Aktz.: 61 26 O 73

"Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"

I. *Vermerk*

über die Veröffentlichung im Internet (Internetveröffentlichung) und öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die erneute Beteiligung des Ortsbeirats gemäß § 75 GemO sowie die erneute landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Veröffentlichung des Bauleitplanentwurfs erfolgte in der Zeit vom **18.05.2026 bis 16.06.2026 einschließlich** auf der Internetseite der Stadt Mainz. Parallel dazu wurde der Bauleitplanentwurf bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraums in der Ortsverwaltung Mainz-Oberstadt und im Foyer Stadthaus Große Bleiche ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Veröffentlichung erfolgte am **08.05.2026** im Amtsblatt der Stadt Mainz.

Während dieses Zeitraums sind die nachstehend zusammengefassten Anregungen und die ebenfalls nachstehend zusammengefassten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen:

A Von den Bürger:innen vorgebrachte Anregungen:

1. Absender Nr. 1

- Schreiben vom 10.06.2026 -

- <u>Schaffung von Wohnraum</u>
  Der Absender habe die satzungsrechtliche Verpflichtung, seine Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dieser Zweck beschränke sich nicht nur auf die Verwaltung von bestehenden, sondern insbesondere auch auf die Schaffung von neuem, bezahlbaren Wohnraum. Um jener Zielsetzung auch in Zukunft gerecht zu werden, müsse der Wohnungsbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterentwickelt werden. Jene Entwicklungsmöglichkeiten seien im vorliegenden Planentwurf noch immer nicht in ausreichendem Maße gegeben.
  Auf die Stellungnahme vom 04.06.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird verwiesen. Bedauerlicherweise hätten die dort eingebrachten Anregungen noch keine ausreichende Berücksichtigung im neuerlichen Planentwurf erfahren. Eine bauliche Weiterentwicklung zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum sei auf diese Weise kaum möglich.
  Dies dürfe aufgrund der jüngsten bundespolitischen Bestrebungen, die den Belangen des Wohnungsbaus in angespannten Wohnungsmärkten wie in Mainz ein überragendes öffentliches Interesse einräumen, welches auch die Belange des Naturschutzes überwiegen (Hinweis auf Beschluss des Bundeskabinetts über den Entwurf eines

Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts vom 27.05.2026) sowie den erst kürzlich erfolgten Änderungen im Bauplanungsrecht (Hinweis auf Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29.10.2025) doch sehr verwundern.
Insofern wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nochmals angeregt, den Belangen des Wohnungsbaus im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein seiner gesellschaftspolitischen Bedeutung entsprechendes Gewicht einzuräumen. Gleichzeitig erlaube sich der Absender, die aus seiner Sicht in den nächsten Jahren vorrangigen Potenziale zur baulichen Weiterentwicklung der Siedlung hervorzuheben und zu begründen.

Abwägungsergebnis

Der Verweis auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachte Stellungnahme vom 04.06.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs "O 73" handelt es sich um ein fast vollständig bebautes Wohnquartier mit städtebaulich und freiraumplanerisch hochwertigen Strukturen, die zu der heute vorherrschenden 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 gebietsprägenden und ökologisch wertvollen Freiraumanteil geprägt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch einen zunehmenden Siedlungsdruck sind bereits vereinzelt bauliche Nachverdichtungstendenzen innerhalb des Plangebiets erkennbar. Demnach ergibt sich das Planerfordernis aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet eine geordnete Entwicklung sowie potenzielle Nachverdichtung im Sinne einer "Angebotsplanung" maßvoll und gebietsverträglich zu steuern und auch Potenziale zur Weiterentwicklung des Quartiers anzubieten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" orientierten sich an der gewachsenen Quartiersstruktur, lassen aber auch in angemessenem Umfang Raum für eine städtebauliche Weiterentwicklung. Diese beinhalten bauliche Bestandserhaltungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Gebietsverträglichkeit auch kleinteilige städtebauliche Arrondierungen, die Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen und punktuell die Ausbildung von Staffelgeschossen zur Schaffung von Wohnraum. Damit werden die vom Absender eingeforderten Potenziale für eine Weiterentwicklung des Quartiers zukünftig angeboten. Diese Bereitstellung von Entwicklungspotenzialen basiert auf der städtebaulich-stadtgestalterischen Zielsetzung zur Entwicklung dieses Quartiers und auf den u.a. historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen. Hierbei wurden jedoch nicht explizit die vom Absender benannten und sich im Eigentum des Absenders befindenden Grundstücke und Bereiche betrachtet, sondern das Gesamtquartier unter städtebaulichen Kriterien erneut untersucht und die festgesetzten Entwicklungspotenziale im Nachgang zur Internetveröffentlichung modifiziert.

Der genannte Gesetzesentwurf zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts räumt dem Wohnungsbau in angespannten Wohnungsmärkten ein überragendes öffentliches Interesse ein, demzufolge bei Abwägungsentscheidungen der Wohnungsbau ein höheres Gewicht erhalten könne. Ziel der geplanten Reform ist die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren als Voraussetzung für eine Aktivierung des Wohnungsbaus zur Schaffung von Wohnraum. Daraus lässt sich allerdings nicht pauschal ableiten, dass den Belangen des Naturschutzes eine geringere Bedeutung beigemessen wird oder dass diese gar ausgesetzt werden könnten.

Das am 30.10.2025 in Kraft getretene Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo") begründet keinen Anspruch auf planerische Entscheidungen der Gemeinde im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie das

Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, demnach die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, obliegen weiterhin der Gemeinde.

- Aufstockung zum Schutz des Grünbestands
  Der Absender nehme seine Verantwortung für eine nachhaltige und sozial verträgliche Stadtentwicklung äußerst ernst. Dies spiegele sich in besonderem Maße in dem sorgsam gepflegten und über Jahrzehnte gewachsenen Grünbestand auf seinen Grundstücken wider. Man sei stolz auf die hohe Dichte an Bäumen, Hecken und Sträuchern im Quartier. Dieser wertvolle Bestand leiste bereits heute einen unverzichtbaren Beitrag zum lokalen Klimaschutz, zur Biodiversität und zum Naturschutz im Stadtgebiet. Es wird ausdrücklich beabsichtigt, jenen grünen Charakter der Siedlung auch in Zukunft zu erhalten, zu schützen und auszubauen. Gleichzeitig stehe man allerdings vor der Herausforderung, dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen. Um den wertvollen, klimarelevanten Grünbestand der Siedlung möglichst nicht durch Nachverdichtung im Erdbereich zu gefährden, müssten auch bauliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch flächenschonenden Wohnungsbau in den Blick genommen werden. Vor jenem Hintergrund sehe man das vorrangige Potenzial zur Wohnraumschaffung in der vertikalen Nachverdichtung, genauer gesagt in einer Aufstockung der Bestandsbauten. Es wird grundsätzlich die Auffassung geteilt, dass die bestehenden Siedlungsstrukturen einen schützenwerten und identitätsstiftenden Charakter besäßen. Der Erhalt der grauen Energie und der Bausubstanz sei auch aus Nachhaltigkeitssicht sinnvoll.
  Jedoch stehe ein starrer Erhalt der historischen Dachformen, insbesondere der bestehenden Satteldächer mit einer Neigung von 45 Grad, einer zukunftsfähigen und energetisch optimierten Weiterentwicklung entgegen. Es wird daher im Rahmen der planerischen Abwägung angeregt, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine moderne, behutsame Aufstockung um jeweils ein Vollgeschoss zu schaffen. Durch die Aufgabe der im gegenwärtigen Planentwurf in den Planfeldern "WA 5" und "WA 6" noch vorhandenen 40 bis 45-Grad-Dachform zugunsten einer moderneren architektonischen Interpretation der Siedlung entstünden entscheidende Synergien für den Umwelt- und Klimaschutz. Hierdurch könne zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne dass der wertvolle Baumbestand oder die bodengebundenen Grünflächen in größerem Umfang in Anspruch genommen werden müssten. Flachere Dachformen böten zudem die technisch und wirtschaftlich notwendigen Voraussetzungen für großflächige Dachbegrünungen (Retentionsdächer zur Starkregenvorsorge) kombiniert mit leistungsstarken Photovoltaik-Anlagen. Bei Beibehaltung der 40 bis 45-Grad-Satteldächer wäre jenes Potenzial stark eingeschränkt.
  Neben den bereits vorgebrachten Vorschlägen wird daher besonders angeregt, die Festsetzungen zu den Dachformen und Gebäudehöhen im weiteren Verfahren so flexibel zu gestalten, dass jene Aufstockungspotenziale im Sinne einer ausgewogenen Gesamtabwägung realisiert werden könnten. Hierdurch würde sich der Erhalt des stadtbildprägenden Bestands in Form einer modernen architektonischen Neuinterpretation der Siedlung ideal mit den ökologischen und sozialen Anforderungen der Zukunft vereinbaren lassen.

Abwägungsergebnis

Die seitens des Absenders formulierte Absicht, den wertvollen Grünbestand innerhalb der Wohnsiedlung auch künftig beizubehalten, deckt sich mit der bauleitplanerischen Zielsetzung des "O 73", das Quartier sowohl in seinen gebietsprägenden städtebaulichen als auch ökologisch wertvollen freiraumplanerischen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und dabei ein gebietsverträgliches Maß an baulichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten zuzulassen.

Die vorgebrachte Anregung des Absenders zur Schaffung neuer Wohnraumpotenziale durch eine vertikale Nachverdichtung wurde im Nachgang zur Internetveröffentlichung im Zuge der städtebaulichen Überprüfung auf das Gesamtquartier "O 73" übertragen und erneut betrachtet. Die sich daraus ergebenden Entwicklungspotenziale innerhalb des Plangebiets "O 73" führten zu Änderungen und Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante "OK", Firsthöhe "FH", Traufhöhe "TH") in den Teilbereichen "WA 4", "WA 5", "WA 6", "WA 7" und "WA 9" des Quartiers. In dem Zusammenhang wurde auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse im gesamten Plangebiet in Verbindung mit den jeweils zulässigen Gebäudehöhen erneut betrachtet, um die erörterten städtebaulichen Potenziale für eine vertikale Nachverdichtung auch hinsichtlich der künftig zulässigen Geschossigkeit zu überprüfen. Daraus folgten teilweise Änderungen und Anpassungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in den Teilbereichen "WA 4", "WA 5", "WA 6", "WA 7" und "WA 9". Bei der Gesamtbetrachtung der vertikalen Entwicklungspotenziale innerhalb des Plangebiets "O 73" wurde die grundsätzlich Möglichkeit zur Ausbildung adäquater Geschosshöhen zugrunde gelegt. Die Kombination der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt folglich auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets. Die im Nachgang zur Internetveröffentlichung erörterten Potenziale für eine vertikale Nachverdichtung ermöglichen künftig eine höhere Ausnutzung des Bestands in einigen Teilbereichen des Plangebiets "O 73". Dies entspricht auch der Anregung des Absenders, eine Weiterentwicklung planungsrechtlich zuzulassen.

Des Weiteren wurde die vorgebrachte Anregung zur flexiblen Gestaltung der Dachformen im "WA 5" und "WA 6" mit dem Ziel einer modernen architektonischen Interpretation des Bestands im Nachgang zur Internetveröffentlichung im Zuge der städtebaulichen Überprüfung auf das Gesamtquartier "O 73" übertragen und in Verbindung mit dem erörterten Potenzial zur baulichen Aufstockung erneut betrachtet. Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erläutert, wird aufgrund der ortsbildprägenden Wirkung von Dachflächen diesen eine besondere Bedeutung im Bauleitplanverfahren "O 73" beigemessen. Insbesondere die Dachform in Verbindung mit der Dachneigung stellt dabei ein gebietsprägendes städtebauliches Gestaltungsmerkmal dar. Die in einigen Teilbereichen vorhanden, städtebaulich harmonisch wirkenden Dachlandschaften entfalten ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Charakter innerhalb der historisch gewachsenen Siedlung. Ziel der Planung "O 73" ist die maßvolle Steuerung einer geordneten Entwicklung sowie potenziellen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstrukturen im gebietsverträglichen Umfang. In Bezug auf die städtebauliche Wirkung von Dachflächen wird dieses planerische Ziel durch die Festsetzung einheitlicher Trauf- und Firsthöhen, symmetrisch geneigter Dachformen sowie ergänzenden Regelungen zur Gliederung und Gestaltung von Dachaufbauten für einige Teilbereiche innerhalb des Plangebiets, wie auch für die vom Absender genannte Bereiche "WA 5" und "WA 6", planungsrechtlich gesichert. Dabei wird das im Nachgang zur Internetveröffentlichung erörterte Aufstockungspotenzial durch die Anpassungen der künftig zulässigen Trauf- und Firsthöhen bei gleichzeitiger Sicherung der städtebaulich prägenden Dachformen mit den entsprechenden Dachneigungen planungsrechtlich berücksichtigt.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden die vorgebrachten Anregungen erneut und im städtebaulich Kontext unter gesamträumlicher Betrachtung geprüft und sowohl gegeneinander als auch untereinander gerecht abgewogen. Im Ergebnis wurden unter Berücksichtigung des Gesamtquartiers für Teilbereiche des Plangebiets "O 73" städtebauliche Potenziale für eine Aufstockung des Bestands im gebietsverträglichen Umfang angepasst und festgesetzt. Diese werden im Rahmen einer erneuten Veröffentlichung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Entwurf öffentlich ausgelegt.

Entscheidung

Den Anregungen kann in oben genanntem Umfang gefolgt werden.

2. *Absender Nr. 2*

- Schreiben vom 15.06.2026 -

- Es wird vom Absender festgestellt, dass man fristgerecht Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans "O 73" erhebe. Des Weiteren wird ausdrücklich auf die ebenfalls eingereichten Einwendungen des Absenders Nr. 3 mit Schreiben vom 15.06.2026 Bezug genommen.
  Zudem wird auf den im Baugenehmigungsverfahren Aktenzeichen 63 BV-2015-3008-2 (Aktenzeichen StRA: 045/2017) eingelegten Widerspruch Bezug genommen, aufgrund dessen der damalige Bauantrag vom Antragsteller zurückgezogen wurde. Es wird befürchtet, dass die darin vorgebrachten gewichtigen Hinderungsgründe gegen die vormals geplante Bebauung mit mindestens vier Mehrfamilienhäusern sowie einer Tiefgarage für insgesamt zwölf Wohneinheiten und geplanten Flachdächern durch eine Bebauungsplanänderung umgangen werden sollen. Dies stelle einen erheblichen Eingriff dar, durch den die Wohnsituation der Eigentümerschaft und Bewohnerschaft des Gebiets erheblich verschlechtert würde.
  Das Rücksichtnahmegebot verlange, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarschaft Rücksicht nehmen müssten. Wenn eine Bebauung das Umfeld stark verändere und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtige, stelle dies einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Die geplante Bebauungsplanänderung stehe zudem im Konflikt mit der bisherigen Bebauung. 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, da die gesetzlich vorgeschriebene Rücksichtnahme gerade den Schutz der bisherigen Wohnsituation beinhalte. Die Planung verstoße gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 Nr. 1 BauGB.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwendungen des Absenders fristgerecht eingebracht wurden. Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen, welche sich auf den Bereich "Am Alten Schulgarten" beziehen, erfolgte inhaltlich im Zusammenhang mit den Anregungen des Absenders Nr. 3, auf den im Rahmen der vorgebrachten Einwendungen ausdrücklich Bezug genommen wurde.

Im Sinne einer sogenannten "Angebotsplanung" liegt dem Bauleitplanentwurf "O 73" kein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Der genannte Widerspruch zum Baugenehmigungsverfahren 63 BV-2015-3008-2 ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens "O 73". Gleichwohl wurden die vorgebrachten Anregungen inhaltlich in Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren "O 73" sowie den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen gebracht und geprüft. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Das seitens des Absenders vorgebrachte Rücksichtnahmegebot leitet sich aus den verschiedenen Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab und bezieht sich auf die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens. Innerhalb der Bauleitplanung ist das Rücksichtnahmegebot im Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verankert. In dem Zusammenhang gilt zudem das planerische Gebot der Konfliktbewältigung, demnach die Auswirkungen der Planung nicht zu unauflösbaren Konflikten in Anwendung des neu geschaffenen Planungsrechts führen dürfen. Diesem Gebot wurde mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "O 73" sowie unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots hinreichend Rechnung getragen.

Für den seitens des Absenders genannten Bereich "Am Alten Schulgarten" besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)" bereits Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB. Gemäß Rechtsprechung gilt für die bisher planungsrechtlich festgesetzte Wohnform "Familienheime" die "Zwei-Wohnungsklausel". Für die östlich angrenzenden Liegenschaften im sogenannten "unbeplanten Innenbereich" ergibt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB. Da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium darstellt, konnte diese bei potenziellen Bauvorhaben bislang nicht hinreichend gesteuert werden. Ziel der Planung "O 73" ist die maßvolle Steuerung einer geordneten Entwicklung sowie potenziellen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstrukturen im gebietsverträglichen Umfang. Da die Anzahl der Wohneinheiten einerseits in direktem Zusammenhang mit der vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen zur Unterbringung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Mainz notwendigen Stellplätze steht sowie andererseits Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur hat, wird im Bereich "Am Alten Schulgarten" im festgesetzten "WA 2" die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten künftig auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. In Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Bauweise sowie zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, die sich an den bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen orientieren, wird eine gebietsverträgliche Weiterentwicklung des Wohnquartiers planungsrechtlich gesichert. Die im Bebauungsplanentwurf "O 73" getroffenen Festsetzungen zum Bereich "Am Alten Schulgarten" sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewogen.

- <u>Vertrauensschutz aufgrund bisheriger Gebietsstruktur</u>
  Der neuste Entwurf des Bebauungsplans "O 73" stehe in fundamentalen 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.
  Das Wohngebäude des Absenders sei im Vertrauen auf die bisherige planungsrechtliche Situation errichtet und gestaltet worden. Dabei sei nach der bisherigen Gebietsstruktur und dem bisherigen Bebauungsplan dauerhaft von einer ruhigen, offenen und durch Grünflächen geprägten Wohnsituation im Bereich "Am Alten Schulgarten" ausgegangen worden.

Abwägungsergebnis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "O 73" ergibt sich das Planerfordernis aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet eine geordnete Entwicklung sowie potenzielle Nachverdichtung im Sinne einer "Angebotsplanung" maßvoll und gebietsverträglich zu steuern. Daher orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" an der gewachsenen Quartiersstruktur, lassen aber auch in angemessenem Umfang Raum für eine städtebauliche Weiterentwicklung. Diese beinhalten bauliche Bestandserhaltungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung des Grün- und Gebäudebestands sowie einer Gebietsverträglichkeit auch kleinteilige städtebauliche Arrondierungen, die Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen sowie die geringfügige Aufstockung von Gebäuden und punktuell die Ausbildung von Staffelgeschossen zur Schaffung von Wohnraum. Für den Bereich "Am Alten Schulgarten" ist eine gegenüber dem bislang geltendem Baurecht quantitativ messbare Nachverdichtung in der Fläche weder konzeptionell noch aus erschließungsstrukturellen Gründen vorgesehen, da dies nicht dem im Plangebiet städtebaulich vorzufindendem Siedlungsbestand entspricht.

Die Festsetzung eines Baugebietstypus nach BauNVO auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB legt fest, welche Arten von baulichen Nutzungen in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind. Im Bauleitplanverfahren "O 73" erfolgt die planungsrechtliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem Gebot der Konfliktbewältigung folgend zum Schutze der Wohnfunktion. Ziel ist es, bestehende Nutzungen nicht zu beeinträchtigen und gleichzeitig mögliche Störungen sowie negative städtebauliche Auswirkungen der Planung von Vornherein auszuschließen. Jene Gebietsverträglichkeit der Nutzungen

gewährleistet den Gebietserhaltungsanspruch gegenüber der im Plangebiet ansässigen Bewohnerschaft, sofern deren Grundstücke vor Änderung der planungsrechtlich zulässigen Art der Nutzung im Plangebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans lagen.
Im Bereich "Am Alten Schulgarten" überdeckt der Bebauungsplanentwurf "O 73" mit der Festsetzung eines "WA – Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO künftig teilweise den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)", in dem ein "WR – Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festsetzt ist. Damit wird künftig das zulässige Nutzungsspektrum zeitgemäß und wohnverträglich erweitert, ohne die bereits vorhandene Wohnnutzung zu stören. Für die Flächen, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren und auf denen ein Vorhaben zulässig war, wenn es sich u.a. nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte, wird mit der Festsetzung eines "WA" künftig die planungsrechtliche Zulässigkeit über ein zeitgemäßes Nutzungsspektrum nach § 4 BauNVO definiert. Ziel der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im "O 73" ist es, zum Schutze der Wohnfunktion auch künftig nur die auf Grundlage des § 4 BauNVO wohnverträglichen Nutzungen zuzulassen.

Gemäß Rechtsprechung gilt für die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" festgesetzte Wohnform "Familienheime" die "Zwei-Wohnungsklausel". Für die östlich angrenzenden Liegenschaften im sogenannten "unbeplanten Innenbereich" ergibt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB. Da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium darstellt, konnte diese bei potenziellen Bauvorhaben bislang nicht hinreichend gesteuert werden. Ziel der Planung "O 73" ist die maßvolle Steuerung einer geordneten Entwicklung sowie potenziellen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstrukturen im gebietsverträglichen Umfang. Da die Anzahl der Wohneinheiten einerseits in direktem Zusammenhang mit der vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen zur Unterbringung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Mainz notwendigen Stellplätze steht sowie andererseits Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur hat, wird im Bereich "Am Alten Schulgarten" im festgesetzten "WA 2" die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten künftig auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung sichert einerseits die im Bereich "Am Alten Schulgarten" bereits vorhandene Bebauung und ermöglicht andererseits Teilungen bestehender größerer Wohngebäude, beispielsweise aus demographischen Gründen, in bis zu drei Wohneinheiten, sofern die sonstigen planungs- sowie landesbauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Der bereits heute vorherrschende Gebietscharakter wird dadurch auch künftig beibehalten.

Bezüglich des im rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung besteht kein Gebietserhaltungsanspruch. Dieser setzt für den südwestlichen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und für den nordöstlichen Bereich eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,5 fest. Für das Bauleitplanverfahren "O 73" wurde das städtebauliche Ziel formuliert, die bestehenden Strukturen langfristig zu sichern und dabei gleichzeitig eine bauliche Weiterentwicklung verträglich zu steuern. Daher orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" zum Maß der baulichen Nutzung an der Kubatur der bereits vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstruktur, bieten aber auch ausreichend Spielraum für bauliche Entwicklungen in gebietsverträglichem Umfang. Künftig dürfen folglich im festgesetzten "WA 2" in Summe pro Baugrundstück mehrere Einzelgebäude mit je maximal 150 qm Grundfläche (GR) errichtet werden, jedoch nur bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,35. Für die Flächen, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, wird mit dem Bebauungsplanentwurf "O 73" durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein städtebaulich verträglicher Rahmen geschaffen.
Des Weiteren wird zur Sicherung der städtebaulichen Kubatur im Bebauungsplanentwurf "O 73" im festgesetzten "WA 2" die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante "OK") festgesetzt. Gegenüber dem bestehenden Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38", demnach bislang zwei Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig waren, wird die zulässige Geschossigkeit künftig beibehalten. Die Regelung zur Gebäudehöhe dient der Sicherung einer harmonischen und gebietsverträglichen Höhenentwicklung im Bereich "Am Alten Schulgarten". Für die Liegenschaften, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, ändert sich der

Einfügungsrahmen hinsichtlich der zulässigen baulichen Höhe nicht, da die bereits im Gebiet "Am Alten Schulgarten" vorhandene Bebauung auf Grundlage der entsprechenden Einfügungsparameter genehmigt wurde und der planerischen Zielsetzung des "O 73" folgend maßgebend für die getroffene Festsetzung ist. Als Bauweise wird im Bebauungsplanentwurf "O 73" die "offene" Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung der "offenen" Bauweise im "O 38" sowie dem entsprechenden Einfügungsparameter nach § 34 BauGB.

Im Bebauungsplanentwurf "O 73" werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich im festgesetzten "WA 2" an den planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38" und sichern damit gleichzeitig die in der Vergangenheit entstandenen Grünstrukturen auf den bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den angrenzenden Kleingartenanlagen. Lediglich durch die gesamträumliche Betrachtung des Bereichs "Am Alten Schulgarten" ergibt sich künftig eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Übergangsbereich zum bislang "unbeplanten Innenbereich" nach § 34 BauGB. Durch die Festsetzung der "offenen" Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO sind künftig Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Regelungen zu Abstandsflächen nach LBauO gelten entsprechend.

Für das festgesetzte "WA 1" werden zum Schutze des Naturdenkmals gemäß § 28 BNatSchG gesonderte Regelungen getroffen. Dabei wird dem Bestandsschutz der bereits vorhandenen Wohngebäude im festgesetzten "WA 1" planungsrechtlich hinreichend Rechnung getragen, indem die überbaubaren Grundstücksflächen planzeichnerisch über Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude eng gefasst und die zulässigen baulichen Trauf- und Firsthöhen bestandsorientiert festgesetzt werden. Zudem wird die Zufahrt für die angrenzenden privaten Grundstücke in diesem Bereich von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Am Alten Schulgarten" durch Planeintrag räumlich begrenzt. Im Rahmen baulicher Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden oder einer Neubebauung sind die im Baumgutachten (Baumerfassung Büro Dorhöfer & Partner, Engelstadt) beschriebenen Schutz- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen anzuwenden.

- <u>Hausform und Anzahl der Wohneinheiten</u>
  Im Bereich "Am Alten Schulgarten" befänden sich Einfamilienhäuser sowie ein Familienheim. Die Erläuterungen des Bebauungsplans suggerierten ein Erscheinungsbild, welches nicht der Realität entspräche. So existiere lediglich ein Haus mit vier, jedoch keines mit fünf Wohneinheiten. Dies stehe solitär an der "Göttelmannstraße" und passe sich so dem dortigen Bebauungsbild an.

Abwägungsergebnis

Gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan "O 38" mit der festgesetzten spezifischen Wohnform "Familienheim" wird künftig im Sinne einer "Angebotsplanung" des "O 73" von der restriktiven Festsetzung einer spezifischen Hausform für den Teilbereich "Am Alten Schulgarten" abgesehen. Gemäß Rechtsprechung gilt für "Familienheime" die "Zwei-Wohnungsklausel", welche sich entsprechend in der bereits heute vorhandenen Bebauung widerspiegelt. Diese ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit je ein bis zwei Wohneinheiten. Lediglich ein Mehrfamilienhaus an der "Göttelmannstraße" beinhaltet im Bestand mehr als drei Wohneinheiten. Da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB darstellt, wurden in der Vergangenheit auf jener Rechtsgrundlage im bislang "unbeplanten Innenbereich" auf den Liegenschaften östlich "Am Alten Schulgarten" sowie nordwestlich der "Heinrich-von-Gagern-Straße" bereits mehrere Gebäude mit drei Wohneinheiten errichtet.
Da die Anzahl der Wohneinheiten einerseits in direktem Zusammenhang mit der vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen zur Unterbringung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Mainz notwendigen Stellplätze steht sowie andererseits Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur hat, wird im Bereich "Am Alten Schulgarten" im festgesetzten "WA 2" die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten künftig auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen und folgt der planungsrechtlichen Zielsetzung auf

Grundlage der Bestandserhebung den Bestand zu erhalten und gleichzeitig eine gebietsverträgliche Weiterentwicklung des Wohnquartiers zu ermöglichen. Zudem sind künftig Teilungen bestehender größerer Wohngebäude, beispielsweise aus demographischen Gründen, in bis zu drei Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig, sofern die sonstigen planungs- sowie landesbauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Der bereits heute vorherrschende Gebietscharakter wird dadurch auch künftig beibehalten.

Im festgesetzten "WA 1" ist aufgrund der zum Schutz des Naturdenkmals getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Regelung der zulässigen Wohneinheiten planungsrechtlich nicht erforderlich.

- Dachformen
  Die Zulässigkeit von Flachdächern zerstöre das geschlossene, an der Dachform der "Ketteler-Siedlung" orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf drei Häuser seien von den 18 Häusern im Gebiet alle mit Satteldächern bebaut. Dass es lediglich drei Punkthäuser mit Flachdächern gäbe, die auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurden, ändere nichts daran, dass alle Häuser in unmittelbarer Umgebung geneigte Dächer hätten und so auch für die Nachbarn ein anderes Erscheinungsbild hätten als Punkthäuser nach "Bauhausart".

Abwägungsergebnis

Die Bestandsaufnahme zu den im Plangebiet vorhandenen Dachformen zeigt für den Bereich "Am Alten Schulgarten" eine heterogene Dachlandschaft auf. Hier finden sich neben Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen auch Walmdächer, Zeltdächer sowie Flachdächer, die auf der Rechtsgrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38" ohne Regelungen zur zulässigen Dachform bzw. des § 34 BauGB errichtet wurden, demzufolge die Dachform kein Einfügungskriterium darstellt.
Aufgrund dieser heterogenen Dachlandschaft wird daher zur Sicherung des Bestands von einer restriktiven planungsrechtlichen Festsetzung nur einer zulässigen Dachform im Bereich "Am Alten Schulgarten" abgesehen. Um dennoch langfristig eine möglichst homogene Gebäudekubatur sichern zu können, wird im festgesetzten "WA 2" die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" sind künftig folglich unter anderem auch geneigte Dachformen zulässig, sofern die festgesetzte Oberkante "OK" von 10,5 m nicht überschritten wird. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 20° Dachneigung sind ab einer zusammenhängenden Dachfläche ab 10 qm mindestens extensiv zu begrünen.

Für das "WA 1" werden zum Schutz des Kronenbereichs des Naturdenkmals die im Jahre 1983 genehmigten und von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde bestätigten Stand der Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Die abweichend hierzu höher realisierte Bebauung genießt Bestandsschutz.

Da abgesehen von unterschiedlichen Dachformen insbesondere Dachaufbauten wie Dachgauben oder Dacheinschnitte die Dachlandschaft und damit auch das städtebauliche Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit sowie die baugestalterische Einheitlichkeit eines Quartiers wesentlich beeinflussen, werden im Bebauungsplanentwurf "O 73" zusätzlich gestalterische Regelungen getroffen.

- Naturdenkmal
  Im Bereich "Am Alten Schulgarten" befinde sich ein geschütztes Naturdenkmal, welches bereits heute unter erheblichem Umwelteinfluss stehe und in der Vergangenheit durch die Stadt Mainz gesichert werden musste. Die geplante Nachverdichtung mit zusätzlicher Bodenversiegelung, Tiefgarage, erhöhtem Verkehrsaufkommen sowie Eingriffen in den Wasserhaushalt könne erhebliche negative Auswirkungen auf die Vitalität und Standsicherheit des Naturdenkmals haben.
  Es fehle eine ausreichende fachliche Untersuchung insbesondere zu

- Auswirkungen zusätzlicher Versiegelung auf den Wasserhaushalt,
- Veränderungen des Mikroklimas,
- möglichen Auswirkungen auf den Wurzelraum
- langfristige Folgen für die Stand- und Verkehrssicherheit des Naturdenkmals.

Da sich das Naturdenkmal in unmittelbarer Nähe zu einem Wohnhaus befinde, bestünden zudem erhebliche Sorgen hinsichtlich möglicher zukünftiger Schäden am Gebäude oder zusätzlicher kostenintensiver Sicherungsmaßnahmen. Demnach liege eine besondere Betroffenheit vor.
Aufgrund unberechtigt abgestellter Fahrzeuge im Bereich des Wendehammers unmittelbar angrenzend an das Naturdenkmal wäre die Verkehrssicherheit gefährdet. Die Eigentümerschaft komme ihrer Verkehrssicherungspflicht durch das regelmäßige Entfernen von Totholz nach, die Stadt hingegen kümmere sich nicht um den im Wendehammer in ihrem Eigentum befindlichen Baum, dieser wachse ohne Kontrolle in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste habe die Stadt zu verantworten, nicht jedoch die Eigentümerschaft. Mit Kenntnis um die bereits widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als Parkplatz sei ein Einschreiten der Stadt erforderlich. Eine Änderung des Bebauungsplans führe zu einer unvertretbaren Verschlimmerung. Es komme zu massiven negativen Eingriffen auf das Naturdenkmal sowie des Baumbestands im Gebiet.

Abwägungsergebnis

Das Naturdenkmal "Eichengruppe in der Göttelmannstraße" umfasst zwei große Eichen mit einer heute erreichten Höhe von circa 23 bis 24 m. Die Baumgruppe wurde 1972 unter Schutz gestellt. Im Jahr 1983 wurde eine Baugenehmigung zum Bau eines vollunterkellerten 1,5-geschossigen Wohnhauses erteilt, dessen Fassade sich heute in einem Abstand von etwa 2 m vom Stamm entfernt befindet. Gemäß § 2 der Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestands in Mainz ist die Entfernung, Zerstörung oder sonstige Veränderung des Naturdenkmals verboten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "O 73" wird das gemäß § 28 BNatSchG unter Schutz stehende Naturdenkmal in der Planzeichnung auf Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Zudem wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein Baumgutachten erstellt. Dem Bestandsschutz der bereits heute vorhandenen Wohngebäude im festgesetzten "WA 1" wird planungsrechtlich hinreichend Rechnung getragen, indem die überbaubaren Grundstücksflächen planzeichnerisch über Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude eng gefasst und die zulässigen baulichen Trauf- und Firsthöhen im vormals genehmigten Umfang festgesetzt werden. Folglich ist eine Bebaubarkeit der Liegenschaften auch künftig in dem bereits genehmigten Rahmen möglich. Zudem wird die Zufahrt für die angrenzenden privaten Grundstücke in diesem Bereich von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Am Alten Schulgarten" durch Planeintrag räumlich begrenzt. Im Rahmen baulicher Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden oder einer Neubebauung sind die im Baumgutachten (Baumerfassung Büro Dorhöfer & Partner, Engelstadt) beschriebenen Schutz- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen anzuwenden. Ein aus rein naturschutzfachlicher Sicht zu fordernder maximaler Wurzel- und Kronenschutz gemäß DIN 18920 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") der Baumgruppe wäre nur durch eine massive Minderung der bestehenden Baurechte im festgesetzten "WA 1" möglich. Dies stünde dem Gebäudebestandsschutz entgegen. Eine fachliche Untersuchung möglicher Auswirkungen auf den Wurzelraum des Naturdenkmals ist darüber hinaus nicht erforderlich, da mit zunehmender Entfernung zur Baumschutzzone die Auswirkungen von erheblichen Eingriffen abnehmen. Eine Auswirkung von Bautätigkeiten außerhalb der Baumschutzzone auf den Wurzelraum sowie auf die Statik des Baums ist bei Einhaltung der schutz- und schadensminimierenden Maßnahmen aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind weitere erhebliche dauerhafte Auswirkungen von Bauvorhaben auf den gesamten Naturhaushalt im weiteren Umfeld des Naturdenkmals nicht anzunehmen. Zur Sicherstellung der

schutz- und schadensminimierenden Maßnahmen bei künftigen Vorhaben ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für die gesamte Bauzeit eine ökologische Baubegleitung zu beauflagen.
Bezüglich der Bedenken von möglichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Naturdenkmals wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sowie die anzuwendende Begrünungs- und Gestaltungssatzung verwiesen. Die Notwendigkeit einer weitergehenden gutachterlichen Untersuchung ist im Rahmen der "Angebotsplanung" nicht erforderlich. Eine zusätzliche Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen geht mit dem Bauleitplanverfahren "O 73" nicht einher. Des Weiteren ergibt sich im Bereich "Am Alten Schulgarten" durch die Bauleitplanung "O 73" keine – im Vergleich zum bestehenden Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 BauGB – gesteigerte Inanspruchnahme von Natur und Landschaft.

Ziel der Planung "O 73" ist es, das historisch gewachsene Wohnquartier mit seinen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten planungsrechtlich zu sichern und dabei eine gebietsverträgliches Potenzial für eine bauliche Weiterentwicklung zu bieten. Die Sicherung von Bestandsbäumen innerhalb der Stadt Mainz erfolgt grundsätzlich durch die Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestands. Zusätzlich können durch die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im gesamten Plangebiet des "O 73" mehr als die Hälfte des vorhandenen Baumbestands planungsrechtlich gesichert werden. Die Durchgrünung des Wohngebiets mit all seinen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird somit durch das Bauleitplanverfahren "O 73" dauerhaft gesichert. Durch die Planung verursachte Veränderungen des Mikroklimas sind nicht zu erwarten.

Bei dem circa 7 m hohen Straßenbaum im Bereich des Wendehammers handelt es sich um eine Hainbuche, deren natürliche Höhen- und Breitenentwicklung keine konkurrierende Gefährdung des Naturdenkmals darstellt. Zudem wächst die Hainbuche natürlicherweise im Unterstand der Eichen-Hainbuchen-Waldgesellschaft.

Die Hinweise hinsichtlich der Bedenken zur Versicherungspflicht wurden an die zuständige Stelle im 67-Grün- und Umweltamt weitergegeben. Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren planungsrechtlichen Regelungsbedarfe.

- <u>Tiefgarage und Ersatzpflanzungen</u>
  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 im Außenbereich verbleibe. Aufgrund der befürchteten Fällungen nahezu des kompletten Baumbestands würden Ersatzpflanzungen erforderlich. Diese seien jedoch aufgrund der geplanten Bebauung mit einer Tiefgarage nicht mit gleichwertigem Baumbestand möglich.

Abwägungsergebnis

Im Sinne einer sogenannten "Angebotsplanung" liegt dem Bauleitplanentwurf "O 73" kein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Zudem besteht für die Liegenschaften im Bereich "Am Alten Schulgarten" bereits Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 BauGB. Auf jener Grundlage können bereits heute Tiefgaragen zugelassen werden.

Gleichwohl erfolgt die Sicherung von Bestandsbäumen innerhalb der Stadt Mainz grundsätzlich durch die Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestands. Zusätzlich können durch die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im gesamten Plangebiet des "O 73" mehr als die Hälfte des vorhandenen Baumbestands planungsrechtlich gesichert werden. Die auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs "O 73" künftig planungsrechtlich zulässigen Eingriffe in den Baumbestand werden durch die Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen und die zwingende Anwendung der Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baums auf Ebene des

nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens ausgeglichen. Der Ausgleich nach ROV orientiert sich am Funktionsverlust durch die Baumentnahme. Die Durchgrünung des Wohngebiets mit all seinen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird somit durch das Bauleitplanverfahren "O 73" dauerhaft gesichert.

Sofern künftig über neue Bauvorhaben ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst wird, ist dieser im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung entsprechend nachzuweisen. Die Ausweisung neuer Parkstände im öffentlichen Straßenraum ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

- Klima- und umweltbezogene Auswirkungen
  Die vorhandenen Grünflächen und der bestehende alte Baumbestand besäßen erhebliche Bedeutung für das Mikroklima, die Verschattung, die Wasseraufnahme, den Hitzeschutz sowie die Biodiversität im Quartier. Die geplante Nachverdichtung mit erheblicher zusätzlicher Versiegelung widerspräche den Anforderungen ein eine klimaangepasste Stadtentwicklung. Es wird daher angeregt, die Auswirkungen auf Naturdenkmal, Mikroklima sowie die bestehende Wohnbebauung durch ergänzende unabhängige Fachgutachten vertieft prüfen zu lassen.

Abwägungsergebnis

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelt wurden. Diese wurden gemäß der Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zum Bauleitplanverfahren "O 73" zu berücksichtigen sind.
Bei Umsetzung des durch den Bebauungsplanentwurf "O 73" planungsrechtlich zulässigen Baurechts sind für das Schutzgut "Menschen einschließlich Gesundheit" im Zuge einzelner Bauvorhaben durch die Bauarbeiten entstehende Emissionen zu erwarten, deren räumliche und zeitliche Auswirkungen begrenzt sind und als nicht erheblich auf die angrenzenden Wohnbauflächen bewertet werden. Durch den Bebauungsplanentwurf "O 73" werden keine stärkeren Eingriffe in das Schutzgut "Boden/Fläche" ermöglicht, als sie auf Grundlage der heutigen Rechtsgrundlage u.a. im Bereich "Am Alten Schulgarten" bereits zulässig sind. Hinsichtlich des Schutzguts "Wasser" kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass in Anbetracht des Planungsziels des "O 73" keine negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten sind. Für das Schutzgut "Klima/Luft" sind während der Bauzeit einzelner Bauvorhaben Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten, die jedoch auf Grund ihres temporären Charakters bei Beachtung der geltenden Normen als nicht erheblich zu klassifizieren sind. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, sind zudem betriebsbedingte Auswirkungen im Sinne einer Verkehrserhöhung nicht zu erwarten. Grundsätzlich wird sich für das Schutzgut "Landschaft" das Orts- bzw. Stadtbild durch das Bauleitplanverfahren "O 73" in seiner Gesamtheit nicht wesentlich verändern. Dem Schutzgut "Kulturelles Erbe" wird durch den Genehmigungsvorbehalt der Unteren Denkmalschutzbehörde vor Eingriffen in den Untergrund hinreichend Rechnung getragen. Für die Schutzgüter "Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt" wurden die Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet des "O 73" vorhandenen Biotope, Einzelbäume sowie Tiere gutachterlich untersucht, bewertet und – sofern erforderlich – entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt.

Zusammenfassend ergibt sich in Anbetracht der im Umweltbericht beschriebenen und bewerteten Auswirkungen der Planung auf die genannten Schutzgüter sowie der erarbeiteten Fachgutachten durch die Bauleitplanung "O 73" keine – im Vergleich zum bestehenden Baurecht – gesteigerte Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Die im Bestand bereits vorhandenen Grünbestände werden durch die im Bebauungsplanentwurf "O 73" getroffenen Festsetzungen entsprechend dem Planungsziel dauerhaft gesichert. Neben der grundsätzlichen Sicherung von Bestandsbäumen innerhalb der Stadt Mainz durch die Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestands, können künftig durch die getroffenen

Festsetzungen zu "überbaubaren Grundstücksflächen" sowie zusätzlich durch die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im gesamten Plangebiet des "O 73" mehr als die Hälfte des vorhandenen Baumbestands planungsrechtlich gesichert werden. Der städtebauliche Charakter sowie die Durchgrünung des Wohngebiets mit all seinen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden somit durch das Bauleitplanverfahren "O 73" dauerhaft gesichert. Bei Beachtung der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind daher keine erheblichen und nicht ausgleichbaren Umweltauswirkungen zu erwarten. Weitere gutachterliche Untersuchungen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "O 73" nicht erforderlich.

- Wasser
  Es sei bekannt, dass sich auf einem Grundstück im Bereich "Am Alten Schulgarten" natürliche unterirdische Wasservorkommen befänden, die durch eine massive Verdichtung gefährdet seien. Bei der Errichtung eines Wohnhauses sei daher eine Drainage in die Pumpe installiert worden, um das Eindringen von Grundwasser in den Keller zu verhindern.

Abwägungsergebnis

Der Unteren Wasserbehörde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "O 73" keine schutzwürdigen unterirdischen Wasservorkommen bekannt, welche die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags erforderlich machen. Des Weiteren ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten. Es ergeben sich keine Regelungsbedarfe für das Bauleitplanverfahren.

- Verkehr und Infrastruktur
  Bei der Straße "Am Alten Schulgarten" handele es sich um eine sogenannte ausgewiesene "Spielstraße" mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit gekennzeichneten Parkplätzen, welche den Fahrbereich auf 2,50 m einschränken und damit nur einspurig befahrbar machen.
  Die geplante Verdichtung im Bereich "Am Alten Schulgarten" führe zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen und damit zu einer Überlastung der vorhandenen Infrastruktur. Zudem stelle diese aufgrund der räumlichen Enge eine erhebliche Gefährdung der Verkehrssicherheit für die Bewohnerschaft dar, welche die "Spielstraße" auch mit Kindern als Spiel- und Aufenthaltsbereich nutze.
  Bereits heute könnten Müll- und Lieferfahrzeuge die an den Wendehammer angrenzenden Liegenschaften wegen widerrechtlich parkender Fahrzeuge nicht anfahren.
  Bei der geplanten Nachverdichtung sei trotz Tiefgarage davon auszugehen, dass sich der Bedarf an Parkplätzen außerhalb der Tiefgarage durch die Bewohneranzahl, mehrere Fahrzeuge, aus Bequemlichkeit und durch Besucher erhöhen würde. Die Parkplatzsituation entlang der "Göttelmannstraße" sei ohnehin bereits kritisch, da sich in räumlicher Nähe der Volkspark befinde, welcher insbesondere an Wochenende zur Naherholung sowie an Festen und Großveranstaltungen stark frequentiert werde. Eine regelmäßige Verkehrskontrolle durch die Stadt finde nicht mehr statt.
  Es sei daher die Einholung eines Verkehrsgutachtens im Zuge des Bauleitplanverfahrens erforderlich, um die Zulässigkeit der geplanten Dichte "Am Alten Schulgarten" zu beurteilen.

Abwägungsergebnis

Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanentwurfs "O 73" sind die Liegenschaften über die bereits vorhandene Infrastruktur erschlossen. Ziel des Bauleitplanverfahrens "O 73" ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen. Es handelt sich um ein nahezu vollständig bebautes Quartier, für das nur vereinzelt zusätzliche Bauflächen

ausgewiesen werden. Im Sinne einer sogenannten "Angebotsplanung" liegt dem Bauleitplanentwurf "O 73" kein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Gleichwohl wird eine bauliche Weiterentwicklung für den hier angesprochenen Bereich südlich "Am Alten Schulgarten" unter Berücksichtigung des Bestands und in gebietsverträglichem Umfang ermöglicht.
Die sich aus der Planung ergebende potenzielle bauliche Dichte kann anhand der städtebaulichen Parameter zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ermittelt werden. Unter Berücksichtigung des Tatbestands, dass die Liegenschaften im Bereich "Am Alten Schulgarten" aufgrund des bereits bestehenden Baurechts nach § 30 Abs. 1 BauGB bzw. nach § 34 BauGB vollständig bebaut sind, ergibt sich bezogen auf die Verkehrsmenge durch den Bebauungsplanentwurf "O 73" ein gegenüber dem geltenden Baurecht quantitativ nicht messbares zusätzliches Potenzial. Sofern in Zukunft bestehende Wohngebäude niedergelegt und die Liegenschaften entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" neu bebaut werden sollten, ist basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs lediglich von einer über das bereits vorhandene Maß begrenzten baulichen Entwicklung auszugehen. Die damit einhergehende Verkehrszunahme wird fachlich als gut verträglich und auch ohne besondere Maßnahmen sicher abwickelbar bewertet.

Die Straße "Am Alten Schulgarten" ist heute bereits als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgebaut und entsprechend beschildert. Zudem weist der Streckenabschnitt zwischen Einmündung von der "Göttelmannstraße" bis zur Wendeanlage nur eine geringe Länge von circa 60 m mit guten Sichtverhältnissen auf. Das Erfordernis zur Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "O 73", welches auch die Verkehrssicherheit thematisiert, ist folglich nicht gegeben. Ein Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt nicht.

Sofern künftig über neue Bauvorhaben ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst wird, ist dieser im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung entsprechend nachzuweisen. Die Ausweisung neuer Parkstände im öffentlichen Straßenraum ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

- Lärm
  Eine Bebauung mit zusätzlichen Wohneinheiten würde aufgrund der unzumutbaren Verkehrszunahme zu erheblichem Verkehrslärm sowie Abgasimmissonen führen, die gesundheitliche Probleme der Anwohnerschaft nach sich ziehen würden. Eine bauliche Verdichtung sei auch für den Tierbestand (Papageien, Spechte, diverse seltene Singvögel) unzumutbar. Insbesondere im Bereich einer Tiefgaragenzufahrt würde es aufgrund des Ab- und Abfahrverkehrs zu einer Verkehrszuspitzung mit unzumutbaren Geräuschbelästigungen kommen, da sich hier der komplette Verkehr bündeln würde.
  Auch die mit der Anzahl der Wohneinheiten einhergehende enorme Personenanzahl und der zu erwartende Besucherverkehr in Verbindung mit dem bereits heute vorherrschenden Parkplatzmangel seien sowohl städtebaulich als auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

Abwägungsergebnis

Im Bereich "Am Alten Schulgarten" sind Tiefgaragen bereits heute aufgrund des bestehenden Baurechts nach § 30 Abs. 1 BauGB bzw. nach § 34 BauGB zulässig. Im Bebauungsplanentwurf "O 73" werden Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne einer "Angebotsplanung" grundsätzlich zugelassen. Darüber hinaus ist ein konkrete räumliche Verortung von Tiefgaragen sowie die Festlegung von Bereichen für Tiefgaragenzufahrten im festgesetzten "WA 2" planungsrechtlich nicht vorgesehen. Für das festgesetzte "WA 1" werden zum Schutze des Naturdenkmals gesonderte Regelungen bestandsorientiert festgesetzt.

Die allgemeine Zulässigkeit von Tiefgaragen befreit jedoch nicht davon, bei konkreten Bauvorhaben unzumutbare Geräuschimmissionen im Sinne der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" für die Nachbarschaft zu vermeiden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Sozialadäquanz von wohnungsbezogenem Verkehr in Wohngebieten. Organisatorische und technische Lösungen entsprechend dem Stand der Technik stehen für die Minderung von Verkehrsgeräuschen durch Tiefgaragenausfahrten zur Verfügung, beispielsweise durch Einhausung oder Teileinhausung von Tiefgaragenrampen. Ein potenzieller Konflikt auf die von dem Absender angesprochenen Lärmimmissionen kann folglich im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren gelöst und von der jeweiligen Bauherrschaft umgesetzt werden.

Da in der Straße "Am Alten Schulgarten" planungsrechtlich keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze ausgewiesen werden, ist neben den Zu- und Abfahrten der Anwohnerschaft und deren Besuchern nicht mit einem zusätzlichen, immissionsbedingt bedenklichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zudem ist aufgrund der im Bebauungsplanentwurf "O 73" getroffenen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung lediglich eine moderate Nachverdichtung mit einer gut verträglichen Verkehrszunahme möglich. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Entstehung unzumutbarer Lärm- oder Luftschadstoffimmissionen durch die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen zur Nachverdichtung vor.

- Kanalisation
  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 der Bauherrschaft führen.

Abwägungsergebnis

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen und aus Sicht der Versorgungssparten Strom, Gas, Wasser, Fernwärme und Beleuchtung umfassend erschlossen. Da es sich bei dem Bebauungsplanentwurf "O 73" um eine "Angebotsplanung" handelt, die basierend auf den getroffenen Festsetzungen zu keiner signifikanten städtebaulichen Nachverdichtung führen wird, sind keine weiteren Maßnahmen oder Anpassungen an der bestehenden infrastrukturellen Erschließung erforderlich. Die vorgebrachte Anregung ist für das hier anstehende Bauleitplanverfahren nicht relevant. Durch konkrete Bauvorhaben ausgelöste Regelungsbedarfe sind im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsebene zu klären.

- Verfahrensmängel
  Vor dem Hintergrund der vorgebrachten Anregungen liege eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange vor.
  Zudem liege hinsichtlich einer vormals angefragten Neuordnung der Grundstücksgrenzen im Bereich "Am Alten Schulgarten" ein erheblicher Abwägungswiderspruch vor, da die Stadt Mainz diese mit Hinweis auf den Erhalt einer Grünfläche abgelehnt habe. Gleichzeitig soll nunmehr eine erhebliche Nachverdichtung mit zusätzlicher Versiegelung und intensiver baulicher Nutzung ermöglicht werden.

Abwägungsergebnis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 73" ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine potenzielle Nachverdichtung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich im Sinne einer "Angebotsplanung" zu steuern. Damit einher können neue bzw. sich verändernde städtebauliche und freiraumplanerische Einschätzungen einzelner Sachverhalte einhergehen.

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 30.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" gefasst und diesen Beschluss 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 eingegangenen Anregungen wurden im weiteren Verfahren geprüft und - sofern erforderlich - in die Planung eingearbeitet. Eine erneute Möglichkeit zur Stellungnahme erfolgte mit der Veröffentlichung des Planentwurfs und sämtlicher Unterlangen im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 08.05.2026 im Amtsblatt. Die vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Insofern sind alle verfahrensrelevanten Schritte basierend auf dem BauGB korrekt durchgeführt worden.

Der Bebauungsplanentwurf "O 73" hat keine bodenordnenden Maßnahmen zur Folge.

Entscheidung

Den Anregungen kann in oben genanntem Umfang gefolgt werden.

3. Absender Nr. 3

- Schreiben vom 15.06.2026 -

- Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot

  Es sei dringend erforderlich gegen den Entwurf des Bebauungsplans "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 Bewohnerschaft des Gebiets erheblich verschlechtere und damit gegen § 1 BauGB verstoßen werde.

  Der Absender habe als Anwohner des Gebiets ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass sich die planungsrechtliche Situation im 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 Nachbarschaft 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, da die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern rechtswidrig war. Es wird befürchtet, dass das vormals geplante Vorhaben nun über die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden solle.

  Die geplante Bebauungsplanänderung verstoße aufgrund des Konflikts 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, da die gesetzlich vorgeschriebene Rücksichtnahme gerade den Schutz der bisherigen Wohnsituation beinhalte.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwendungen des Absenders fristgerecht eingebracht wurden. Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf den Bereich "Am Alten Schulgarten".

Das seitens des Absenders vorgebrachte Rücksichtnahmegebot leitet sich aus den verschiedenen Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab und bezieht sich auf die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens. Innerhalb der Bauleitplanung ist das Rücksichtnahmegebot im Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verankert. In dem Zusammenhang gilt zudem das planerische Gebot der Konfliktbewältigung, demnach die Auswirkungen der Planung nicht zu unauflösbaren Konflikten in Anwendung des neu geschaffenen Planungsrechts führen dürfen. Diesem Gebot wurde mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "O 73" sowie unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots hinreichend Rechnung getragen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "O 73" ergibt sich das Planerfordernis aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet eine geordnete Entwicklung sowie potenzielle Nachverdichtung im Sinne einer "Angebotsplanung" maßvoll und gebietsverträglich zu steuern. Daher orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" an der gewachsenen Quartiersstruktur, lassen aber auch in angemessenem Umfang Raum für eine städtebauliche Weiterentwicklung. Diese beinhalten bauliche Bestandserhaltungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung des Grün- und Gebäudebestands sowie einer Gebietsverträglichkeit auch kleinteilige städtebauliche Arrondierungen, die Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen sowie die geringfügige Aufstockung von Gebäuden und punktuell die Ausbildung von Staffelgeschossen zur Schaffung von Wohnraum. Für den Bereich "Am Alten Schulgarten" ist eine gegenüber dem bislang geltendem Baurecht quantitativ messbare Nachverdichtung in der Fläche weder konzeptionell noch aus erschließungsstrukturellen Gründen vorgesehen, da dies nicht dem im Plangebiet städtebaulich vorzufindendem Siedlungsbestand entspricht. Im Sinne einer sogenannten "Angebotsplanung" liegt dem Bauleitplanentwurf "O 73" kein konkretes Bauvorhaben zugrunde.

Für den seitens des Absenders genannten Bereich "Am Alten Schulgarten" besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)" bereits Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB. Gemäß Rechtsprechung gilt für die bisher planungsrechtlich festgesetzte Wohnform "Familienheime" die "Zwei-Wohnungsklausel". Für die östlich angrenzenden Liegenschaften im sogenannten "unbeplanten Innenbereich" ergibt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB. Da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium darstellt, konnte diese bei potenziellen Bauvorhaben bislang nicht hinreichend gesteuert werden. Ziel der Planung "O 73" ist die maßvolle Steuerung einer geordneten Entwicklung sowie potenziellen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstrukturen im gebietsverträglichen Umfang. Da die Anzahl der Wohneinheiten einerseits in direktem Zusammenhang mit der vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen zur Unterbringung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Mainz notwendigen Stellplätze steht sowie andererseits Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur hat, wird im Bereich "Am Alten Schulgarten" im festgesetzten "WA 2" die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten künftig auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. In Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Bauweise sowie zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, die sich an den bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen orientieren, wird eine gebietsverträgliche Weiterentwicklung des Wohnquartiers planungsrechtlich gesichert. Die im Bebauungsplanentwurf "O 73" getroffenen Festsetzungen zum Bereich "Am Alten Schulgarten" sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewogen.

- Eigenart des Baugebiets
  Die Eigenart des Baugebietes ergebe sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen werde sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans geprägt. Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung seien allerdings nicht allein entscheidend. Vielmehr lasse sich die Eigenart eines Baugebiets nur auf die Weise abschließend bestimmen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation sowie der Planungswille berücksichtigt würden, sofern dieser in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen sei. Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung komme es für die Bestimmung der Eigenart des Gebiets 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 Baugebiets "Am Alten Schulgarten" sei geprägt durch die Festsetzung "Familienheim" im Bebauungsplan "O 38". Das Hamburgische OVG führe hinsichtlich einer "Zwei-Wohnungsklausel" aus, dass diese die spezifische Wohnform des Familienheims 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 Gebiets 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 neue Bebauungsplan "O 73" insbesondere der Festsetzung "Familienheim". Der von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verfolgte Zweck der Sicherung der Eigenart des Baugebiets 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 38" 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 Bebauungsplans suggerierten jedoch ein Erscheinungsbild des Gebietes, das nicht den Realitäten entspräche. So gebe es kein einziges Fünffamilienhaus. Lediglich ein solitär stehendes Haus an der "Göttelmannstraße" habe vier Wohneinheiten und passe sich dem dortigen Bebauungsbild an.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzung eines Baugebietstypus nach BauNVO auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB legt fest, welche Arten von baulichen Nutzungen in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind. Im Bauleitplanverfahren "O 73" erfolgt die planungsrechtliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem Gebot der Konfliktbewältigung folgend zum Schutze der Wohnfunktion. Ziel ist es, bestehende Nutzungen nicht zu beeinträchtigen und gleichzeitig mögliche Störungen sowie negative städtebauliche Auswirkungen der Planung von Vornherein auszuschließen. Jene Gebietsverträglichkeit der Nutzungen gewährleistet den Gebietserhaltungsanspruch gegenüber der im Plangebiet ansässigen Bewohnerschaft, sofern deren Grundstücke vor Änderung der planungsrechtlich zulässigen Art der Nutzung im Plangebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans lagen.

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.

Im Bereich "Am Alten Schulgarten" überdeckt der Bebauungsplanentwurf "O 73" mit der Festsetzung eines "WA – Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO künftig teilweise den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)", in dem ein "WR – Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festsetzt ist. Damit wird künftig das zulässige Nutzungsspektrum zeitgemäß und wohnverträglich erweitert, ohne die bereits vorhandene Wohnnutzung zu stören. Für die Flächen, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren und auf denen ein Vorhaben zulässig war, wenn es sich u.a. nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte, wird mit der Festsetzung eines "WA" künftig die planungsrechtliche Zulässigkeit über ein zeitgemäßes Nutzungsspektrum nach § 4 BauNVO definiert. Ziel der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im "O 73" ist es, zum Schutze der Wohnfunktion auch künftig nur die auf Grundlage des § 4 BauNVO wohnverträglichen Nutzungen zuzulassen.

Gemäß Rechtsprechung gilt für die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" festgesetzte Wohnform "Familienheime" die "Zwei-Wohnungsklausel". Für die östlich angrenzenden Liegenschaften im sogenannten "unbeplanten Innenbereich" ergibt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB. Da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium darstellt, konnte diese bei potenziellen Bauvorhaben bislang nicht hinreichend gesteuert werden. Ziel der Planung "O 73" ist die maßvolle Steuerung einer geordneten Entwicklung sowie potenziellen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstrukturen im gebietsverträglichen Umfang. Da die Anzahl der Wohneinheiten einerseits in direktem Zusammenhang mit der vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen zur Unterbringung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Mainz notwendigen Stellplätze steht sowie andererseits Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur hat, wird im Bereich "Am Alten Schulgarten" im festgesetzten "WA 2" die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten künftig auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung sichert einerseits die im Bereich "Am Alten Schulgarten" bereits vorhandene Bebauung und ermöglicht andererseits Teilungen bestehender größerer Wohngebäude, beispielsweise aus demographischen Gründen, in bis zu drei Wohneinheiten, sofern die sonstigen planungs- sowie landesbauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Der bereits heute vorherrschende Gebietscharakter wird dadurch auch künftig beibehalten.

Bezüglich des im rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung besteht kein Gebietserhaltungsanspruch. Dieser setzt für den südwestlichen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und für den nordöstlichen Bereich eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,5 fest. Für das Bauleitplanverfahren "O 73" wurde das städtebauliche Ziel formuliert, die bestehenden Strukturen langfristig zu sichern und dabei gleichzeitig eine bauliche Weiterentwicklung verträglich zu steuern. Daher orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" zum Maß der baulichen Nutzung an der Kubatur der bereits vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstruktur, bieten aber auch ausreichend Spielraum für bauliche Entwicklungen in gebietsverträglichem Umfang. Künftig dürfen folglich im festgesetzten "WA 2" in Summe pro Baugrundstück mehrere Einzelgebäude mit je maximal 150 qm Grundfläche (GR) errichtet werden, jedoch nur bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,35. Für die Flächen, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, wird mit dem Bebauungsplanentwurf "O 73" durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein städtebaulich verträglicher Rahmen geschaffen.
Des Weiteren wird zur Sicherung der städtebaulichen Kubatur im Bebauungsplanentwurf "O 73" im festgesetzten "WA 2" die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante "OK") festgesetzt. Gegenüber dem bestehenden Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38", demnach bislang zwei Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig waren, wird die zulässige Geschossigkeit künftig beibehalten. Die Regelung zur Gebäudehöhe dient der Sicherung einer harmonischen und gebietsverträglichen Höhenentwicklung im Bereich "Am Alten Schulgarten".

Für die Liegenschaften, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, ändert sich der Einfügungsrahmen hinsichtlich der zulässigen baulichen Höhe nicht, da die bereits im Gebiet "Am Alten Schulgarten" vorhandene Bebauung auf Grundlage der entsprechenden Einfügungsparameter genehmigt wurde und der planerischen Zielsetzung des "O 73" folgend maßgebend für die getroffene Festsetzung ist.
Als Bauweise wird im Bebauungsplanentwurf "O 73" die "offene" Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung der "offenen" Bauweise im "O 38" sowie dem entsprechenden Einfügungsparameter nach § 34 BauGB.

Im Bebauungsplanentwurf "O 73" werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich im festgesetzten "WA 2" an den planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38" und sichern damit gleichzeitig die in der Vergangenheit entstandenen Grünstrukturen auf den bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den angrenzenden Kleingartenanlagen. Lediglich durch die gesamträumliche Betrachtung des Bereichs "Am Alten Schulgarten" ergibt sich künftig eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Übergangsbereich zum bislang "unbeplanten Innenbereich" nach § 34 BauGB. Durch die Festsetzung der "offenen" Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO sind künftig Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Regelungen zu Abstandsflächen nach LBauO gelten entsprechend.

Für das festgesetzte "WA 1" werden zum Schutze des Naturdenkmals gemäß § 28 BNatSchG gesonderte Regelungen getroffen. Dabei wird dem Bestandsschutz der bereits vorhandenen Wohngebäude im festgesetzten "WA 1" planungsrechtlich hinreichend Rechnung getragen, indem die überbaubaren Grundstücksflächen planzeichnerisch über Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude eng gefasst und die zulässigen baulichen Trauf- und Firsthöhen bestandsorientiert festgesetzt werden. Zudem wird die Zufahrt für die angrenzenden privaten Grundstücke in diesem Bereich von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Am Alten Schulgarten" durch Planeintrag räumlich begrenzt. Im Rahmen baulicher Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden oder einer Neubebauung sind die im Baumgutachten (Baumerfassung Büro Dorhöfer & Partner, Engelstadt) beschriebenen Schutz- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen anzuwenden.

- Dachformen
  Die Zulässigkeit von Flachdächern zerstöre das geschlossene, an der Dachform der "Ketteler-Siedlung" orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf drei Häuser seien von den 18 Häusern im Gebiet alle mit Satteldächern bebaut. Dass es lediglich drei Punkthäuser mit Flachdächern gäbe, die auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurden, ändere nichts daran, dass alle Häuser in unmittelbarer Umgebung geneigte Dächer hätten und so auch für die Nachbarn ein anderes Erscheinungsbild gäben als Punkthäuser nach "Bauhausart". Es komme nicht darauf an, möglichst viel hochpreisigen Wohnraum zu schaffen, sondern auf Ebene der Bauleitplanung einen Kompromiss herzustellen, der eine auf die Umgebung angepasste Bebauung ermögliche.

Abwägungsergebnis

Die Bestandsaufnahme zu den im Plangebiet vorhandenen Dachformen zeigt für den Bereich "Am Alten Schulgarten" eine heterogene Dachlandschaft auf. Hier finden sich neben Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen auch Walmdächer, Zeltdächer sowie Flachdächer, die auf der Rechtsgrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38" ohne Regelungen zur zulässigen Dachform bzw. des § 34 BauGB errichtet wurden, demzufolge die Dachform kein Einfügungskriterium darstellt.
Aufgrund dieser heterogenen Dachlandschaft wird daher zur Sicherung des Bestands von einer restriktiven planungsrechtlichen Festsetzung nur einer zulässigen Dachform im Bereich "Am Alten Schulgarten" abgesehen. Um dennoch langfristig eine möglichst homogene Gebäudekubatur sichern zu können, wird im festgesetzten "WA 2" die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" sind künftig folglich unter anderem auch geneigte Dachformen zulässig,

sofern die festgesetzte Oberkante "OK" von 10,5 m nicht überschritten wird. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 20° Dachneigung sind ab einer zusammenhängenden Dachfläche ab 10 qm mindestens extensiv zu begrünen.

Für das "WA 1" werden zum Schutz des Kronenbereichs des Naturdenkmals die im Jahre 1983 genehmigten und von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde bestätigten Stand der Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Die abweichend hierzu höher realisierte Bebauung genießt Bestandsschutz.

Da abgesehen von unterschiedlichen Dachformen insbesondere Dachaufbauten wie Dachgauben oder Dacheinschnitte die Dachlandschaft und damit auch das städtebauliche Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit sowie die baugestalterische Einheitlichkeit eines Quartiers wesentlich beeinflussen, werden im Bebauungsplanentwurf "O 73" zusätzlich gestalterische Regelungen getroffen.

- Tiefgarage und Ersatzpflanzungen
  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 im Außenbereich verbleibe. Aufgrund der befürchteten Fällungen nahezu des kompletten Baumbestandes würden Ersatzpflanzungen erforderlich. Diese seien jedoch aufgrund der geplanten Bebauung mit einer Tiefgarage nicht mit gleichwertigem Baumbestand möglich.

Abwägungsergebnis

Im Sinne einer sogenannten "Angebotsplanung" liegt dem Bauleitplanentwurf "O 73" kein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Zudem besteht für die Liegenschaften im Bereich "Am Alten Schulgarten" bereits Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 BauGB. Auf jener Grundlage können bereits heute Tiefgaragen zugelassen werden.

Gleichwohl erfolgt die Sicherung von Bestandsbäumen innerhalb der Stadt Mainz grundsätzlich durch die Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestands. Zusätzlich können durch die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im gesamten Plangebiet des "O 73" mehr als die Hälfte des vorhandenen Baumbestands planungsrechtlich gesichert werden. Die auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs "O 73" künftig planungsrechtlich zulässigen Eingriffe in den Baumbestand werden durch die Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen und die zwingende Anwendung der Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baums auf Ebene des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens ausgeglichen. Der Ausgleich nach ROV orientiert sich am Funktionsverlust durch die Baumentnahme. Die Durchgrünung des Wohngebiets mit all seinen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird somit durch das Bauleitplanverfahren "O 73" dauerhaft gesichert.

Sofern künftig über neue Bauvorhaben ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst wird, ist dieser im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung entsprechend nachzuweisen. Die Ausweisung neuer Parkstände im öffentlichen Straßenraum ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

- Gutachten
  Das vorliegende Naturschutz- und Artenschutzgutachten weise Mängel auf. Dies läge daran, dass es aus dem Jahr 2024 stamme und dass trotz der Möglichkeit von Terminabsprachen Grundstücke nicht betreten wurden. So würden mittlerweile neu hinzugezogene Vogelarten, wie z.B. eine Waldohreule und eine Schwanzmeise fehlen. Dies gelte im Übrigen auch für Reptilien. Erfreulicherweise gäbe es von Jahr zu Jahr mehr Eidechsen als Jungtiere. Auch die Erdkrötenpopulation habe deutlich zugenommen.

Abwägungsergebnis

Eine artenschutzrechtliche Prüfung untersucht, ob der Regelungsumfang eines Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslöst. Dabei sind rechtlich alle heimischen Vogelarten und alle Arten des Anhangs IV der europäischen FFH-Richtlinie ("Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG") maßgeblich. Die von der Planung des "O 73" betroffenen Arten wurden im vorgelegten Gutachten geprüft. Die im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibienarten, wie auch die Erdkröte, gehören nicht zu den planungsrelevanten Arten, wurden aber dennoch im Gutachten mitbetrachtet.
Die Prüfung soll den Tier- und Pflanzenbestand anhand der Biotoptypenkartierung und gemäß des artspezifischen Methodenstandards erfassen und bewerten sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung formulieren. Dies ist im vorgelegten Gutachten erfolgt. Das Gutachten bildet den planungsrelevanten Artenbestand zum Zeitpunkt der Erfassung ab. Eine permanente Nachkartierung im Kontext des Bauleitplanverfahrens ist artenschutzrechtlich nicht erforderlich.
Im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sowie im Vorfeld von baulichen Maßnahmen wie Abriss, Beseitigung oder Sanierung ist jedoch eine artenschutzrechtliche Beurteilung zwingend erforderlich. Dann ist konkret zu ermitteln, ob zum Zeitpunkt der ab dann folgenden konkreten Eingriffe Verbotstatbestände ausgelöst werden. Sodann ist eine Begehung der entsprechenden Baugrundstücke unabdingbar. Dies wird im Gutachten hinreichend dargelegt. Die Begehungen im Kontext des Bauleitplanverfahrens "O 73" erfolgten in denjenigen Situationen, in denen Sichtbegutachtungen der Bäume von außerhalb nicht möglich waren. Das Gutachten weist weder methodische noch inhaltliche Mängel auf.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem grundsätzlichen Ergebnis, dass bei Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs "O 73" zu erwarten sind.

- Naturdenkmal
  Aufgrund unberechtigt abgestellter Fahrzeuge im Bereich des Wendehammers unmittelbar angrenzend an das Naturdenkmal wäre die Verkehrssicherheit gefährdet. Die Eigentümerschaft komme ihrer Verkehrssicherungspflicht durch das regelmäßige Entfernen von Totholz nach, die Stadt hingegen kümmere sich nicht um den im Wendehammer in ihrem Eigentum befindlichen Baum, dieser wachse ohne Kontrolle in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste habe die Stadt zu verantworten, nicht jedoch die Eigentümerschaft. Mit Kenntnis um die bereits widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als Parkplatz sei ein Einschreiten der Stadt erforderlich. Eine Änderung des Bebauungsplans führe zu einer unvertretbaren Verschlimmerung. Es komme zu massiven negativen Eingriffen auf das Naturdenkmal sowie des Baumbestands im Gebiet.
  würde das Naturdenkmal beeinträchtigen. 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

Das Naturdenkmal "Eichengruppe in der Göttelmannstraße" umfasst zwei große Eichen mit einer heute erreichten Höhe von circa 23 bis 24 m. Die Baumgruppe wurde 1972 unter Schutz gestellt. Im Jahr 1983 wurde eine Baugenehmigung zum Bau eines vollunterkellerten 1,5-geschossigen Wohnhauses erteilt, dessen Fassade sich heute in einem Abstand von etwa 2 m vom Stamm entfernt befindet. Gemäß § 2 der Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestands in Mainz ist die Entfernung, Zerstörung oder sonstige Veränderung des Naturdenkmals verboten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "O 73" wird das gemäß § 28 BNatSchG unter Schutz stehende Naturdenkmal in der Planzeichnung auf Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Zudem wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein Baumgutachten erstellt. Dem Bestandsschutz der bereits heute vorhandenen Wohngebäude im festgesetzten "WA 1" wird planungsrechtlich hinreichend Rechnung getragen, indem die überbaubaren Grundstücksflächen planzeichnerisch über Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude eng gefasst und die zulässigen baulichen Trauf- und Firsthöhen im vormals genehmigten Umfang festgesetzt werden. Folglich ist eine Bebaubarkeit der Liegenschaften auch künftig in dem bereits genehmigten Rahmen möglich. Zudem wird die Zufahrt für die angrenzenden privaten Grundstücke in diesem Bereich von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Am Alten Schulgarten" durch Planeintrag räumlich begrenzt. Im Rahmen baulicher Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden oder einer Neubebauung sind die im Baumgutachten (Baumerfassung Büro Dorhöfer & Partner, Engelstadt) beschriebenen Schutz- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen anzuwenden. Ein aus rein naturschutzfachlicher Sicht zu fordernder maximaler Wurzel- und Kronenschutz gemäß DIN 18920 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") der Baumgruppe wäre nur durch eine massive Minderung der bestehenden Baurechte im festgesetzten "WA 1" möglich. Dies stünde dem Gebäudebestandsschutz entgegen. Eine fachliche Untersuchung möglicher Auswirkungen auf den Wurzelraum des Naturdenkmals ist darüber hinaus nicht erforderlich, da mit zunehmender Entfernung zur Baumschutzzone die Auswirkungen von erheblichen Eingriffen abnehmen. Eine Auswirkung von Bautätigkeiten außerhalb der Baumschutzzone auf den Wurzelraum sowie auf die Statik des Baums ist bei Einhaltung der schutz- und schadensminimierenden Maßnahmen aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind weitere erhebliche dauerhafte Auswirkungen von Bauvorhaben auf den gesamten Naturhaushalt im weiteren Umfeld des Naturdenkmals nicht anzunehmen. Zur Sicherstellung der schutz- und schadensminimierenden Maßnahmen bei künftigen Vorhaben ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für die gesamte Bauzeit eine ökologische Baubegleitung zu beauflagen.
Bezüglich der Bedenken von möglichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Naturdenkmals wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sowie die anzuwendende Begrünungs- und Gestaltungssatzung verwiesen. Die Notwendigkeit einer weitergehenden gutachterlichen Untersuchung ist im Rahmen der "Angebotsplanung" nicht erforderlich. Eine zusätzliche Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen geht mit dem Bauleitplanverfahren "O 73" nicht einher. Des Weiteren ergibt sich im Bereich "Am Alten Schulgarten" durch die Bauleitplanung "O 73" keine – im Vergleich zum bestehenden Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 BauGB – gesteigerte Inanspruchnahme von Natur und Landschaft.

Ziel der Planung "O 73" ist es, das historisch gewachsene Wohnquartier mit seinen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten planungsrechtlich zu sichern und dabei eine gebietsverträgliches Potenzial für eine bauliche Weiterentwicklung zu bieten. Die Sicherung von Bestandsbäumen innerhalb der Stadt Mainz erfolgt grundsätzlich durch die Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestands. Zusätzlich können durch die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im gesamten Plangebiet des "O 73" mehr als die Hälfte des vorhandenen Baumbestands planungsrechtlich gesichert werden. Die Durchgrünung des Wohngebiets mit all seinen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird somit durch das Bauleitplanverfahren "O 73" dauerhaft gesichert. Durch die Planung verursachte Veränderungen des Mikroklimas sind nicht zu erwarten.

Bei dem circa 7 m hohen Straßenbaum im Bereich des Wendehammers handelt es sich um eine Hainbuche, deren natürliche Höhen- und Breitenentwicklung keine konkurrierende Gefährdung des Naturdenkmals darstellt. Zudem wächst die Hainbuche natürlicherweise im Unterstand der Eichen-Hainbuchen-Waldgesellschaft.

Die Hinweise hinsichtlich der Bedenken zur Versicherungspflicht wurden an die zuständige Stelle im 67-Grün- und Umweltamt weitergegeben. Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren planungsrechtlichen Regelungsbedarfe.

- Baumschutz
  Besonders problematisch wäre die gutachterliche Einstufung eines Baums auf einer Liegenschaft "Am Alten Schulgarten" als nicht erhaltungswürdig. Dies stelle einen Eingriff in das Eigentumsrecht dar. Es wird befürchtet, dass hierdurch für mögliche Bautätigkeiten auf angrenzenden Nachbarliegenschaften das Entfernen des Baums verlangt werden könnte. Es wird angeregt jenen Passus aus dem Bebauungsplan "O 73" zu entfernen.

Abwägungsergebnis

Das Baumgutachten beurteilt die auf der genannten Liegenschaft vorhandenen Bäume als "erhaltenswürdig". Die große Walnuss wurde sogar als ortsbildprägend bewertet. Die Erhaltungsfähigkeit im Rahmen der für das "WA 2" festgesetzten Baugrenzen wird als "nicht erhaltungsfähig" eingestuft. Dies bedeutet ausschließlich, dass bei Vollausschöpfung des geltenden Baurechts des "O 73" die Fällung - mit entsprechendem Ersatz - genehmigungsfähig ist.
Der Baum unterliegt bereits heute den Regelungen des Landesnachbarschaftsrechtes Rheinland-Pfalz. Damit hat die Nachbarschaft das Recht den Überhang und die in sein Grundstück wachsenden Wurzeln ohne weitere rechtliche Begründung zu entfernen. Dies wäre als massive Schädigung des Baums zu werten. Andererseits steht der Baum, unabhängig vom Planungsrecht, unter Schutz der Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestands. Einen über die bestehenden Rechtsverhältnisse hinaus erzeugten Eingriff in die bestehenden Eigentumsrechte ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde durch die Regelungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" nicht zu erkennen.

- Wasser
  Es sei bekannt, dass sich auf einem Grundstück im Bereich "Am Alten Schulgarten" natürliche unterirdische Wasservorkommen befänden, die durch eine massive Verdichtung gefährdet seien. Bei der Errichtung eines Wohnhauses sei daher eine Drainage in die Pumpe installiert worden, um das Eindringen von Grundwasser in den Keller zu verhindern.
  Ein Gutachten hinsichtlich der unterirdischen Wasserläufe erst im Rahmen eines Bauantrags evtl. einzufordern, zu dem die Nachbarschaft vermutlich keine Möglichkeit zur Einsichtnahme hätte, sei grob fahrlässig. Zudem wird eine Gefährdung des Grundwassers durch eine neu geplante Baumaßnahme befürchtet. Zwar liege das Plangebiet nicht mehr im Wasserschutzgebiet, aber die unmittelbare Nähe des Rheins sowie die Fließrichtung des Wassers erfordere frühzeitig das Einholen eines Wasserschutzgutachtens.

Abwägungsergebnis

Der Unteren Wasserbehörde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "O 73" keine schutzwürdigen unterirdischen Wasservorkommen bekannt, welche die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags erforderlich machen. Des Weiteren ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten. Es ergeben sich keine Regelungsbedarfe für das Bauleitplanverfahren.

- Verkehr und Infrastruktur
  Bei der Straße "Am Alten Schulgarten" handele es sich um eine sogenannte ausgewiesene "Spielstraße" mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit

gekennzeichneten Parkplätzen, welche den Fahrbereich auf 2,50 m einschränken und damit nur einspurig befahrbar machen.
Die geplante Verdichtung im Bereich "Am Alten Schulgarten" führe zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen und damit zu einer Überlastung der vorhandenen Infrastruktur. Zudem stelle diese aufgrund der räumlichen Enge eine erhebliche Gefährdung der Verkehrssicherheit für die Bewohnerschaft dar, welche die "Spielstraße" auch mit Kindern als Spiel- und Aufenthaltsbereich nutze.
Bereits heute könnten Müll- und Lieferfahrzeuge die an den Wendehammer angrenzenden Liegenschaften wegen widerrechtlich parkender Fahrzeuge nicht anfahren.
Bei der geplanten Nachverdichtung sei trotz Tiefgarage davon auszugehen, dass sich der Bedarf an Parkplätzen außerhalb der Tiefgarage durch die Bewohneranzahl, mehrere Fahrzeuge, aus Bequemlichkeit und durch Besucher erhöhen würde. Die Parkplatzsituation entlang der "Göttelmannstraße" sei ohnehin bereits kritisch, da sich in räumlicher Nähe der Volkspark befinde, welcher insbesondere an Wochenende zur Naherholung sowie an Festen und Großveranstaltungen stark frequentiert werde.
Eine regelmäßige Verkehrskontrolle durch die Stadt finde nicht mehr statt.
Es sei daher die Einholung eines Verkehrsgutachtens im Zuge des Bauleitplanverfahrens erforderlich, um die Zulässigkeit der geplanten Dichte "Am Alten Schulgarten" zu beurteilen.

Abwägungsergebnis

Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanentwurfs "O 73" sind die Liegenschaften über die bereits vorhandene Infrastruktur erschlossen. Ziel des Bauleitplanverfahrens "O 73" ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen. Es handelt sich um ein nahezu vollständig bebautes Quartier, für das nur vereinzelt zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden. Im Sinne einer sogenannten "Angebotsplanung" liegt dem Bauleitplanentwurf "O 73" kein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Gleichwohl wird eine bauliche Weiterentwicklung für den hier angesprochenen Bereich südlich "Am Alten Schulgarten" unter Berücksichtigung des Bestands und in gebietsverträglichem Umfang ermöglicht.
Die sich aus der Planung ergebende potenzielle bauliche Dichte kann anhand der städtebaulichen Parameter zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ermittelt werden. Unter Berücksichtigung des Tatbestands, dass die Liegenschaften im Bereich "Am Alten Schulgarten" aufgrund des bereits bestehenden Baurechts nach § 30 Abs. 1 BauGB bzw. nach § 34 BauGB vollständig bebaut sind, ergibt sich bezogen auf die Verkehrsmenge durch den Bebauungsplanentwurf "O 73" ein gegenüber dem geltenden Baurecht quantitativ nicht messbares zusätzliches Potenzial. Sofern in Zukunft bestehende Wohngebäude niedergelegt und die Liegenschaften entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" neu bebaut werden sollten, ist basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs lediglich von einer über das bereits vorhandene Maß begrenzten baulichen Entwicklung auszugehen. Die damit einhergehende Verkehrszunahme wird fachlich als gut verträglich und auch ohne besondere Maßnahmen sicher abwickelbar bewertet.

Die Straße "Am Alten Schulgarten" ist heute bereits als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgebaut und entsprechend beschildert. Zudem weist der Streckenabschnitt zwischen Einmündung von der "Göttelmannstraße" bis zur Wendeanlage nur eine geringe Länge von circa 60 m mit guten Sichtverhältnissen auf. Das Erfordernis zur Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "O 73", welches auch die Verkehrssicherheit thematisiert, ist folglich nicht gegeben. Ein Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt nicht.

Sofern künftig über neue Bauvorhaben ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst wird, ist dieser im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung entsprechend nachzuweisen. Die Ausweisung neuer Parkstände im öffentlichen Straßenraum ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

- Lärm
  Eine Bebauung mit zusätzlichen Wohneinheiten würde aufgrund der unzumutbaren Verkehrszunahme zu erheblichem Verkehrslärm sowie Abgasimmissonen führen, die gesundheitliche Probleme der Anwohnerschaft nach sich ziehen würden. Eine bauliche Verdichtung sei auch für den Tierbestand (Papageien, Spechte, diverse seltene Singvögel) unzumutbar. Insbesondere im Bereich einer Tiefgaragenzufahrt würde es aufgrund des Ab- und Abfahrverkehrs zu einer Verkehrszuspitzung mit unzumutbaren Geräuschbelästigungen kommen, da sich hier der komplette Verkehr bündeln würde.
  Auch die mit der Anzahl der Wohneinheiten einhergehende enorme Personenanzahl und der zu erwartende Besucherverkehr in Verbindung mit dem bereits heute vorherrschenden Parkplatzmangel seien sowohl städtebaulich als auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

Abwägungsergebnis

Im Bereich "Am Alten Schulgarten" sind Tiefgaragen bereits heute aufgrund des bestehenden Baurechts nach § 30 Abs. 1 BauGB bzw. nach § 34 BauGB zulässig. Im Bebauungsplanentwurf "O 73" werden Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne einer "Angebotsplanung" grundsätzlich zugelassen. Darüber hinaus ist ein konkrete räumliche Verortung von Tiefgaragen sowie die Festlegung von Bereichen für Tiefgaragenzufahrten im festgesetzten "WA 2" planungsrechtlich nicht vorgesehen. Für das festgesetzte "WA 1" werden zum Schutze des Naturdenkmals gesonderte Regelungen bestandsorientiert festgesetzt.

Die allgemeine Zulässigkeit von Tiefgaragen befreit jedoch nicht davon, bei konkreten Bauvorhaben unzumutbare Geräuschimmissionen im Sinne der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" für die Nachbarschaft zu vermeiden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Sozialadäquanz von wohnungsbezogenem Verkehr in Wohngebieten. Organisatorische und technische Lösungen entsprechend dem Stand der Technik stehen für die Minderung von Verkehrsgeräuschen durch Tiefgaragenausfahrten zur Verfügung, beispielsweise durch Einhausung oder Teileinhausung von Tiefgaragenrampen. Ein potenzieller Konflikt auf die von dem Absender angesprochenen Lärmimmissionen kann folglich im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren gelöst und von der jeweiligen Bauherrschaft umgesetzt werden.

Da in der Straße "Am Alten Schulgarten" planungsrechtlich keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze ausgewiesen werden, ist neben den Zu- und Abfahrten der Anwohnerschaft und deren Besuchern nicht mit einem zusätzlichen, immissionsbedingt bedenklichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zudem ist aufgrund der im Bebauungsplanentwurf "O 73" getroffenen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung lediglich eine moderate Nachverdichtung mit einer gut verträglichen Verkehrszunahme möglich. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Entstehung unzumutbarer Lärm- oder Luftschadstoffimmissionen durch die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen zur Nachverdichtung vor.

- Kanalisation
  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 der Bauherrschaft führen.

Abwägungsergebnis

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen und aus Sicht der Versorgungssparten Strom, Gas, Wasser, Fernwärme und Beleuchtung umfassend erschlossen. Da es sich bei dem Bebauungsplanentwurf "O 73" um eine "Angebotsplanung" handelt, die basierend auf den

getroffenen Festsetzungen zu keiner signifikanten städtebaulichen Nachverdichtung führen wird, sind keine weiteren Maßnahmen oder Anpassungen an der bestehenden infrastrukturellen Erschließung erforderlich.
Die vorgebrachte Anregung ist für das hier anstehende Bauleitplanverfahren nicht relevant. Durch konkrete Bauvorhaben ausgelöste Regelungsbedarfe sind im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsebene zu klären.

- Verfahrensmängel
  Vor dem Hintergrund der vorgebrachten Anregungen liege eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange vor. Auch der neue "Bauturbo" führe nicht zu einer Außerkraftsetzung der Baugesetze und dem Schutz der Nachbarschaft.

Abwägungsergebnis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 73" ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine potenzielle Nachverdichtung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich im Sinne einer "Angebotsplanung" zu steuern.
Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 30.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" gefasst und diesen Beschluss 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 eingegangenen Anregungen wurden im weiteren Verfahren geprüft und - sofern erforderlich - in die Planung eingearbeitet. Eine erneute Möglichkeit zur Stellungnahme erfolgte mit der Veröffentlichung des Planentwurfs und sämtlicher Unterlangen im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 08.05.2026 im Amtsblatt. Die vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Insofern sind alle verfahrensrelevanten Schritte basierend auf dem BauGB korrekt durchgeführt worden.

Das am 30.10.2025 in Kraft getretene Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo") begründet keinen Anspruch auf planerische Entscheidungen der Gemeinde im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, demnach die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, obliegen weiterhin der Gemeinde.

Entscheidung

Den Anregungen kann in oben genanntem Umfang gefolgt werden.

4. *Absender Nr. 4*

- Schreiben vom 16.06.2026 -

- Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot
  Es sei dringend erforderlich gegen den Entwurf des Bebauungsplans "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 Bewohnerschaft des Gebiets erheblich verschlechtere und damit gegen § 1 BauGB verstoßen werde.
Der Absender habe als Anwohner des Gebiets ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass sich die planungsrechtliche Situation im 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 Nachbarschaft 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, da die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern rechtswidrig war. Es wird befürchtet, dass das vormals geplante Vorhaben nun über die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden solle.
Die geplante Bebauungsplanänderung verstoße aufgrund des Konflikts 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, da die gesetzlich vorgeschriebene Rücksichtnahme gerade den Schutz der bisherigen Wohnsituation beinhalte.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwendungen des Absenders fristgerecht eingebracht wurden. Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf den Bereich "Am Alten Schulgarten".

Das seitens des Absenders vorgebrachte Rücksichtnahmegebot leitet sich aus den verschiedenen Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab und bezieht sich auf die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens. Innerhalb der Bauleitplanung ist das Rücksichtnahmegebot im Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verankert. In dem Zusammenhang gilt zudem das planerische Gebot der Konfliktbewältigung, demnach die Auswirkungen der Planung nicht zu unauflösbaren Konflikten in Anwendung des neu geschaffenen Planungsrechts führen dürfen. Diesem Gebot wurde mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "O 73" sowie unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots hinreichend Rechnung getragen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "O 73" ergibt sich das Planerfordernis aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet eine geordnete Entwicklung sowie potenzielle Nachverdichtung im Sinne einer "Angebotsplanung" maßvoll und gebietsverträglich zu steuern. Daher orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" an der gewachsenen Quartiersstruktur, lassen aber auch in angemessenem Umfang Raum für eine städtebauliche Weiterentwicklung. Diese beinhalten bauliche Bestandserhaltungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung des Grün- und Gebäudebestands sowie einer Gebietsverträglichkeit auch kleinteilige städtebauliche Arrondierungen, die Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen sowie die geringfügige Aufstockung von Gebäuden und punktuell die Ausbildung von Staffelgeschossen zur Schaffung von Wohnraum. Für den Bereich "Am Alten Schulgarten" ist eine gegenüber dem bislang geltendem Baurecht quantitativ messbare Nachverdichtung in der Fläche weder konzeptionell noch aus erschließungsstrukturellen Gründen vorgesehen, da dies nicht dem im Plangebiet städtebaulich

vorzufindendem Siedlungsbestand entspricht. Im Sinne einer sogenannten "Angebotsplanung" liegt dem Bauleitplanentwurf "O 73" kein konkretes Bauvorhaben zugrunde.

Für den seitens des Absenders genannten Bereich "Am Alten Schulgarten" besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)" bereits Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB. Gemäß Rechtsprechung gilt für die bisher planungsrechtlich festgesetzte Wohnform "Familienheime" die "Zwei-Wohnungsklausel". Für die östlich angrenzenden Liegenschaften im sogenannten "unbeplanten Innenbereich" ergibt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB. Da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium darstellt, konnte diese bei potenziellen Bauvorhaben bislang nicht hinreichend gesteuert werden. Ziel der Planung "O 73" ist die maßvolle Steuerung einer geordneten Entwicklung sowie potenziellen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstrukturen im gebietsverträglichen Umfang. Da die Anzahl der Wohneinheiten einerseits in direktem Zusammenhang mit der vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen zur Unterbringung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Mainz notwendigen Stellplätze steht sowie andererseits Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur hat, wird im Bereich "Am Alten Schulgarten" im festgesetzten "WA 2" die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten künftig auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. In Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Bauweise sowie zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, die sich an den bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen orientieren, wird eine gebietsverträgliche Weiterentwicklung des Wohnquartiers planungsrechtlich gesichert. Die im Bebauungsplanentwurf "O 73" getroffenen Festsetzungen zum Bereich "Am Alten Schulgarten" sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewogen.

- Eigenart des Baugebiets
  Die Eigenart des Baugebietes ergebe sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen werde sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans geprägt. Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung seien allerdings nicht allein entscheidend. Vielmehr lasse sich die Eigenart eines Baugebiets nur auf die Weise abschließend bestimmen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation sowie der Planungswille berücksichtigt würden, sofern dieser in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen sei. Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung komme es für die Bestimmung der Eigenart des Gebiets 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 Baugebiets "Am Alten Schulgarten" sei geprägt durch die Festsetzung "Familienheim" im Bebauungsplan "O 38". Das Hamburgische OVG führe hinsichtlich einer "Zwei-Wohnungsklausel" aus, dass diese die spezifische Wohnform des Familienheims 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 Gebiets 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 neue Bebauungsplan "O 73" insbesondere der Festsetzung "Familienheim". Der von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verfolgte Zweck der Sicherung der Eigenart des Baugebiets 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 38" 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 Bebauungsplans suggerierten jedoch ein Erscheinungsbild des Gebietes, das nicht den Realitäten entspräche. So gebe es kein einziges Fünffamilienhaus. Lediglich ein solitär stehendes Haus an der "Göttelmannstraße" habe vier Wohneinheiten und passe sich dem dortigen Bebauungsbild an.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzung eines Baugebietstypus nach BauNVO auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB legt fest, welche Arten von baulichen Nutzungen in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind. Im Bauleitplanverfahren "O 73" erfolgt die planungsrechtliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem Gebot der Konfliktbewältigung folgend zum Schutze der Wohnfunktion. Ziel ist es, bestehende Nutzungen nicht zu beeinträchtigen und gleichzeitig mögliche Störungen sowie negative städtebauliche Auswirkungen der Planung von Vornherein auszuschließen. Jene Gebietsverträglichkeit der Nutzungen gewährleistet den Gebietserhaltungsanspruch gegenüber der im Plangebiet ansässigen Bewohnerschaft, sofern deren Grundstücke vor Änderung der planungsrechtlich zulässigen Art der Nutzung im Plangebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans lagen.

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.

Im Bereich "Am Alten Schulgarten" überdeckt der Bebauungsplanentwurf "O 73" mit der Festsetzung eines "WA – Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO künftig teilweise den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)", in dem ein "WR – Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festsetzt ist. Damit wird künftig das zulässige Nutzungsspektrum zeitgemäß und wohnverträglich erweitert, ohne die bereits vorhandene Wohnnutzung zu stören. Für die Flächen, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren und auf denen ein Vorhaben zulässig war, wenn es sich u.a. nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wird mit der Festsetzung eines "WA" künftig die planungsrechtliche Zulässigkeit über ein zeitgemäßes Nutzungsspektrum nach § 4 BauNVO definiert. Ziel der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im "O 73" ist es, zum Schutze der Wohnfunktion auch künftig nur die auf Grundlage des § 4 BauNVO wohnverträglichen Nutzungen zuzulassen.

Gemäß Rechtsprechung gilt für die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" festgesetzte Wohnform "Familienheime" die "Zwei-Wohnungsklausel". Für die östlich angrenzenden Liegenschaften im sogenannten "unbeplanten Innenbereich" ergibt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB. Da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium darstellt, konnte diese bei potenziellen Bauvorhaben bislang nicht hinreichend gesteuert werden. Ziel der Planung "O 73" ist die maßvolle Steuerung einer geordneten Entwicklung sowie potenziellen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstrukturen im gebietsverträglichen Umfang. Da die Anzahl der Wohneinheiten einerseits in direktem Zusammenhang mit der vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen zur Unterbringung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Mainz notwendigen Stellplätze steht sowie andererseits Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur hat, wird im Bereich "Am Alten Schulgarten" im festgesetzten "WA 2" die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten künftig auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung sichert einerseits die im Bereich "Am Alten Schulgarten" bereits vorhandene Bebauung und ermöglicht andererseits Teilungen bestehender größerer Wohngebäude, beispielsweise aus demographischen Gründen, in bis zu drei Wohneinheiten, sofern die

sonstigen planungs- sowie landesbauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Der bereits heute vorherrschende Gebietscharakter wird dadurch auch künftig beibehalten.

Bezüglich des im rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung besteht kein Gebietserhaltungsanspruch. Dieser setzt für den südwestlichen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und für den nordöstlichen Bereich eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,5 fest. Für das Bauleitplanverfahren "O 73" wurde das städtebauliche Ziel formuliert, die bestehenden Strukturen langfristig zu sichern und dabei gleichzeitig eine bauliche Weiterentwicklung verträglich zu steuern. Daher orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" zum Maß der baulichen Nutzung an der Kubatur der bereits vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstruktur, bieten aber auch ausreichend Spielraum für bauliche Entwicklungen in gebietsverträglichem Umfang. Künftig dürfen folglich im festgesetzten "WA 2" in Summe pro Baugrundstück mehrere Einzelgebäude mit je maximal 150 qm Grundfläche (GR) errichtet werden, jedoch nur bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,35. Für die Flächen, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, wird mit dem Bebauungsplanentwurf "O 73" durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein städtebaulich verträglicher Rahmen geschaffen.

Des Weiteren wird zur Sicherung der städtebaulichen Kubatur im Bebauungsplanentwurf "O 73" im festgesetzten "WA 2" die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante "OK") festgesetzt. Gegenüber dem bestehenden Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38", demnach bislang zwei Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig waren, wird die zulässige Geschossigkeit künftig beibehalten. Die Regelung zur Gebäudehöhe dient der Sicherung einer harmonischen und gebietsverträglichen Höhenentwicklung im Bereich "Am Alten Schulgarten". Für die Liegenschaften, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, ändert sich der Einfügungsrahmen hinsichtlich der zulässigen baulichen Höhe nicht, da die bereits im Gebiet "Am Alten Schulgarten" vorhandene Bebauung auf Grundlage der entsprechenden Einfügungsparameter genehmigt wurde und der planerischen Zielsetzung des "O 73" folgend maßgebend für die getroffene Festsetzung ist.
Als Bauweise wird im Bebauungsplanentwurf "O 73" die "offene" Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung der "offenen" Bauweise im "O 38" sowie dem entsprechenden Einfügungsparameter nach § 34 BauGB.

Im Bebauungsplanentwurf "O 73" werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich im festgesetzten "WA 2" an den planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38" und sichern damit gleichzeitig die in der Vergangenheit entstandenen Grünstrukturen auf den bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den angrenzenden Kleingartenanlagen. Lediglich durch die gesamträumliche Betrachtung des Bereichs "Am Alten Schulgarten" ergibt sich künftig eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Übergangsbereich zum bislang "unbeplanten Innenbereich" nach § 34 BauGB. Durch die Festsetzung der "offenen" Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO sind künftig Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Regelungen zu Abstandsflächen nach LBauO gelten entsprechend.

Für das festgesetzte "WA 1" werden zum Schutze des Naturdenkmals gemäß § 28 BNatSchG gesonderte Regelungen getroffen. Dabei wird dem Bestandsschutz der bereits vorhandenen Wohngebäude im festgesetzten "WA 1" planungsrechtlich hinreichend Rechnung getragen, indem die überbaubaren Grundstücksflächen planzeichnerisch über Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude eng gefasst und die zulässigen baulichen Trauf- und Firsthöhen bestandsorientiert festgesetzt werden. Zudem wird die Zufahrt für die angrenzenden privaten Grundstücke in diesem Bereich von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Am Alten Schulgarten" durch Planeintrag räumlich begrenzt. Im Rahmen baulicher Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden oder einer Neubebauung sind die im Baumgutachten (Baumerfassung Büro Dorhöfer & Partner, Engelstadt) beschriebenen Schutz- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen anzuwenden.

- Dachformen
  Die Zulässigkeit von Flachdächern zerstöre das geschlossene, an der Dachform der "Ketteler-Siedlung" orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf drei Häuser seien von den 18 Häusern im Gebiet alle mit Satteldächern bebaut. Dass es lediglich drei Punkthäuser mit Flachdächern gäbe, die auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurden, ändere nichts daran, dass alle Häuser in unmittelbarer Umgebung geneigte Dächer hätten und so auch für die Nachbarn ein anderes Erscheinungsbild gäben als Punkthäuser nach "Bauhausart". Es komme nicht darauf an, möglichst viel hochpreisigen Wohnraum zu schaffen, sondern auf Ebene der Bauleitplanung einen Kompromiss herzustellen, der eine auf die Umgebung angepasste Bebauung ermögliche.

Abwägungsergebnis

Die Bestandsaufnahme zu den im Plangebiet vorhandenen Dachformen zeigt für den Bereich "Am Alten Schulgarten" eine heterogene Dachlandschaft auf. Hier finden sich neben Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen auch Walmdächer, Zeltdächer sowie Flachdächer, die auf der Rechtsgrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38" ohne Regelungen zur zulässigen Dachform bzw. des § 34 BauGB errichtet wurden, demzufolge die Dachform kein Einfügungskriterium darstellt.
Aufgrund dieser heterogenen Dachlandschaft wird daher zur Sicherung des Bestands von einer restriktiven planungsrechtlichen Festsetzung nur einer zulässigen Dachform im Bereich "Am Alten Schulgarten" abgesehen. Um dennoch langfristig eine möglichst homogene Gebäudekubatur sichern zu können, wird im festgesetzten "WA 2" die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" sind künftig folglich unter anderem auch geneigte Dachformen zulässig, sofern die festgesetzte Oberkante "OK" von 10,5 m nicht überschritten wird. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 20° Dachneigung sind ab einer zusammenhängenden Dachfläche ab 10 qm mindestens extensiv zu begrünen.

Für das "WA 1" werden zum Schutz des Kronenbereichs des Naturdenkmals die im Jahre 1983 genehmigten und von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde bestätigten Stand der Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Die abweichend hierzu höher realisierte Bebauung genießt Bestandsschutz.

Da abgesehen von unterschiedlichen Dachformen insbesondere Dachaufbauten wie Dachgauben oder Dacheinschnitte die Dachlandschaft und damit auch das städtebauliche Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit sowie die baugestalterische Einheitlichkeit eines Quartiers wesentlich beeinflussen, werden im Bebauungsplanentwurf "O 73" zusätzlich gestalterische Regelungen getroffen.

- Tiefgarage und Ersatzpflanzungen
  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 im Außenbereich verbleibe. Aufgrund der befürchteten Fällungen nahezu des kompletten Baumbestandes würden Ersatzpflanzungen erforderlich. Diese seien jedoch aufgrund der geplanten Bebauung mit einer Tiefgarage nicht mit gleichwertigem Baumbestand möglich.

Abwägungsergebnis

Im Sinne einer sogenannten "Angebotsplanung" liegt dem Bauleitplanentwurf "O 73" kein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Zudem besteht für die Liegenschaften im Bereich "Am Alten Schulgarten" bereits Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 BauGB. Auf jener Grundlage können bereits heute Tiefgaragen zugelassen werden.

Gleichwohl erfolgt die Sicherung von Bestandsbäumen innerhalb der Stadt Mainz grundsätzlich durch die Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestands. Zusätzlich können durch die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im gesamten Plangebiet des "O 73" mehr als die Hälfte des vorhandenen Baumbestands planungsrechtlich gesichert werden. Die auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs "O 73" künftig planungsrechtlich zulässigen Eingriffe in den Baumbestand werden durch die Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen und die zwingende Anwendung der Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baums auf Ebene des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens ausgeglichen. Der Ausgleich nach ROV orientiert sich am Funktionsverlust durch die Baumentnahme. Die Durchgrünung des Wohngebiets mit all seinen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird somit durch das Bauleitplanverfahren "O 73" dauerhaft gesichert.

Sofern künftig über neue Bauvorhaben ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst wird, ist dieser im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung entsprechend nachzuweisen. Die Ausweisung neuer Parkstände im öffentlichen Straßenraum ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

- Gutachten
  Das vorliegende Naturschutz- und Artenschutzgutachten weise Mängel auf. Dies läge daran, dass es aus dem Jahr 2024 stamme und dass trotz der Möglichkeit von Terminabsprachen Grundstücke nicht betreten wurden. So würden mittlerweile neu hinzugezogene Vogelarten, wie z.B. eine Waldohreule und eine Schwanzmeise fehlen.

Abwägungsergebnis

Eine artenschutzrechtliche Prüfung untersucht, ob der Regelungsumfang eines Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslöst. Dabei sind rechtlich alle heimischen Vogelarten und alle Arten des Anhangs IV der europäischen FFH-Richtlinie ("Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG") maßgeblich. Die von der Planung des "O 73" betroffenen Arten wurden im vorgelegten Gutachten geprüft.
Die Prüfung soll den Tier- und Pflanzenbestand anhand der Biotoptypenkartierung und gemäß des artspezifischen Methodenstandards erfassen und bewerten sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung formulieren. Dies ist im vorgelegten Gutachten erfolgt. Das Gutachten bildet den planungsrelevanten Artenbestand zum Zeitpunkt der Erfassung ab. Eine permanente Nachkartierung im Kontext des Bauleitplanverfahrens ist artenschutzrechtlich nicht erforderlich.
Im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sowie im Vorfeld von baulichen Maßnahmen wie Abriss, Beseitigung oder Sanierung ist jedoch eine artenschutzrechtliche Beurteilung zwingend erforderlich. Dann ist konkret zu ermitteln, ob zum Zeitpunkt der ab dann folgenden konkreten Eingriffe Verbotstatbestände ausgelöst werden. Sodann ist eine Begehung der entsprechenden Baugrundstücke unabdingbar. Dies wird im Gutachten hinreichend dargelegt. Die Begehungen im Kontext des Bauleitplanverfahrens "O 73" erfolgten in denjenigen Situationen, in denen Sichtbegutachtungen der Bäume von außerhalb nicht möglich waren. Das Gutachten weist weder methodische noch inhaltliche Mängel auf.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem grundsätzlichen Ergebnis, dass bei Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs "O 73" zu erwarten sind.

- Naturdenkmal
  Aufgrund unberechtigt abgestellter Fahrzeuge im Bereich des Wendehammers unmittelbar angrenzend an das Naturdenkmal wäre die Verkehrssicherheit gefährdet. Die Eigentümerschaft komme ihrer Verkehrssicherungspflicht durch das regelmäßige Entfernen von Totholz nach, die Stadt hingegen kümmere sich nicht um den im

Wendehammer in ihrem Eigentum befindlichen Baum, dieser wachse ohne Kontrolle in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste habe die Stadt zu verantworten, nicht jedoch die Eigentümerschaft. Mit Kenntnis um die bereits widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als Parkplatz sei ein Einschreiten der Stadt erforderlich. Eine Änderung des Bebauungsplans führe zu einer unvertretbaren Verschlimmerung. Es komme zu massiven negativen Eingriffen auf das Naturdenkmal sowie des Baumbestands im Gebiet.
würde das Naturdenkmal beeinträchtigen. 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

Das Naturdenkmal "Eichengruppe in der Göttelmannstraße" umfasst zwei große Eichen mit einer heute erreichten Höhe von circa 23 bis 24 m. Die Baumgruppe wurde 1972 unter Schutz gestellt. Im Jahr 1983 wurde eine Baugenehmigung zum Bau eines vollunterkellerten 1,5-geschossigen Wohnhauses erteilt, dessen Fassade sich heute in einem Abstand von etwa 2 m vom Stamm entfernt befindet. Gemäß § 2 der Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestands in Mainz ist die Entfernung, Zerstörung oder sonstige Veränderung des Naturdenkmals verboten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "O 73" wird das gemäß § 28 BNatSchG unter Schutz stehende Naturdenkmal in der Planzeichnung auf Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Zudem wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein Baumgutachten erstellt. Dem Bestandsschutz der bereits heute vorhandenen Wohngebäude im festgesetzten "WA 1" wird planungsrechtlich hinreichend Rechnung getragen, indem die überbaubaren Grundstücksflächen planzeichnerisch über Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude eng gefasst und die zulässigen baulichen Trauf- und Firsthöhen im vormals genehmigten Umfang festgesetzt werden. Folglich ist eine Bebaubarkeit der Liegenschaften auch künftig in dem bereits genehmigten Rahmen möglich. Zudem wird die Zufahrt für die angrenzenden privaten Grundstücke in diesem Bereich von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Am Alten Schulgarten" durch Planeintrag räumlich begrenzt. Im Rahmen baulicher Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden oder einer Neubebauung sind die im Baumgutachten (Baumerfassung Büro Dorhöfer & Partner, Engelstadt) beschriebenen Schutz- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen anzuwenden. Ein aus rein naturschutzfachlicher Sicht zu fordernder maximaler Wurzel- und Kronenschutz gemäß DIN 18920 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") der Baumgruppe wäre nur durch eine massive Minderung der bestehenden Baurechte im festgesetzten "WA 1" möglich. Dies stünde dem Gebäudebestandsschutz entgegen. Eine fachliche Untersuchung möglicher Auswirkungen auf den Wurzelraum des Naturdenkmals ist darüber hinaus nicht erforderlich, da mit zunehmender Entfernung zur Baumschutzzone die Auswirkungen von erheblichen Eingriffen abnehmen. Eine Auswirkung von Bautätigkeiten außerhalb der Baumschutzzone auf den Wurzelraum sowie auf die Statik des Baums ist bei Einhaltung der schutz- und schadensminimierenden Maßnahmen aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind weitere erhebliche dauerhafte Auswirkungen von Bauvorhaben auf den gesamten Naturhaushalt im weiteren Umfeld des Naturdenkmals nicht anzunehmen. Zur Sicherstellung der schutz- und schadensminimierenden Maßnahmen bei künftigen Vorhaben ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für die gesamte Bauzeit eine ökologische Baubegleitung zu beauflagen.
Bezüglich der Bedenken von möglichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Naturdenkmals wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sowie die anzuwendende Begrünungs- und Gestaltungssatzung verwiesen. Die Notwendigkeit einer weitergehenden gutachterlichen Untersuchung ist im Rahmen der "Angebotsplanung" nicht erforderlich. Eine zusätzliche Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen geht mit dem Bauleitplanverfahren "O 73" nicht einher. Des Weiteren ergibt sich im

Bereich "Am Alten Schulgarten" durch die Bauleitplanung "O 73" keine – im Vergleich zum bestehenden Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 BauGB – gesteigerte Inanspruchnahme von Natur und Landschaft.

Ziel der Planung "O 73" ist es, das historisch gewachsene Wohnquartier mit seinen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten planungsrechtlich zu sichern und dabei eine gebietsverträgliches Potenzial für eine bauliche Weiterentwicklung zu bieten. Die Sicherung von Bestandsbäumen innerhalb der Stadt Mainz erfolgt grundsätzlich durch die Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestands. Zusätzlich können durch die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im gesamten Plangebiet des "O 73" mehr als die Hälfte des vorhandenen Baumbestands planungsrechtlich gesichert werden. Die Durchgrünung des Wohngebiets mit all seinen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird somit durch das Bauleitplanverfahren "O 73" dauerhaft gesichert. Durch die Planung verursachte Veränderungen des Mikroklimas sind nicht zu erwarten.

Bei dem circa 7 m hohen Straßenbaum im Bereich des Wendehammers handelt es sich um eine Hainbuche, deren natürliche Höhen- und Breitenentwicklung keine konkurrierende Gefährdung des Naturdenkmals darstellt. Zudem wächst die Hainbuche natürlicherweise im Unterstand der Eichen-Hainbuchen-Waldgesellschaft.

Die Hinweise hinsichtlich der Bedenken zur Versicherungspflicht wurden an die zuständige Stelle im 67-Grün- und Umweltamt weitergegeben. Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren planungsrechtlichen Regelungsbedarfe.

- Baumschutz
  Besonders problematisch wäre die gutachterliche Einstufung eines Baums auf einer Liegenschaft "Am Alten Schulgarten" als nicht erhaltungswürdig. Dies stelle einen Eingriff in das Eigentumsrecht dar. Es wird befürchtet, dass hierdurch für mögliche Bautätigkeiten auf angrenzenden Nachbarliegenschaften das Entfernen des Baums verlangt werden könnte. Es wird angeregt jenen Passus aus dem Bebauungsplan "O 73" zu entfernen.

Abwägungsergebnis

Das Baumgutachten beurteilt die auf der genannten Liegenschaft vorhandenen Bäume als "erhaltenswürdig". Die große Walnuss wurde sogar als ortsbildprägend bewertet. Die Erhaltungsfähigkeit im Rahmen der für das "WA 2" festgesetzten Baugrenzen wird als "nicht erhaltungsfähig" eingestuft. Dies bedeutet ausschließlich, dass bei Vollausschöpfung des geltenden Baurechts des "O 73" die Fällung - mit entsprechendem Ersatz - genehmigungsfähig ist.
Der Baum unterliegt bereits heute den Regelungen des Landesnachbarschaftsrechtes Rheinland-Pfalz. Damit hat die Nachbarschaft das Recht den Überhang und die in sein Grundstück wachsenden Wurzeln ohne weitere rechtliche Begründung zu entfernen. Dies wäre als massive Schädigung des Baums zu werten. Andererseits steht der Baum, unabhängig vom Planungsrecht, unter Schutz der Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestands. Einen über die bestehenden Rechtsverhältnisse hinaus erzeugten Eingriff in die bestehenden Eigentumsrechte ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde durch die Regelungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" nicht zu erkennen.

- Wasser
  Es sei bekannt, dass sich auf einem Grundstück im Bereich "Am Alten Schulgarten" natürliche unterirdische Wasservorkommen befänden, die durch eine massive Verdichtung gefährdet seien. Bei der Errichtung eines Wohnhauses sei daher eine Drainage in die Pumpe installiert worden, um das Eindringen von Grundwasser in den Keller zu verhindern.

Ein Gutachten hinsichtlich der unterirdischen Wasserläufe erst im Rahmen eines Bauantrags evtl. einzufordern, zu dem die Nachbarschaft vermutlich keine Möglichkeit zur Einsichtnahme hätte, sei grob fahrlässig. Zudem wird eine Gefährdung des Grundwassers durch eine neu geplante Baumaßnahme befürchtet. Zwar liege das Plangebiet nicht mehr im Wasserschutzgebiet, aber die unmittelbare Nähe des Rheins sowie die Fließrichtung des Wassers erfordere frühzeitig das Einholen eines Wasserschutzgutachtens.

Abwägungsergebnis

Der Unteren Wasserbehörde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "O 73" keine schutzwürdigen unterirdischen Wasservorkommen bekannt, welche die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags erforderlich machen. Des Weiteren ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten. Es ergeben sich keine Regelungsbedarfe für das Bauleitplanverfahren.

- Verkehr und Infrastruktur

  Bei der Straße "Am Alten Schulgarten" handele es sich um eine sogenannte ausgewiesene "Spielstraße" mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit gekennzeichneten Parkplätzen, welche den Fahrbereich auf 2,50 m einschränken und damit nur einspurig befahrbar machen.
  Die geplante Verdichtung im Bereich "Am Alten Schulgarten" führe zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen und damit zu einer Überlastung der vorhandenen Infrastruktur. Zudem stelle diese aufgrund der räumlichen Enge eine erhebliche Gefährdung der Verkehrssicherheit für die Bewohnerschaft dar, welche die "Spielstraße" auch mit Kindern als Spiel- und Aufenthaltsbereich nutze.
  Bereits heute könnten Müll- und Lieferfahrzeuge die an den Wendehammer angrenzenden Liegenschaften wegen widerrechtlich parkender Fahrzeuge nicht anfahren.
  Bei der geplanten Nachverdichtung sei trotz Tiefgarage davon auszugehen, dass sich der Bedarf an Parkplätzen außerhalb der Tiefgarage durch die Bewohneranzahl, mehrere Fahrzeuge, aus Bequemlichkeit und durch Besucher erhöhen würde. Die Parkplatzsituation entlang der "Göttelmannstraße" sei ohnehin bereits kritisch, da sich in räumlicher Nähe der Volkspark befinde, welcher insbesondere an Wochenende zur Naherholung sowie an Festen und Großveranstaltungen stark frequentiert werde.
  Eine regelmäßige Verkehrskontrolle durch die Stadt finde nicht mehr statt.
  Es sei daher die Einholung eines Verkehrsgutachtens im Zuge des Bauleitplanverfahrens erforderlich, um die Zulässigkeit der geplanten Dichte "Am Alten Schulgarten" zu beurteilen.

Abwägungsergebnis

Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanentwurfs "O 73" sind die Liegenschaften über die bereits vorhandene Infrastruktur erschlossen. Ziel des Bauleitplanverfahrens "O 73" ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen. Es handelt sich um ein nahezu vollständig bebautes Quartier, für das nur vereinzelt zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden. Im Sinne einer sogenannten "Angebotsplanung" liegt dem Bauleitplanentwurf "O 73" kein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Gleichwohl wird eine bauliche Weiterentwicklung für den hier angesprochenen Bereich südlich "Am Alten Schulgarten" unter Berücksichtigung des Bestands und in gebietsverträglichem Umfang ermöglicht.
Die sich aus der Planung ergebende potenzielle bauliche Dichte kann anhand der städtebaulichen Parameter zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ermittelt werden. Unter Berücksichtigung des Tatbestands, dass die Liegenschaften im Bereich "Am Alten Schulgarten" aufgrund des bereits bestehenden Baurechts nach § 30 Abs. 1 BauGB bzw. nach § 34 BauGB vollständig bebaut sind, ergibt sich

bezogen auf die Verkehrsmenge durch den Bebauungsplanentwurf "O 73" ein gegenüber dem geltenden Baurecht quantitativ nicht messbares zusätzliches Potenzial. Sofern in Zukunft bestehende Wohngebäude niedergelegt und die Liegenschaften entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" neu bebaut werden sollten, ist basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs lediglich von einer über das bereits vorhandene Maß begrenzten baulichen Entwicklung auszugehen. Die damit einhergehende Verkehrszunahme wird fachlich als gut verträglich und auch ohne besondere Maßnahmen sicher abwickelbar bewertet.

Die Straße "Am Alten Schulgarten" ist heute bereits als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgebaut und entsprechend beschildert. Zudem weist der Streckenabschnitt zwischen Einmündung von der "Göttelmannstraße" bis zur Wendeanlage nur eine geringe Länge von circa 60 m mit guten Sichtverhältnissen auf. Das Erfordernis zur Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "O 73", welches auch die Verkehrssicherheit thematisiert, ist folglich nicht gegeben. Ein Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt nicht.

Sofern künftig über neue Bauvorhaben ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst wird, ist dieser im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung entsprechend nachzuweisen. Die Ausweisung neuer Parkstände im öffentlichen Straßenraum ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

- Lärm
  Eine Bebauung mit zusätzlichen Wohneinheiten würde aufgrund der unzumutbaren Verkehrszunahme zu erheblichem Verkehrslärm sowie Abgasimmissonen führen, die gesundheitliche Probleme der Anwohnerschaft nach sich ziehen würden. Eine bauliche Verdichtung sei auch für den Tierbestand (Papageien, Spechte, diverse seltene Singvögel) unzumutbar. Insbesondere im Bereich einer Tiefgaragenzufahrt würde es aufgrund des Ab- und Abfahrverkehrs zu einer Verkehrszuspitzung mit unzumutbaren Geräuschbelästigungen kommen, da sich hier der komplette Verkehr bündeln würde.
  Auch die mit der Anzahl der Wohneinheiten einhergehende enorme Personenanzahl und der zu erwartende Besucherverkehr in Verbindung mit dem bereits heute vorherrschenden Parkplatzmangel seien sowohl städtebaulich als auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

Abwägungsergebnis

Im Bereich "Am Alten Schulgarten" sind Tiefgaragen bereits heute aufgrund des bestehenden Baurechts nach § 30 Abs. 1 BauGB bzw. nach § 34 BauGB zulässig. Im Bebauungsplanentwurf "O 73" werden Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne einer "Angebotsplanung" grundsätzlich zugelassen. Darüber hinaus ist ein konkrete räumliche Verortung von Tiefgaragen sowie die Festlegung von Bereichen für Tiefgaragenzufahrten im festgesetzten "WA 2" planungsrechtlich nicht vorgesehen. Für das festgesetzte "WA 1" werden zum Schutze des Naturdenkmals gesonderte Regelungen bestandsorientiert festgesetzt.

Die allgemeine Zulässigkeit von Tiefgaragen befreit jedoch nicht davon, bei konkreten Bauvorhaben unzumutbare Geräuschimmissionen im Sinne der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" für die Nachbarschaft zu vermeiden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Sozialadäquanz von wohnungsbezogenem Verkehr in Wohngebieten. Organisatorische und technische Lösungen entsprechend dem Stand der Technik stehen für die Minderung von Verkehrsgeräuschen durch Tiefgaragenausfahrten zur Verfügung, beispielsweise durch Einhausung oder Teileinhausung von Tiefgaragenrampen. Ein potenzieller Konflikt auf die von dem Absender angesprochenen Lärmimmissionen kann folglich im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren gelöst und von der jeweiligen Bauherrschaft umgesetzt werden.

Da in der Straße "Am Alten Schulgarten" planungsrechtlich keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze ausgewiesen werden, ist neben den Zu- und Abfahrten der Anwohnerschaft und deren Besuchern nicht mit einem zusätzlichen, immissionsbedingt bedenklichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zudem ist aufgrund der im Bebauungsplanentwurf "O 73" getroffenen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung lediglich eine moderate Nachverdichtung mit einer gut verträglichen Verkehrszunahme möglich. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Entstehung unzumutbarer Lärm- oder Luftschadstoffimmissionen durch die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen zur Nachverdichtung vor.

- Kanalisation
  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 der Bauherrschaft führen.

Abwägungsergebnis

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen und aus Sicht der Versorgungssparten Strom, Gas, Wasser, Fernwärme und Beleuchtung umfassend erschlossen. Da es sich bei dem Bebauungsplanentwurf "O 73" um eine "Angebotsplanung" handelt, die basierend auf den getroffenen Festsetzungen zu keiner signifikanten städtebaulichen Nachverdichtung führen wird, sind keine weiteren Maßnahmen oder Anpassungen an der bestehenden infrastrukturellen Erschließung erforderlich. Die vorgebrachte Anregung ist für das hier anstehende Bauleitplanverfahren nicht relevant. Durch konkrete Bauvorhaben ausgelöste Regelungsbedarfe sind im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsebene zu klären.

- Verfahrensmängel
  Vor dem Hintergrund der vorgebrachten Anregungen liege eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange vor. Auch der neue "Bauturbo" führe nicht zu einer Außerkraftsetzung der Baugesetze und dem Schutz der Nachbarschaft.

Abwägungsergebnis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 73" ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine potenzielle Nachverdichtung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich im Sinne einer "Angebotsplanung" zu steuern.
Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 30.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" gefasst und diesen Beschluss 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 eingegangenen Anregungen wurden im weiteren Verfahren geprüft und - sofern erforderlich - in die Planung eingearbeitet. Eine erneute Möglichkeit zur Stellungnahme erfolgte mit der Veröffentlichung des Planentwurfs und sämtlicher Unterlangen im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 08.05.2026 im Amtsblatt. Die vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Insofern sind alle verfahrensrelevanten Schritte basierend auf dem BauGB korrekt durchgeführt worden.

Das am 30.10.2025 in Kraft getretene Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo") begründet keinen Anspruch auf planerische Entscheidungen der Gemeinde

im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, demnach die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, obliegen weiterhin der Gemeinde.

Entscheidung

Den Anregungen kann in oben genanntem Umfang gefolgt werden.

Absender Nr. 5

- Schreiben vom 15.06.2026 -

- Schaffung von Wohnraum in bedarfsgerechter Anzahl
  Einleitend wird betont, dass der Absender als Eigentümer einer Liegenschaft im Geltungsbereich des "O 73" anstrebe, auf seinem Grundstück einen substantiellen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums in Mainz zu schaffen. Dieses Ansehen geschehe in einer Zeit, in der die Rahmenbedingungen für Wohnungsbauvorhaben durch steigende Baukosten, hohe Finanzierungskosten, verschärfte technische Anforderungen und zunehmende regulatorische Vorgaben ohnehin außerordentlich schwierig seien. Umso wichtiger erscheine es, vorhandene innerstädtische Flächenpotenziale zu nutzen und Wohnraum dort zu schaffen, wo dies ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglich sei.
  Der Wohnungsmarkt in Mainz werde offiziell als "angespannter Wohnungsmarkt" geführt. Gleichzeitig werde von Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit regelmäßig gefordert, vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und neuen Wohnraum bereitzustellen. Vor diesem Hintergrund sollte die Entwicklung eines aktuell ungenutzten Grundstücks zu einem modernen Wohnstandort grundsätzlich breitem öffentlichen Interesse entsprechen.
  Im Zuge der Fortschreibung des Planentwurfs "O 73" wurden bereits einzelne Anregungen aus der Stellungnahme des Absenders zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgegriffen. Die wesentlichen Anliegen der Stellungnahme hätten jedoch bislang keinen Eingang in die Planung gefunden.
  Die Festsetzungen führten jedoch in ihrer Kombination zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des betroffenen Grundstücks und würden faktisch die Realisierung eines zeitgemäßen, marktgerechten und wirtschaftlich tragfähigen Wohnungsbauprojekts verhindern.
  Es wird daher im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB um erneute Prüfung und Anpassung der Festsetzungen für das "WA 2" gebeten, da die gegenwärtigen Festsetzungen zu einer unverhältnismäßigen Einschränkungen des betroffenen Grundstücks führten, ohne das eine ausreichende städtebauliche Rechtfertigung erkennbar sei. Die vorgesehene Begrenzung auf lediglich drei Wohneinheiten je Gebäude führe dazu, dass bei Einhaltung der gleichzeitig festgesetzten maximalen Grundfläche von 150 qm nur sehr große Wohnungen realisierbar wären. Im Ergebnis entstünden überwiegend Wohnungen mit Größenordnungen von deutlich über 110 qm bis 120 qm Wohnfläche.
  Gerade diese Wohnungsgrößen entsprächen jedoch weder den aktuellen Marktanforderungen noch dem dringend benötigten Wohnungsangebot für Familien, Paare und ältere Haushalte. Ziel des Vorhabens des Absenders sei die Schaffung moderner, zeitgemäßer Wohnungen mit offenen Wohn- und Aufenthaltsbereichen ("Allraum-Komponenten") sowie den für heutige Wohnbedürfnisse erforderlichen separaten Raumeinheiten. Hierdurch könnten deutlich bedarfsgerechtere Wohnungszuschnitte mit einer im Durchschnitt geringeren Wohnungsgröße realisiert werden. Dies entspräche wesentlich besser den Anforderungen des Mainzer Wohnungsmarkts und

ermögliche zugleich die Schaffung einer höheren Zahl an Wohneinheiten auf derselben Grundstücksfläche.
Mit einer moderaten Erhöhung der zulässigen Wohneinheitenzahl auf fünf Wohneinheiten je Gebäude könnten beispielsweise zwei Wohnungen im Erdgeschoss, zwei Wohnungen im ersten Obergeschoss und eine Wohnung im Staffelgeschoss realisiert werden. Dies würde die vorhandenen Flächen wesentlich effizienter nutzen und gleichzeitig ein deutlich bedarfsgerechteres Wohnungsangebot schaffen.

Abwägungsergebnis

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf den Bereich "Am Alten Schulgarten", für den Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt. Folglich sind Bauvorhaben bereits heute auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)" zu beurteilen. Dieser setzt für den südwestlichen Bereich als Art der baulichen Nutzung ein "WR – Reines Wohngebiet" mit der zulässigen Wohnform "Familienheime" mit bis zu zwei Vollgeschossen in "offener" Bauweise fest. Das zulässige Maß der Nutzung wird mit einer GRZ von 0,2 sowie eine GFZ von 0,3 begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden über Baugrenzen planzeichnerisch festgesetzt.

Bei dem neuen Bebauungsplan "O 73" handelt es sich um eine sogenannte "Angebotsplanung". 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 "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 und hierbei insbesondere auch den Grünbestand zu berücksichtigen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" orientieren sich an der gewachsenen Quartiersstruktur, lassen aber auch in angemessenem Umfang Raum für eine städtebauliche Weiterentwicklung. Diese beinhalten bauliche Bestandserhaltungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Gebietsverträglichkeit auch kleinteilige städtebauliche Arrondierungen, die Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen und punktuell die Ausbildung von Staffelgeschossen zur Schaffung von Wohnraum. Durch die ganzheitliche räumliche Betrachtung des Plangebiets wurden entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die künftig zu einer städtebaulich harmonischen Gesamtentwicklung des Quartiers "Am Alten Schulgarten" beitragen.

Im Bereich "Am Alten Schulgarten" überdeckt der Bebauungsplanentwurf "O 73" mit der Festsetzung eines "WA – Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO künftig teilweise den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans " O 38" mit der Festsetzung "WR – Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO. Damit wird künftig das zulässige Nutzungsspektrum zeitgemäß und wohnverträglich erweitert, ohne die bereits vorhandene Wohnnutzung zu stören. Ziel der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im "O 73" ist es, zum Schutze der Wohnfunktion auch künftig nur die auf Grundlage des § 4 BauNVO wohnverträglichen Nutzungen zuzulassen.

Gemäß Rechtsprechung gilt für die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" festgesetzte Wohnform "Familienheime" die "Zwei-Wohnungsklausel". Ziel der Planung "O 73" ist die maßvolle Steuerung einer geordneten Entwicklung sowie potenziellen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstrukturen im gebietsverträglichen Umfang. Da die Anzahl der Wohneinheiten einerseits in direktem Zusammenhang mit der vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen zur Unterbringung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Mainz notwendigen Stellplätze steht sowie andererseits Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur hat, wird im Bereich "Am Alten Schulgarten" im festgesetzten "WA 2" die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten künftig auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung sichert einerseits die im Bereich "Am Alten Schulgarten" bereits vorhandene Bebauung und ermöglicht andererseits eine maßvolle Weiterentwicklung sowie Teilungen bestehender größerer Wohngebäude, beispielsweise aus demographischen Gründen, in bis

zu drei Wohneinheiten, sofern die sonstigen planungs- sowie landesbauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Der bereits heute vorherrschende Gebietscharakter wird dadurch künftig beibehalten.

Bezüglich des im rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung besteht kein Gebietserhaltungsanspruch. Dieser setzt für den südwestlichen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 fest. Für das Bauleitplanverfahren "O 73" wurde das städtebauliche Ziel formuliert, die bestehenden Strukturen langfristig zu sichern und dabei gleichzeitig eine bauliche Weiterentwicklung verträglich zu steuern. Daher orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" zum Maß der baulichen Nutzung an der Kubatur der bereits vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstruktur, bieten aber auch ausreichend Spielraum für bauliche Entwicklungen in gebietsverträglichem Umfang. Künftig dürfen folglich im festgesetzten "WA 2" in Summe pro Baugrundstück mehrere Einzelgebäude mit je maximal 150 qm Grundfläche (GR) errichtet werden, jedoch nur bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,35. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplanentwurf "O 73" ein städtebaulich verträglicher Rahmen für das Quartier "Am Alten Schulgarten" geschaffen.

Des Weiteren wird zur Sicherung der städtebaulichen Kubatur im Bebauungsplanentwurf "O 73" im festgesetzten "WA 2" die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante "OK") festgesetzt. Gegenüber dem bestehenden Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38", demnach bislang zwei Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig waren, wird die zulässige Geschossigkeit künftig beibehalten. Die Regelung zur Gebäudehöhe dient der Sicherung einer harmonischen und gebietsverträglichen Höhenentwicklung im Bereich "Am Alten Schulgarten".
Als Bauweise wird im Bebauungsplanentwurf "O 73" die "offene" Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung der "offenen" Bauweise im "O 38".

Im Bebauungsplanentwurf "O 73" werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich im festgesetzten "WA 2" an den planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38" und sichern damit gleichzeitig die in der Vergangenheit entstandenen Grünstrukturen auf den bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den angrenzenden Kleingartenanlagen. Lediglich durch die gesamträumliche Betrachtung des Bereichs "Am Alten Schulgarten" ergibt sich künftig eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Übergangsbereich zum bislang "unbeplanten Innenbereich" nach § 34 BauGB. Durch die Festsetzung der "offenen" Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO sind künftig Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Regelungen zu Abstandsflächen nach LBauO gelten entsprechend.

- <u>Geplantes Vorhaben</u>
  Das angestrebte Wohnbauvorhaben verfolge nicht allein das Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums, sondern solle zugleich hohen Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz gerecht werden. Vorgesehen sind moderne Gebäudekonzepte mit einem hohen energetischen Standard, einer möglichst weitgehenden Nutzung regenerativer Energien, Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung, einer zukunftsfähigen Wärmeversorgung auf Basis emissionsarmer Technologien sowie einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Grünstrukturen soweit wie möglich erhalten, zusätzliche Begrünungsmaßnahmen umgesetzt und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Ziel sei die Entwicklung eines zukunftsfähigen und klimaorientierten Wohnstandortes, der die Ziele der Innenentwicklung, der Wohnraumschaffung und des Klimaschutzes in besonderer Weise miteinander verbinde.
  Hinzu komme, dass bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ein konkretes Wohnungsbauvorhaben vorbereitet und in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern entwickelt worden sei. Für dieses Vorhaben seien bereits erhebliche Planungs- und Entwicklungskosten aufgewendet worden. Die nun vorgesehenen

Festsetzungen führten dazu, dass diese Planung weitgehend entwertet werde. Zwar bestehe grundsätzlich kein Anspruch auf die Beibehaltung einer bestimmten planungsrechtlichen Situation. Gleichwohl seien die bereits getätigten Aufwendungen sowie das berechtigte Vertrauen auf die bis dahin bestehende planungsrechtlich Ausgangslage im Rahmen der planerischen Abwägung als gewichtige private Belange zu berücksichtigen.
Aus den Planunterlagen ergäbe sich nicht, dass die bereits erfolgte Projektentwicklung sowie die dadurch entstandenen Vermögensnachteile mit dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt worden seien.
Es wird daher angeregt, die Festsetzungen für das "WA 2" unter Berücksichtigung der besonderen Grundstücksverhältnisse nochmals zu überprüfen und die zulässige Grundfläche sowie die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in einem Umfang anzupassen, der eine wirtschaftlich tragfähige und zugleich gebietsverträgliche Wohnbebauung ermögliche.

Abwägungsergebnis

Die vom Absender vorgebrachten planerischen Absichten werden grundsätzlich begrüßt. Auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" ist eine Umsetzung unter den beschrieben Rahmenbedingungen grundsätzlich möglich. Ein konkretes Bauvorhaben ist jedoch im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung des gültigen Planungsrechts zu prüfen und zu beurteilen.

Planerische Vorgespräche wurden - wie vom Absender vorgetragen - in der Tat bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde durchgeführt, allerdings erfolgten diese Gespräche auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38". Dabei wurde deutlich, dass die beabsichtigten Planungen des Absenders nicht mit dem geltenden Planungsrecht hinsichtlich der baulichen Dichte und geplanten Gebäudekubatur vereinbar waren. Parallel zur laufenden Projektierung des Absenders aus dem Jahre 2022/23 wurde dann zur Sicherung der städtebaulichen Ziele für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "O 73" mit Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2022 die Veränderungssperre "O 73-VS" gemäß § 16 Abs. 1 BauGB erlassen.

Es ist an dieser Stelle nochmals festzuhalten, dass nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" künftig gegenüber dem ursprünglichen Baurecht auf Grundlage des "O 38" eine höhere Ausnutzung des vom Absender genannten Grundstücks möglich wird (Erweiterung der zulässigen GRZ 0,2 auf GRZ 0,35). Auch ist gegenüber der Festsetzung "Familienheime" künftig je Wohngebäude eine zusätzliche Wohneinheit zulässig. Bei einer maximal zulässigen Grundfläche von 150 qm je Wohngebäude in Kombination mit der zulässigen GRZ von 0,35 ergibt sich für den vom Absender genannten Bereich ein erweitertes Entwicklungspotenzial im gebietsverträglichen Umfang. Die damit vom Absender vorgetragenen Hinweise auf potenzielle Vermögensnachweise als privater Belang wurden unter Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzung als öffentlicher Belang für das Quartier "Am Alten Schulgarten" in der Abwägung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" durchaus berücksichtigt.

- <u>Städtebauliche Rechtfertigung der Festsetzung der maximalen Grundfläche</u>
  In der Begründung des Bebauungsplans wird durch die Plangeberin selbst festgestellt, dass im Bereich "Am Alten Schulgarten" eine heterogene Bebauungsstruktur mit Einzelgebäuden zwischen 100 qm bis zu 500 qm Grundfläche vorhanden sei. Ebenso wird ausdrücklich festgestellt, dass dieser Bereich durch größere individuelle Einzelhäuser sowie kleinere Mehrparteienhäuser geprägt werde.
  Vor diesem Hintergrund erschließe sich nicht, weshalb ausgerechnet für diesen Bereich eine starre Obergrenze von lediglich 150 qm Grundfläche je Einzelgebäude festgesetzt werden soll. Die Festsetzung orientiere sich ersichtlich nicht am vorhandenen Bestand dieses Teilgebiets, sondern vielmehr an anderen Teilbereichen des Plangebietes, insbesondere an der historischen Struktur der "Ketteler-Siedlung". Die

planerische Begründung trage daher die erhebliche Einschränkung des betroffenen Grundstücks nicht. Für eine wirtschaftlich tragfähige Wohnbebauung wären Grundflächen von mindestens 190 qm bis 225 qm je Gebäude erforderlich. Nur in dieser Größenordnung würden sich zeitgemäße Grundrisse, barrierearme Erschließungskonzepte und marktgerechte Wohnungszuschnitte realisieren lassen.
Besondere rechtliche Bedenken bestünden gegen die textliche Festsetzung Ziffer 2.1.3. Danach seien im "WA 2" bauliche Anlagen nur bis zu einer Grundfläche von 150 qm je Einzelgebäude zulässig, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,35. Hierdurch würden zwei unterschiedliche Instrumente zur Steuerung desselben Nutzungsmaßes kumulativ festgesetzt. § 16 Abs. 1 BauNVO siehe vor, dass das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch die Grundflächenzahl oder durch die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen bestimmt werden könne. Die gleichzeitige Anwendung beider Instrumente begegne erheblichen rechtlichen Bedenken. Insoweit wird insbesondere auf das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 21.10.2014 (Az. 1 N 11.1456) verwiesen. Demnach sei die Kombination einer Grundflächenzahl mit einer zusätzlichen absoluten Begrenzung der Grundfläche planungsrechtlich problematisch, weil hierdurch das Maß der baulichen Nutzung in einer Weise doppelt reguliert werde, die von der Systematik der BauNVO nicht gedeckt sei. Es wird daher angeregt, die zusätzliche Begrenzung auf 150 qm Grundfläche vollständig aufzugeben und die Steuerung des Nutzungsmaßes allein über die festgesetzte GRZ vorzunehmen. Hilfsweise wird angeregt, die zulässige Grundfläche auf mindestens 190 qm bis 225 qm anzuheben.

Abwägungsergebnis

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "O 73" inhaltlich erläutert und grafisch hinterlegt ist, befinden sich in im Bereich "Am Alten Schulgarten" Bestandsgebäude mit einer Größe zwischen 100 qm und 500 qm. Dabei wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans "O 38" in der Vergangenheit auf Grundlage der entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen überwiegend Einfamilienhäuser mit größeren Grundflächen errichtet, während im unbeplanten Innenbereich kleinere Wohngebäude gemäß der städtebaulichen Einfügungsparameter des § 34 BauGB entstanden sind.
Um gemäß der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs "O 73" künftig eine geordnete Entwicklung auch im Hinblick auf eine potenzielle Weiterentwicklung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich zu steuern, wurde der Bereich "Am Alten Schulgarten" räumlich intensiv betrachtet. Hierbei wurde festgestellt, dass es sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten um ein durch städtebauliche Parameter belegbares Teilgebiet handelt, welches sich von den südöstlich angrenzenden Bestandsquartieren im sonstigen Geltungsbereich des "O 73" unterscheidet. Dieser Bereich ist daher städtebaulich auch nicht vergleichbar mit der vom Absender genannten "Ketteler-Siedlung". Daher werden für dieses Quartier beidseits und südlich der Straße "Am Alten Schulgarten" im Bebauungsplanentwurf Festsetzungen mit anderem städtebaulichen Fokus getroffen.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wird im festgesetzten "WA 2" eine maximale GR als absolutes Nutzungsmaß in Verbindung mit dem relativen Nutzungsmaß GRZ festgesetzt. Um die kleinteilige Bebauungsstruktur zu sichern, wird die GR für bauliche Anlagen je Einzelgebäude auf 150 qm begrenzt. Jener Wert orientiert sich an bereits vorhandenen, gebietsprägenden Wohngebäuden im Teilbereich "Am Alten Schulgarten" und soll in Verbindung mit weiteren Festsetzungen das Maß für künftige bauliche Entwicklungen vorgeben. Folglich dürfen in Summe pro Baugrundstück mehrere Einzelgebäude mit je maximal 150 qm GR errichtet werden, jedoch nur bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,35. Hierdurch wird der Rahmen für eine städtebaulich verträgliche kleinteilige Bebauungsstruktur unabhängig von den bestehenden Grundstücksverhältnissen ermöglicht. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen werden im Bebauungsplanentwurf "O 73" für das festgesetzte "WA 2" keine gesonderten Regelungen getroffen.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans "O 38" wird die Bebaubarkeit im südwestlichen Bereich "Am Alten Schulgarten" hinsichtlich der GRZ von 0,2 auf 0,35 erhöht. Durch die ganzheitliche räumliche Betrachtung des Bereichs wird künftig eine harmonische Gesamtentwicklung auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs "O 73" planungsrechtlich gesichert. Bereits vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz.

- Verhältnismäßigkeit der Begrenzung der Wohneinheiten
  Auf die Begrenzung auf drei Wohneinheiten je Gebäude erscheine weder städtebaulich erforderlich noch ausreichend begründet. Die Festsetzung verhindere die Schaffung eines marktgerechten Wohnungsangebotes und führe dazu, dass bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen nur wenige, sehr große Wohnungen entstehen könnten.
  Eine Erhöhung auf fünf Wohneinheiten je Gebäude würde dagegen eine ausgewogene Wohnungsstruktur ermöglichen, ohne die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes zu gefährden. Die äußere Erscheinung der Gebäude würde sich hierdurch nicht verändern. Insbesondere würden Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Dachform und Einfügung in die Umgebung unverändert bleiben.
  Darüber hinaus würde eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheitenzahl zu einer deutlich effizienteren Nutzung der innerhalb eines Gebäudes erforderlichen, vertikalen Erschließungsflächen führen. Für ein Gebäude mit drei Wohneinheiten müssten bereits heute Treppenhaus, Eingangsbereich, Technikflächen sowie gegebenenfalls ein Aufzug vorgehalten werden. Diese Flächen fielen in vergleichbarer Größenordnung auch bei fünf Wohneinheiten an. Die die höhere Anzahl an Wohnungen könnten die erforderlichen Erschließungsflächen auf mehr Wohneinheiten verteilt werden, wodurch die Flächeneffizienz des Gebäudes insgesamt verbessert und der Anteil tatsächlich nutzbarer Wohnfläche erhöht würde.
  Die Festsetzung wirke daher nicht als Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Gestalt, sondern ausschließlich als quantitative Begrenzung des Wohnungsangebots. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes erscheine dies weder zeitgemäß noch sachgerecht.

Abwägungsergebnis

Gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan "O 38" mit der festgesetzten spezifischen Wohnform "Familienheim" wird künftig im Sinne einer "Angebotsplanung" von der restriktiven Festsetzung einer spezifischen Hausform für den Teilbereich "Am Alten Schulgarten" abgesehen.
Gemäß Rechtsprechung gilt für "Familienheime" die "Zwei-Wohnungsklausel", welche sich entsprechend in der bereits heute vorhandenen Bebauung widerspiegelt. Diese ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit je ein bis zwei Wohneinheiten. Lediglich ein Mehrfamilienhaus an der "Göttelmannstraße" beinhaltet im Bestand mehr als drei Wohneinheiten. Da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB darstellt, wurden in der Vergangenheit auf jener Rechtsgrundlage im bislang "unbeplanten Innenbereich" auf den Liegenschaften östlich "Am Alten Schulgarten" sowie nordwestlich der "Heinrich-von-Gagern-Straße" bereits mehrere Gebäude mit drei Wohneinheiten errichtet. Die Bestandssituation ist entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "O 73" beschrieben und grafisch hinterlegt.

Planungsrechtlich zulässig sind künftig im festgesetzten "WA 2" drei Wohneinheiten je Wohngebäude. Diese Festsetzung wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen und folgt der planungsrechtlichen Zielsetzung den Bestand zu erhalten und gleichzeitig eine gebietsverträgliche Weiterentwicklung des Wohnquartieres zu ermöglichen. In Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Bauweise sowie zum zulässigen Maß der baulichen Nutzungen können dadurch Nachverdichtungstendenzen im gebietsverträglichen Umfang gesteuert werden, die unter städtebaulichen Gesichtspunkten des Bebauungsplanentwurfs für den Bereich "Am Alten Schulgarten" entsprechend berücksichtigen. Zudem werden Teilungen bestehender größerer Wohngebäude, beispielsweise aus demographischen

Gründen, in bis zu drei Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig, sofern die sonstigen planungs- sowie landesbauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Der bereits heute vorherrschende Gebietscharakter wird dadurch auch künftig beibehalten.

- Baugrenzen
  Es wird angeregt die Baugrenze zur südwestlichen Grundstücksgrenze nochmals zu überprüfen und auf ein sachlich erforderliches Maß zurückzuführen.

Abwägungsergebnis

Die bereits im Bebauungsplan "O 38" planzeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplanentwurf "O 73" mit der Zielsetzung der Bestandssicherung aufgegriffen und mit geringfügigen Anpassungen planungsrechtlich übernommen. Damit können insbesondere die in der Vergangenheit entstandenen Grünstrukturen auf den bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Liegenschaften im Übergangsbereich zu den nordwestlich und südwestlich angrenzenden Kleingartenanlagen beibehalten werden. Durch die ganzheitliche räumliche Betrachtung ergibt sich für das festgesetzte "WA 2" und u.a. für den vom Absender angesprochenen Bereich des "WA 2" eine über Baugrenzen definierte zulässige überbaubare Grundstücksfläche mit festgesetzter "offener" Bauweise. Die Regelungen zu Abstandsflächen nach LBauO gelten entsprechend.

Für das "WA 1" sind zum Schutze des Naturdenkmals gesonderte Regelungen erforderlich und entsprechend planungsrechtlich gesichert.

- Abwägung
  Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB seien bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Vorliegend bestünden erhebliche Zweifel daran, ob die besonderen Grundstücksverhältnisse der Liegenschaft des Absenders ausreichend in die planerische Abwägung eingestellt wurden, da das Grundstück innerhalb des "WA 2" eine außergewöhnliche Größe aufweise. Bei der Liegenschaft handele es sich nicht um ein typisches Einfamilienhausgrundstück, sondern um eine der wenigen größeren zusammenhängenden Flächenreserven innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Gerade vor dem Hintergrund des angespannten Mainzer Wohnungsmarkts komme dieser Liegenschaft deshalb eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Die Planung behandele dies jedoch faktisch wie eine gewöhnliche Baulücke innerhalb der umgebenden Bebauungsstruktur und berücksichtige nicht dessen besonderes Potenzial zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Hierdurch entstehe eine atypische Belastung, die ausschließlich oder jedenfalls überwiegend jenes Grundstück treffe.
  Während die Begründung des Bebauungsplanes ausdrücklich auf die Sicherung der bestehenden Quartiersstruktur abstelle, fehle eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der Frage, weshalb gerade auf jenem Grundstück eine maßvolle Entwicklung mit mehreren Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden solle, obwohl keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen würden, die Erschließung grundsätzlich gesichert werden könne, die Bebauung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets erfolge, das Grundstück bereits heute baulich genutzt sei und gleichzeitig ein erheblicher Wohnraumbedarf bestehe. Die planerische Konzeption führe damit dazu, dass ein Grundstück mit erheblichem Innenentwicklungspotenzial nahezu vollständig auf das Entwicklungsniveau eines klassischen Einfamilienhausgrundstücks reduziert werde.
  Besonders deutlich werde dies durch die Kombination aus maximal 150 qm Grundfläche je Einzelgebäude, maximal drei Wohneinheiten je Gebäude, offener Bauweise sowie den festgesetzten Baugrenzen. Diese Vorgaben führten dazu, dass die theoretisch vorhandene Grundstücksgröße praktisch nicht mehr sinnvoll genutzt werden

könne. Die Planung schöpfe damit weder das vorhandene Innenentwicklungspotenzial aus noch lege sie nachvollziehbar dar, weshalb die hierdurch verursachten Einschränkungen der Eigentümerbelange gegenüber dem öffentlichen Interesse an zusätzlichem Wohnraum überwiegen sollten.
Vor diesem Hintergrund entstehe der Eindruck, dass die Festsetzungen des "WA 2" weniger an konkreten örtlichen Gegebenheiten und Entwicklungspotenzialen der betroffenen Liegenschaft orientiert seien, sondern vielmehr darauf abzielten, die künftige Entwicklung weitgehend auf den Umfang einer klassischen Einfamilienhaus- bzw. kleinteiligen Wohnbebauung zu begrenzen.

Abwägungsergebnis

Entsprechend der vorgebrachten Anregungen wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen im "WA 2" erneut geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dabei wurde auch die vom Absender genannte Liegenschaft mit den vorgebrachten Anregungen zur künftigen Bebaubarkeit in die Betrachtung einbezogen. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Absender gegenüber dem bestehenden Baurecht nicht eingeschränkt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" bieten hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise weiterhin eine große bauliche und gestalterische Flexibilität für die Gebäudestandorte auf dem vom Absender genannten Grundstück. Zudem wird künftig eine gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan "O 38" höhere Ausnutzung bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht. Wie vom Absender vorgeschlagen und planungsrechtlich im Bebauungsplanentwurf "O 73" festgesetzt, sind künftig bis zu einer GRZ von insgesamt 0,35 auch mehrere Einzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 150 qm auf dem Grundstück baulich umsetzbar. Unter Maßgabe der für das Quartier "Am Alten Schulgarten" festgestellten Kleinteiligkeit der Gebäudekubaturen wurden zur städtebaulichen Einbindung des vom Absender genannten Grundstücks zudem Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Körnigkeit (maximal zulässige Grundfläche GR 150 qm in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe) sowie Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten getroffen. Gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan "O 38" mit der Festsetzung "Familienheime" sind statt zwei Wohneinheiten künftig bis zu drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Es handelt sich hierbei folglich um eine maßvolle Nachverdichtung unter anderem im Sinne des Absenders. Zudem wurden bei der städtebaulichen Betrachtung des Bereichs "Am Alten Schulgarten" die im Bestand vorhandene Grünsubstanz sowie die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt.

Entscheidung

Den Anregungen kann in oben genanntem Umfang gefolgt werden.

B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange:

I. Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:

- 37-Feuerwehr
- 61.2-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung, SG Flächennutzungsplan
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Deutsche Telekom AG
- Handelsverband Rheinland-Pfalz
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Worms
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt
- SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht

II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

1. 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung

- Schreiben vom 16.06.2026 -

- Es wird auf die Stellungnahme vom 30.10.2025 zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Abwägungsergebnis

Die in der Stellungnahme vom 30.10.2025 vorgebrachte Anregung der räumlichen Begrenzung des "WA 3" auf die Liegenschaft "Heinrich-von-Gagern-Straße 26" wurde geprüft. Aus städtebaulichen Gründen wurde die im Bebauungsplanentwurf "O 73" planzeichnerisch festgesetzte Abgrenzung des "WA 3" beibehalten, da für jenes Teilgebiet neben der Art der baulichen Nutzung weitere, städtebaulich prägende Parameter Berücksichtigung fanden. Die sich hieraus ergebene homogene Struktur im Bestand soll beibehalten und planungsrechtlich gesichert werden.
Die in der Stellungnahme vom 30.10.2025 vorgebrachten Anregungen zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Ausschluss nicht-zentrenrelevanter Sortimente wurden bereits vollumfänglich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

- Es wird empfohlen, die in der Stellungnahme vom 30.10.2025 enthaltenen Textbausteine vollumfänglich in die Begründung des Bebauungsplanes "O 73" aufzunehmen. Dadurch werde sichergestellt, dass die Begründung inhaltlich vollständig und nachvollziehbar sei.

Abwägungsergebnis

Die in der Stellungnahme vom 30.10.2025 aufgeführten Textbausteine zum Thema "Einzelhandel" wurden inhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf "O 73" aufgenommen. Zwecks besserer Nachvollziehbarkeit wurde die vom Fachamt vorgeschlagene Gliederung redaktionell übernommen.

Entscheidung

Den Anregungen kann in oben genanntem Umfang gefolgt werden.

2. *60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege*

- Schreiben vom 01.06.2026 -

- Die am 29.10.2025 im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB übermittelten Anmerkungen hätten Berücksichtigung gefunden.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Entscheidung

Den Anregungen kann in oben genanntem Umfang gefolgt werden.

3. *67-Grün- und Umweltamt*

- Schreiben vom 01.06.2026 -

- Zu den Inhalten des Bebauungsplanes "O 73" bestünden aus Sicht der verschiedenen Fachabteilungen bzw. der Unteren Fachbehörden des 67-Grün- und Umweltamtes keine weiteren inhaltlichen Anregungen und Bedenken.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachbehörde keine Bedenken gegen die Planung des "O 73" bestehen.

- Die Untere Wasserbehörde weist auf die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen in den textlichen Festsetzungen hin. Das Wasserhaushaltsgesetz sei zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden. Das Landeswassergesetz sei zuletzt durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728) geändert worden.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen wurden in den textlichen Festsetzungen redaktionell aktualisiert.

Entscheidung

Den Anregungen kann in oben genanntem Umfang gefolgt werden.

4. *Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB)*

- Schreiben vom 12.06.2026 -

- Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Änderung aus der Stellungnahme vom 17.10.2025 im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht in den aktualisierten Planunterlagen angezeigt werde.
  Geologiedatengesetz (GeolDG): Nach dem Geologiedatengesetz sei die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse stehe das Online-Portal Anzeige geologischer

Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter "https://geoldg.lgb-rlp.de" zur Verfügung.
Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz fänden sich auf den LGB- Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html.

Abwägungsergebnis

Die Anregung aus der o.g. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen sowie in die Begründung aufgenommen.
Es ergibt sich daraus kein Regelungsbedarf für das Bauleitplanverfahren.

Entscheidung

Den Anregungen kann in oben genanntem Umfang gefolgt werden.

5. *Polizeipräsidium Mainz*

- Schreiben vom 10.06.2026 -

- Art der baulichen Nutzung
  Ausweislich der vorliegenden Unterlagen handele es sich bei dem Plangebiet um ein fast vollständig bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch hochwertiges Wohnquartier im Stadtteil Mainz-Oberstadt. Das Plangebiet diene überwiegend dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen beschränkten sich auf in die Bestandsbebauung integrierte kleine Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseur).
  Im Einmündungsbereich "Göttelmannstraße / Heinrich-von-Gagern-Straße" befänden sich im Erdgeschoss zwei Gastronomiebetriebe mit vorgelagerter Außengastronomienutzung. Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes sei homogen. Ausnahmsweise zulässig seien Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, sofern der Gebietscharakter unter Einhaltung des maßvollen Regel-Ausnahme-Verhältnisses gewahrt bleibe.
  Grundsätzlich werde eine Planung von allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebieten einer monostrukturierten Nutzung bevorzugt, da eine Nutzungsmischung zu einer Belegung der Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten führe und daher die subjektive und objektive Sicherheit fördere. Daher sei aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten eine sogenannte Mischnutzung zu begrüßen.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die festgesetzte Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmischung aus kriminalpräventiver Hinsicht positiv zu bewerten ist. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Weitere Nutzungen sind zulässig, sofern sie ein ungestörtes Wohnen gewährleisten und der Gebietscharakter eines Wohngebiets gewahrt bleibt.

- Wohneinheiten und Einbruchschutz
  Aufgrund der hohen Anzahl an Wohneinheiten bzw. mit der möglichen Verdichtung der Wohnbebauung einhergehenden Steigerung der Wohneinheiten dürfe eine gewisse Anonymität in der weitläufigen Nachbarschaft einhergehen. Daher sei es fraglich, ob Unberechtigte auf dem Gelände auffielen. Hier könne die bereits erwähnte gewerbliche Nutzung bzw. Mischnutzung im Bereich der Wohnbebauung präventive Wirkung haben, da Täter zumindest tagsüber mit einem erhöhten Entdeckungsrisiko rechnen müssten und somit von der Begehung von Straftaten absähen.

Aufgrund des ungehinderten Betretens des Plangebietes solle bei der späteren Anordnung der (weiteren) Gebäudekomplexe sowie der Auswahl der Bauelemente (z.B. Fenster und Türen) Wert auf Sicherheit gelegt werden. Detaillierte Empfehlungen zur Gestaltung sowie einbruchhemmende Materialien sind der Stellungnahme zu entnehmen.

Abwägungsergebnis

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Wohnquartier. Ziel des Bebauungsplans "O 73" ist es, die bestehenden städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und eine maßvolle Weiterentwicklung im gebietsverträglichen Umfang zu ermöglichen. Von einer wesentlichen Erhöhung der Wohneinheiten ist folglich nicht auszugehen.
Das Thema "Einbruchschutz" tangiert inhaltlich nicht das Bauleitplanverfahren. Die vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen, lösen jedoch keine Regelungsbedarfe für das Bauleitplanverfahren aus.

- Erschließung
  Das Stadtquartier sei grundsätzlich über mehrere Zufahrten erreichbar. Straßenquerschnitte würden jedoch in den entsprechenden Bereichen stellenweise reduziert bzw. Zufahrten durch Planeintrag räumlich eingeschränkt. Die zuvor genannten Maßnahmen seinen prinzipiell positiv zu bewerten, da grundsätzlich Anliegerverkehr und somit auch geringeres Verkehrsaufkommen herrschten. Eine solche Erschließung trage durch den reduzierten Fahrzeugverkehr der Unfallverhütung bei.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bestehende Erschließungssituation des Plangebiets in Verbindung mit den planungsrechtlichen Regelungen zur Erschließung der privaten Grundstücke hinsichtlich eines reduzierten Verkehrsaufkommens sowie der Unfallverhütung positiv bewertet werden. Eine Reduzierung der bestehenden Straßenquerschnitte ist planungsrechtlich nicht vorgesehen. Es ergeben sich keine Regelungsbedarfe für das Bauleitplanverfahren.

- Bauliche Dichte
  Die das Plangebiet kennzeichnende niedrige bauliche Dichte sei positiv zu bewerten. Bei künftigen Bauten solle eine Beschränkung der Geschossflächenanzahl sowie die damit einhergehende Anzahl an Wohneinheiten, die durch einen Eingang erschlossen werden, erfolgen. Eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäudekomplex erhöhe die soziale Kontrolle, da Unberechtigte bzw. potenzielle Straftäter eher auffielen.

Abwägungsergebnis

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der Bestandsbebauung und folgen damit dem planerischen Ziel, die vorhandenen Strukturen dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und ein gebietsverträgliches Maß an Weiterentwicklung zuzulassen. Dabei tragen die bereits vorherrschende bauliche Dichte sowie die großzügigen Freiraumstrukturen wesentlich zur hohen Wohnqualität im Quartier bei und sollen auch weiterhin beibehalten werden. Für einige Teilbereiche des Plangebiets werden daher auch Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten getroffen. Die planungsrechtliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl "GFZ" ist nicht vorgesehen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der für die einzelnen Teilbereiche differenziert geregelten Grundflächenzahl "GRZ" bzw. Grundfläche "GR" in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe.
Die innere Aufteilung der Gebäude (Grundrisse) erfolgt auf einer nachgeordneten Planungsebene und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich daher kein Regelungsbedarf.

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

Abwägungsergebnis

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein historisch gewachsenes und nahezu vollständig bebautes Wohnquartier. Der ruhende Verkehr wird derzeit sowohl auf den privaten Grundstücken als auch im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Genehmigte Stellplätze, Garagen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen genießen Bestandsschutz. Sofern im Zuge von Neubauvorhaben ein Stellplatzbedarf ausgelöst wird, sind die hierfür notwendigen Stellplätze hinsichtlich Anzahl und Ausgestaltung im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens gemäß der rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung der Stadt Mainz auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dies beinhaltet neben den Pkw-Stellplätzen auch die notwendigen Fahrradabstellplätze. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass verkehrsrechtliche Anforderungen eingehalten werden. Für das Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Regelungsbedarf.

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

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplan "O 73" werden weder innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" auf privaten Grundstücken noch auf öffentlichen Flächen Spielplatzflächen festgesetzt. Das Erfordernis zum Nachweis eines Kleinkinder-Spielplatzes nach LBauO ergibt sich im Zuge eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens und ist nach LBauO zu prüfen und zu beurteilen.

- Beleuchtung und Begrünung
  Grundsätzlich solle eine gute und ausreichende Beleuchtung installiert und für eine gute Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes gesorgt werden. Hierbei solle ein ausreichender Pflanzabstand zu Wegen, Beleuchtung und Gebäuden berücksichtigt werden, da eine ausreichende Beleuchtung das subjektive Sicherheitsempfinden erhöhe und eine frühzeitige Erkennung von Gefahrensituationen ermögliche. Aufgrund dessen sollten auf dem gesamten Areals keine dunklen Ecken entstehen. Für eine ausreichende Beleuchtung, die eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4-5 m ermögliche, solle gesorgt werden. Die Beleuchtung solle mit der Bepflanzung korrespondieren. Es wird daher empfohlen einen ausreichenden Pflanzabstand einzuhalten, so dass durch eine zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation der Lichtkegel der Beleuchtung nicht eingeschränkt werde. Eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung solle gewährleistet werden. Hohe Mauern, Zäune oder Hecken würden sowohl die Einsehbarkeit des Straßenraums als auch des

Wohngebäudes verhindern. Dies erschwere die soziale Kontrolle bzw. verhindere diese gar. Beim Durchqueren könne schnell ein Gefühl der Unsicherheit entstehen. Einbrechern biete dies nach Überwinden des Hindernisses ideale Voraussetzung für ein ungestörtes "Wirken".
Vor allem bei Bewohnern von Erdgeschosswohnungen sei der Wunsch nach Abschirmung vor ungewollten Einblicken auf die Terrasse bzw. in das Wohnungsinnere verständlich. Oftmals werde dieser Wunsch durch das Errichten von Hecken oder hohen Zäunen erfüllt. Diese Vorstellung kollidiere jedoch mit der kriminalpräventiven Forderung nach Transparenz.
Nach kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten daher Hecken und Bücke eine Höhe von ca. 80 cm nicht überschreiten. Innerhalb des Innenhofes sowie der Freiflächen sollten Bäume mindestens eine Stammlänge von 2 m aufweisen. Dies ermögliche eine bessere Erkennung von Personen, wodurch ein höheres subjektives Sicherheitsgefühl erzielt werde und potenzielle Straftaten verhindert würden. Daher solle grundsätzlich auf eine akzentuierte Bepflanzung hingewiesen werden, welche in Augenhöhe ausreichende Sichtbeziehungen zulasse und ausreichend Abstand zu den Gebäuden habe.
Zudem wird empfohlen, den Eigentümern/Bewohnern zu ermöglichen, sich an der Auswahl der Bepflanzung sowie deren Pflege im öffentlichen und halböffentlichen Raum zu beteiligen. Hierdurch steigere sich zum einen die Identifikation mit dem Wohngebiet und zum anderen signalisiere eine ungepflegte, vernachlässigte Wohnumgebung, dass sich die Bewohnerschaft dafür und das Geschehen im öffentlichen Raum nicht interessiere. Dies fördere ebenfalls die subjektive Unsicherheit beim Durchqueren und dem Aufenthalt, gleichzeitig bevorzugten Straftäter solche Gegenden.

Abwägungsergebnis

Die innerhalb des historisch gewachsenen Plangebiets liegenden privaten Baugrundstücke sind bereits an das öffentliche Straßennetz angeschlossen und darüber hinreichend erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet verfügen über eine bestehende Straßenbeleuchtung. Die Beleuchtung der privaten Außenbereiche liegt in privater Hand.
Im Bebauungsplanentwurf "O 73" werden Festsetzungen für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden getroffen, um negativen Beeinträchtigungen auf Insekten entgegenzuwirken. Demnach ist im Freien ausschließlich warmweiß getöntes Licht mit einem zum Boden abstrahlenden Lichtwinkel zulässig.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an privaten Freiflächen, auf denen sich ein dichter Baumbestand entwickelt hat, der heute wesentlich zur hohen Wohnqualität des Quartiers beiträgt. Ein maßgebliches städtebauliches Ziel der Planung ist daher die Sicherung der wertvollen Baumstrukturen. Im Bebauungsplanentwurf "O 73" wurden folglich planzeichnerische Festsetzungen zum Baumerhalt getroffen. Im Falle von Baumabgängen wurden zudem planungsrechtliche Vorgaben zu Pflanzqualitäten bei Ersatzpflanzungen festgesetzt. Diese sind im Zuge nachgeordneter Verfahren zu prüfen und zu beurteilen. Die dauerhafte Haltung einer bestimmten Stamm- und Wuchshöhe ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht regelbar. Aus rein gestalterischen Gründen werden im Bebauungsplanentwurf "O 73" jedoch Regelungen zur Höhe von Einfriedungen sowie von Mauern und Mauersockeln getroffen.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben zu Begrünungsmaßnahmen gibt die in den textlichen Festsetzungen aufgeführte Pflanzliste darüber hinaus Empfehlungen für Pflanzungen auf den privaten Grundstücken. Mit den getroffenen Festsetzungen werden insgesamt daher die städtebaulichem, stadtgestalterischen und freiraumplanerischen Ziele umgesetzt. Weiterer Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

- Anordnung und Gestaltung der Wohngebäude
  Grundsätzlich sei darauf zu achten, dass mehrere Sichtbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Baukörpern möglich sind, um hierdurch das Entdeckungsrisiko für potenzielle Straftäter zu erhöhen und die Gefahr von Vandalismus, Einbrüchen und sonstigen Straftaten zu senken.
  Eine Staffelung der Geschosse wird kritisch bewertet, da eine treppenförmige Staffelung das Eindringen ermöglichen könne. Zur Verhinderung von Einbrüchen wird empfohlen, keine baulichen Elemente wie Balkone, Mauervorsprünge, Rankhilfen oder Dächer im Bereich von Fenstern, Fenstertüren und Türen zu integrieren.
  Ebenfalls sei bei der Gestaltung darauf zu achten, dass keine dunklen Ecken entstünden und die öffentlichen sowie privaten Bereiche gut einsehbar und ausgeleuchtet seien.

Abwägungsergebnis

Mit dem Ziel der Planung, das historisch gewachsene Wohnquartier mit seinen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten planungsrechtlich zu sichern, werden die bestehenden Strukturen beibehalten. Die Bebaubarkeit der privaten Grundstücke wird planzeichnerisch über die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung geregelt und orientiert sich ebenfalls am Bestand. Bezüglich der Anordnung der Gebäude existiert daher ein eingeschränkter Gestaltungsspielraum.
Unter Vorbehalt der Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie landesbauordnungsrechtlichen Regelungen obliegt die architektonische Gestaltungsfreiheit den Bauwerbern.

- Spielplatz, Müllsammelplatz
  Die Lage und Gestaltung des Spielplatzes solle durch freie Sichtbeziehungen die soziale Kontrolle fördern und damit Straftaten präventiv entgegenwirken. Das Errichten weiterer Spiel- und Aufenthaltsflächen drücke sich positiv auf die soziale Kontrolle aus.
  Die Mülltonnen und Müllbehälter seien in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen anzuordnen und entsprechend einzuhausen und zu begrünen. Aus kriminalpräventiver Sicht helfe eine zentrale Erreichbarkeit, um die Verwahrlosung des Umfeldes zu verhindern. Grundsätzlich solle ein Sammelplatz transparent und offen gestaltet werden, da durch die Einsehbarkeit der Fläche die Möglichkeit zur sozialen Kontrolle zu geben.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplan "O 73" werden weder innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" auf privaten Grundstücken noch auf öffentlichen Flächen Spielplatzflächen festgesetzt. Das Erfordernis zum Nachweis eines Kleinkinder-Spielplatzes nach LBauO ergibt sich im Zuge eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens und ist nach LBauO zu prüfen und zu beurteilen.
Zur Reduzierung der visuellen Wahrnehmbarkeit privater Abfall- und Wertstofftonnenstandplätze aus dem öffentlichen Raum werden im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Gestaltung festgesetzt. Die damit einhergehenden Begrünungsmaßnahmen dienen kleinklimatischen Belangen.

- Kriminalpolizeiliche Beratung
  Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig eingeplant werden können, müssten Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan solle auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen, auch bereits im Planungsstadium, hingewiesen werden, da erfahrungsgemäß Nachrüstungen teurer

seien als von Werk aus einbruchhemmende Elemente. Ein entsprechender Textvorschlag wird formuliert.
Zudem sollte das Thema "Einbruchschutz" bereits im städtebaulichen Vertrag ergänzt werden.

Abwägungsergebnis

Das Thema "Einbruchschutz" tangiert nicht das Bauleitplanverfahren. Die vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen, lösen jedoch keine Regelungsbedarfe für das Bauleitplanverfahren aus. Da es sich bei dem Bebauungsplanentwurf "O 73" um eine "Angebotsplanung" handelt, der kein konkretes Bauvorhaben zugrunde liegt, ist ein städtebaulicher Vertrag nicht vorgesehen.

Entscheidung

Den Anregungen kann in oben genanntem Umfang gefolgt werden.

6. SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft , Bodenschutz

- Schreiben vom 03.06.2026 -

- Grundwasserschutz, Trinkwasserverordnung
  Es wird auf die Stellungnahme vom 01.10.2025 verwiesen, die nach wie vor Bestand habe.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet liegt.
Die vorgebrachten Hinweise zur Grundwassernutzung werden zur Kenntnis genommen. Die Anzeigepflicht zur Grundwassernutzung tangiert nicht die Bauleitplanung. Der genannte Hochbehälter liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Des Weiteren sind keine Trinkwasserbrunnen innerhalb des Plangebiets bekannt.
Die Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurden bereits in den textlichen Festsetzungen im Kapitel IV "Hinweise - Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser" aufgenommen.
Die Hinweise zur Grundwasserhaltung sowie zur Niederschlagswassernutzung werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine Regelungsbedarfe für das Bauleitplanverfahren.
Die vorgebrachten Anregungen zum Grundwasser-/Trinkwasserschutz wurden aufgrund der Stellungnahme vom 01.10.2025 in den Umweltbericht übernommen.

- Abwasserbeseitigung
  Hierzu bestünden keine Bedenken.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich Abwasserbeseitigung keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

- Bodenschutz
  Es wird auf die Stellungnahme vom 01.10.2025 verwiesen, die nach wie vor Bestand habe.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß Rückbaudokumentation vom 21.09.2011 der unter der Nr. 315 00 000 – 3042 registrierte Altstandort "ehem. BP-Tankstelle, Mainz, Göttelmannstr. 35" keine auffallenden Schadstoffgehalte aufweist. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung sowie im Umweltbericht redaktionell ergänzt.

Entscheidung

Den Anregungen kann in oben genanntem Umfang gefolgt werden.

7. Vodafone GmbH

- Schreiben vom 16.06.2026 -

- Gegen die Planung werden keine Einwände geltend gemacht.
  Im Planbereich befänden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet eine entsprechende Stellungnahme erfolge.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und dass gegen die Planung keine Einwände vorgebracht werden. Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen objektbezogener Vorhaben objektspezifische Stellungnahmen erfolgen. Regelungsbedarfe im weiteren Bauleitplanverfahren werden hierdurch nicht ausgelöst.

Entscheidung

Den Anregungen kann in oben genanntem Umfang gefolgt werden.

C landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde wurde im Zuge der Internetveröffentlichung keine Stellungnahme abgegeben.

D Beteiligung des Ortsbeirates gem. § 75 GemO

Seitens des Ortsbeirats Mainz-Oberstadt wurde im Zuge der Internetveröffentlichung keine Stellungnahme abgegeben.

Mainz, 24.09.2026

Sinz

II. Den tangierten städtischen Fachämtern und 61.2.1.8 und 61.2.3.4 (zur Fortschreibung der Verfahrensdaten) per Email z. K., sodann z. d. lfd. A.

Mainz, 24.09.2026
61-Stadtplanungsamt

Strobach

A

Absender 1

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
6126 073
Eingang: 15. Juni 2026

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

[redacted]

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

10. Juni 2026 / V

Bebauungsplanverfahren „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"; Stellungnahme im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfs in Planstufe II

Sehr geehrte Damen und Herren,

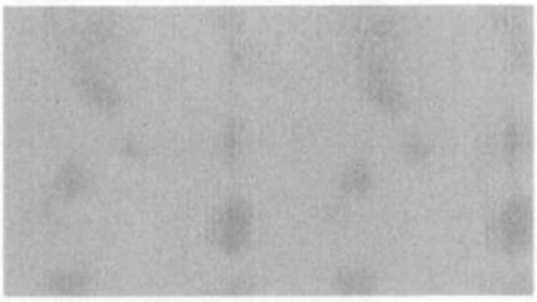
zu dem vom Bau- und Sanierungsausschuss am 23. April 2026 beschlossenen Bebauungsplanentwurf möchten wir die nachstehende Stellungnahme abgeben.

Die [redacted] hat die satzungsrechtliche Verpflichtung, ihre Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dieser Zweck beschränkt sich nicht nur auf die Verwaltung von bestehendem, sondern insbesondere auch auf die Schaffung von neuem, bezahlbaren Wohnraum. Um dieser Zielsetzung auch in Zukunft gerecht zu werden, ist [redacted] maßgeblich darauf angewiesen, ihren Wohnungsbestand im Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes weiterzuentwickeln.

Diese Entwicklungsmöglichkeiten sind im vorliegenden Planentwurf aus unserer Sicht noch immer nicht in ausreichendem Maße gegeben. Auf unsere Stellungnahme vom 4. Juli 2024, welche wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben haben, möchten wir an dieser Stelle verweisen. Bedauerlicherweise haben unsere dort eingebrachten Anregungen noch keine ausreichende Berücksichtigung im neuerlichen Planentwurf erfahren. Eine bauliche Weiterentwicklung zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum ist auf diese Weise kaum möglich. Dies darf aufgrund der jüngsten bundespolitischen Bestrebungen, die den

[redacted]

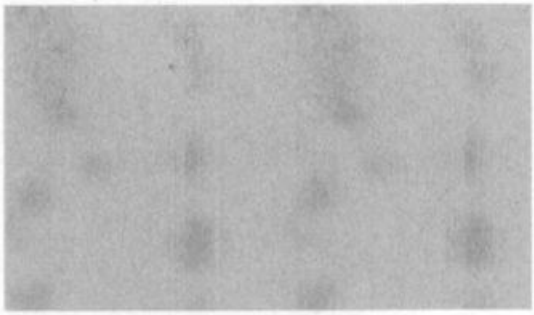
571



Belangen des Wohnungsbaus in angespannten Wohnungsmärkten wie Mainz ein überragendes öffentliches Interesse einräumt, welches auch die Belange des Naturschutzes überwiegt (Beschluss des Bundeskabinetts über den Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts vom 27. Mai 2026) sowie den erst kürzlich erfolgten Änderungen im Bauplanungsrecht (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29. Oktober 2025), doch sehr verwundern. Insofern dürfen wir an dieser Stelle nochmals anregen, den Belangen des Wohnungsbaus im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein seiner gesellschaftspolitischen Bedeutung entsprechendes Gewicht einzuräumen. Gleichzeitig dürfen wir uns erlauben, die aus unserer Sicht in den nächsten Jahren vorrangigen Potenziale zur baulichen Weiterentwicklung unserer Siedlung nachstehend hervorzuheben und zu begründen.

Als nehmen wir unsere Verantwortung für eine nachhaltige und sozial verträgliche Stadtentwicklung äußerst ernst. Dies spiegelt sich in besonderem Maße in unserem sorgsam gepflegten und über Jahrzehnte gewachsenen Grünbestand auf unseren Grundstücken wider. Wir sind stolz auf die hohe Dichte an Bäumen, Hecken und Sträuchern in unserem Quartier. Dieser wertvolle Bestand leistet bereits heute einen unverzichtbaren Beitrag zum lokalen Klimaschutz, zur Biodiversität und zum Naturschutz im Stadtgebiet. Wir beabsichtigen ausdrücklich, diesen grünen Charakter unserer Siedlung auch in Zukunft zu erhalten, zu schützen und auszubauen. Gleichzeitig stehen wir vor der Herausforderung, dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen. Um den wertvollen, klimarelevanten Grünbestand unserer Siedlung möglichst nicht durch Nachverdichtung im Erdbereich zu gefährden, müssen wir auch bauliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch flächenschonenden Wohnungsbau in den Blick nehmen.

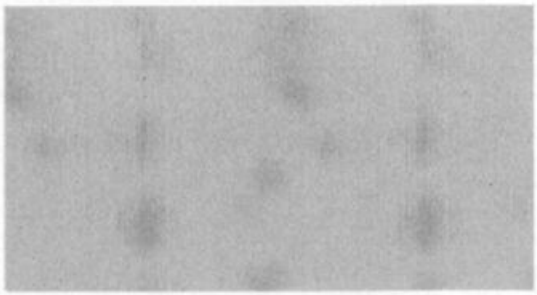
Vor diesem Hintergrund sehen wir das vorrangige Potenzial zur Wohnraumschaffung in der vertikalen Nachverdichtung, genauer gesagt in einer Aufstockung unserer



Bestandsbauten. Wir teilen grundsätzlich die Auffassung, dass die bestehenden Siedlungsstrukturen einen schützenswerten und identitätsstiftenden Charakter besitzen. Der Erhalt der grauen Energie und der Bausubstanz ist auch aus Nachhaltigkeitssicht sinnvoll. Ein starrer Erhalt der historischen Dachformen, insbesondere der bestehenden Satteldächer mit einer Neigung von 45 Grad, steht einer zukunftsfähigen und energetisch optimierten Weiterentwicklung jedoch entgegen.

Wir regen daher im Rahmen der planerischen Abwägung an, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine moderne, behutsame Aufstockung um jeweils ein Vollgeschoss zu schaffen. Durch die Aufgabe der im gegenwärtigen Planentwurf in den Planfeldern „WA 5" und „WA 6" noch vorhandenen 40 bis 45-Grad-Dachform zugunsten einer moderneren architektonischen Interpretation unserer Siedlung entstehen entscheidende Synergien für den Umwelt- und Klimaschutz. Hierdurch könnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne dass hierzu der wertvolle Baumbestand oder die bodengebundenen Grünflächen in größerem Umfang angetastet werden müssen. Flachere Dachformen böten zudem die technisch und wirtschaftlich notwendigen Voraussetzungen für großflächige Dachbegrünungen (Retentionsdächer zur Starkregenvorsorge) kombiniert mit leistungsstarken Photovoltaik-Anlagen. Bei einer Beibehaltung der 40 bis 45-Grad-Satteldächer wäre dieses Potenzial stark eingeschränkt.

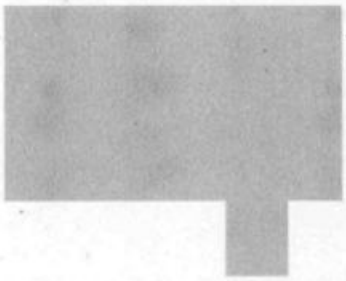
Neben den bereits vorgebrachten Vorschlägen dürfen wir daher besonders anregen, die Festsetzungen zu den Dachformen und Gebäudehöhen im weiteren Verfahren so flexibel zu gestalten, dass diese Aufstockungspotenziale im Sinne einer ausgewogenen Gesamtabwägung realisiert werden können. Auf diese Weise lässt sich der Erhalt des stadtbildprägenden Bestands in Form einer modernen architektonischen Neuinterpretation unserer Siedlung ideal mit den ökologischen und sozialen Anforderungen der Zukunft vereinbaren.



Auch an dieser Stelle möchten wir nochmals bekräftigen, dass wir den beabsichtigten Bebauungsplan als Chance begreifen, unsere Siedlung in moderner Weise weiterzuentwickeln und auch für kommende Generationen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Daher möchten wir Sie bitten, unsere Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Gerne stehen wir Ihnen in diesem Zusammenhang auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen







WG: Bebauungsplanverfahren „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"; Stellungnahme im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfs in Planstufe II

Christoph Rosenkranz Thorsten Straub, Dorothea Sinz 15.06.2026 07:56

Von: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz, Dorothea Sinz/Amt61/Mainz@Mainz

zwV, bitte registrieren lassen

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Christoph Rosenkranz

Wir möchten Sie respektvoll ansprechen. Gerne können Sie uns mitteilen, wenn Sie eine andere Ansprache wünschen.

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Christoph Rosenkranz
Abteilungsleiter
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 30 44
Fax 0 61 31 -12 26 71
http://www.mainz.de

----- Weitergeleitet von Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz am 15.06.2026 07:56 -----

Von: Amt61 Vorzimmer/Amt61/Mainz
An: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 15.06.2026 07:52
Betreff: WG: Bebauungsplanverfahren „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"; Stellungnahme im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfs in Planstufe II
Gesendet von: Pelin Zincir

----- Weitergeleitet von Pelin Zincir/Amt61/Mainz am 15.06.2026 07:52 -----

Von: [redacted]
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Kopie: [redacted]

Datum: 13.06.2026 12:03
Betreff: Bebauungsplanverfahren „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"; Stellungnahme im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfs in Planstufe II

Sehr geehrte Damen und Herren,

das beigefügte Schreiben übersenden wir mit der Bitte um Kenntnisnahme und

entsprechende Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Diese E-Mail und alle Anhänge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.
This e-mail and any attached files may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf O 73 - [redacted].pdf

A

Absender 2

[redacted]

15 Juni 2026

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

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

Stadt Mainz
Bauplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

[redacted]

Weitere Einwendungen gegen den Entwurf des B-Plan O 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir fristgerecht Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans O 73. Es wird ausdrücklich Bezug genommen auf unseren bereits eingelegten **Widerspruch gegen die Baugenehmigung 63 BV-2015-3008-2, Aktenzeichen: StRA: 045/2017.** Die seinerzeit gegen die Baugenehmigung vorgebrachten gewichtigen Hinderungsgründe sollen nunmehr mit der Änderung der Baugenehmigung umgangen werden, so dass nunmehr die Bebauung durch die Hintertür ermöglicht werden soll. Auf Grund der Einwendungen der Nachbarn zog seinerzeit der damalige Eigentümer [redacted] seinen Bauantrag zurück. Zugleich nehmen wir ausdrücklich Bezug auf die bereits eingereichten Einwendungen von [redacted] mit Schreiben vom 15.06.2026. Der Entwurf des **neuesten** Entwurfes des Bebauungsplanes O 73 steht im fundamentalen Widerspruch zu dem derzeitigen B-Plan (Erlass 1971, damit Geltung der BauNVO 1968) mit folgendem Inhalt: Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise. Es wird als Familienheim mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschlossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt (im Folgenden B-Plan).

Der Bauantrag sieht eine Bebauung mit mindestens 4 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit insgesamt 12 Wohneinheiten und Flachdächern vor. Dadurch verschlechtert sich die Wohnsituation der Eigentümer und Bewohner dieses Gebietes erheblich und dies stellt bereits einen Verstoß gegen § 1 BBauG dar.

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

der [redacted] in demselben Bereich des bisherigen B-Plan O 38, diese plant eine sehr intensive Bebauung.

Es werden folgende Einwendungen erhoben:

1. Besondere Betroffenheit des Naturdenkmals

Auf [redacted] Grundstück befindet sich ein geschütztes Naturdenkmal, das sich in unmittelbarer Nähe [redacted] Wohnhauses befindet. Das Naturdenkmal steht bereits heute unter erheblichem Umwelteinfluss und musste in der Vergangenheit durch die Stadt gesichert werden. Die geplante Nachverdichtung mit zusätzlicher Bodenversiegelung, Tiefgarage, erhöhtem Verkehrsaufkommen sowie Eingriffen in den Wasserhaushalt kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Vitalität und Standsicherheit dieses Naturdenkmals haben. Aus unserer Sicht fehlt bislang eine ausreichende fachliche Untersuchung insbesondere zu:

- Auswirkungen zusätzlicher Versiegelung auf den Wasserhaushalt,
- Veränderungen des Mikroklimas,
- möglichen Auswirkungen auf den Wurzelraum,
- langfristigen Folgen für die Stand- und Verkehrssicherheit des Naturdenkmals.

Da sich das Naturdenkmal in unmittelbarer Nähe [redacted] Wohnhauses befindet, bestehen zudem erhebliche Sorgen hinsichtlich möglicher zukünftiger Schäden am Gebäude oder zusätzlicher kostenintensiver Sicherungsmaßnahmen. Diese besondere individuelle Betroffenheit wurde nach unserer Auffassung bislang nicht ausreichend berücksichtigt.

2. **Vertrauensschutz aufgrund der bisherigen Gebietsstruktur**

[redacted]

Vertrauen auf die bisherige planungsrechtliche Situation gestaltet. [redacted] zur Straße „Am alten Schulgarten" hin orientiert, da nach der bisherigen Gebietsstruktur und dem bisherigen Bebauungsplan dauerhaft von einer ruhigen, offenen und durch Grünflächen geprägten Wohnsituation ausgegangen werden durfte. Die Erläuterungen des Bebauungsplanes suggerieren ein Erscheinungsbild des fraglichen Gebietes, welches nicht den Realitäten entspricht. Entgegen der Darstellung im Bebauungsplanentwurf existiert kein einziges Fünffamilienhaus. Lediglich das sogenannte Professorenhaus hat 4 Wohneinheiten. Es steht solitär an der Göttelmannstraße und passt sich so dem dortigen Bebauungsbild der Göttelmannstraße an. Auch die Zulässigkeit von Flachdächern, sogenannten Stufendächern zerstört das geschlossene an der Dachform der Kettelersiedlung orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf 3 Häuser sind von den 18 Häusern im fraglichen Gebiet alles sogenannte Satteldächer. Dass es lediglich 3 Punkthäuser mit Flachdächern gibt, die damals wegen § 34 BbauG genehmigt wurden ändert nichts daran, dass alle anderen Häuser in unmittelbaren Umgebung geneigte Dächer haben und so auch für die Nachbarn ein anders

Erscheinungsbild geben als Punkthäuser nach „Bauhausart". Die nun vorgesehene erhebliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern, Tiefgarage, zusätzlichem Verkehrsaufkommen und deutlich intensiverer Nutzung stellt einen erheblichen Eingriff in diese bestehende Wohnsituation dar.

3. Widersprüchliches Verhalten der Stadt Mainz

Besonders unverständlich erscheint uns, dass uns in der Vergangenheit eine Begradigung beziehungsweise Neuordnung der Grundstücksgrenze mit einem angrenzenden Grundstück der Stadt Mainz entlang der Straße „Am alten Schulgarten" mit Hinweis auf den Erhalt der Grünfläche abgelehnt wurde. Gleichzeitig soll nunmehr eine erhebliche Nachverdichtung mit zusätzlicher Versiegelung und intensiver baulicher Nutzung ermöglicht werden. Aus unserer Sicht liegt hierin ein erheblicher Abwägungswiderspruch, der im weiteren Verfahren berücksichtigt werden muss.

4. Klima- und umweltbezogene Auswirkungen

Die vorhandenen Grünflächen und der bestehende alte Baumbestand besitzen erhebliche Bedeutung für:

- das Mikroklima,
- die Verschattung,
- die Wasseraufnahme,
- den Hitzeschutz,
- sowie die Biodiversität im Quartier.

Die geplante Nachverdichtung mit erheblicher zusätzlicher Versiegelung widerspricht aus unserer Sicht den Anforderungen an eine klimaangepasste Stadtentwicklung. Wir regen daher an, die Auswirkungen auf Naturdenkmal, Wasserhaushalt, Mikroklima sowie die bestehende Wohnbebauung durch ergänzende unabhängige Fachgutachten vertieft prüfen zu lassen.

5. Gebot der Rücksichtnahme

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

Das Rücksichtnahmegebot im Bauplanungsrecht verlangt, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssen. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändert und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtigt, stellt dies ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Eine Würdigung nachbarlicher Belange ist insbesondere durch das erstmalige Zulassen einer Tiefgarage nicht in Einklang zu bringen. Es muss angenommen werden, dass aufgrund der extremen Größe der einzelnen Mehrfamilienhäuser schlichtweg für

die erforderlichen Stellplätze im Außenbereich gar kein Platz ist, da davon ausgegangen wird das Ersatzplanzungen von Bäumen aufgrund der Fällung des nahezu kompletten Baumbestandes erforderlich sind. Eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück mit gleichwertigen Baumbestand ist auf Grund der Art der Bebauung (große Bäume auf dem Dach einer Tiefgarage) nicht möglich.

Durch die Verkehrszuspitzung durch An- und Abfahrtsverkehr durch die Tiefgarage entsteht eine unzumutbare Geräuschbelästigung und damit kommt es zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Aus der Perspektive der Nachbarn macht es daher grundsätzlich keinen Unterschied, ob es sich um 4 Mehrfamilienhäuser handelt oder es ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten wäre, denn an dem Ort der Tiefgaragenzufahrt bündelt sich der komplette Verkehr. Zu Denken gibt auch die Tatsache, dass es durch die enorme Personenanzahl (Für die nunmehr gestiegene Anzahl von mindestens 12 Wohneinheiten mal überschlägig berechnet: Pro Mehrfamilienhaus vier 90 und vier 60 Quadratmeter große Wohnungen, mit denkbar je vier bzw. zwei Personen, mal drei und damit dem Ergebnis von angenommenen **72**! Personen) wohl zu erhöhtem Besucherverkehr kommen wird. Mangels Parkplätzen in der Straße „Am alten Schulgarten" und der sehr wenigen und beliebten Parkplätze der Göttelmannstraße ist dies nicht nur städtebaulich sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

6. Konflikt mit der Umgebungsbebauung

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

Ein neues Bauvorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut ist, können selbst 12 Wohneinheiten auf dem noch zu bebauenden Grundstück als nicht eingepasst betrachtet werden. Ein Bebauungsplan der dies zulässt ist deshalb rechtswidrig. Hier fehlt völlig die gesetzlich vorgeschriebene Rücksichtnahme, die gerade ja den Schutz der bisherigen Wohnsituation beinhaltet.

7. Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

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

gesundheitliche Probleme der Anwohner nach sich ziehen würden. Die ja zum Teil schon jetzt bestehen, da es immer wieder vorkommt, dass Müllabfuhr oder Lieferfahrzeuge, die im hinteren Bereich liegenden Grundstücke nicht anfahren, weil sie nicht in die Straße, wegen der parkenden Fahrzeuge einbiegen können.

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

a) Die Zufahrt für die Anzahl von geplanten mindestens 12 Wohneinheiten soll ausschließlich über die Straße „Am alten Schulgarten" erfolgen, was rein tatsächlich nicht möglich ist, denn diese ist nur einspurig zu befahren. Die dadurch entstehende Belästigung durch den Verkehrslärm verbunden mit der derzeit in dem Wendehammer vorherrschenden Verkehrssituation ist den Bewohnern nicht zumutbar. Derzeit parken in der Straße „Am alten Schulgarten" und in dem Wendehammer zahlreiche Fahrzeuge widerrechtlich trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen. Es ist trotz wohl geplanter Tiefgarage des Objekts der Bauvoranfrage (genaue Gestaltung und Größe unbekannt) davon auszugehen, dass durch die zahlreichen Bewohner des Bauanfrageobjekts aufgrund von mehreren Fahrzeugen, aus Bequemlichkeit oder durch Besucher ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen außerhalb der Tiefgarage entsteht, der ersichtlich nicht vorhanden ist. Die Parkplatzsituation auf der Göttelmannstraße ist ohnehin schon kritisch, insbesondere an den Wochenenden, durch sich regelrecht bildende Staus durch Bürger, die den Volkspark als Naherholung nutzen. Eine regelmäßige Verkehrskontrolle findet durch die Stadt seit geraumer Zeit aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht mehr statt. Früher wurde dies zumindest am Wochenende und an Festen und Großveranstaltungen im Volkspark durch die Stadt getätigt, so dass die Kenntnis des Problems durch die Stadt unterstellt werden kann.

b) Zudem entsteht ein erhöhtes Risiko durch unberechtigt abgestellte Fahrzeuge durch das an den Wendehammer unmittelbar angrenzende Naturdenkmal. Die Unterzeichner kommen ihrer Verkehrssicherungspflicht durch das regelmäßige Entfernen von Totholz nach, die Stadt hingegen kümmert sich um den im Wendehammer in ihrem Eigentum befindlichen Baum nicht, dieser wächst ohne Kontrolle in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste hat die Stadt zu verantworten, denn diese kann nicht allein in der Verantwortung der Eigentümer liegen. Bei Kenntnis um die bereits derzeitig widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als

Parkplatz ist ein Einschreiten der Stadt erforderlich und nicht durch Änderung des B-Plans in Kenntnis dieser Sachlage eine unvertretbare Verschlimmerung. Zudem ist durch die massive Verdichtung durch das Bauvoranfrageobjekt eine Gefahr begründet, dass es zu massiven negativen Eingriffen auf das Naturdenkmal kommt und der bisherige einmalige Baumbestand den Betonbauten der Bauvoranfrage weichen muss.

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

8. Kanalisation

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

9. Umweltrechtliche Aspekte

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

10. Verfahrensrechtliche Mängel

Vor diesem Hintergrund liegt eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange vor.

Mit freundlich[redacted]

A

Absender 3

[redacted]

Mainz, den 15.06.2026



Stadt Mainz
Bauplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Fax: +49 6131 12-2671

[redacted]

Weitere Einwendungen gegen den Entwurf des B-Plans O73

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe im Rahmen der Überprüfung Akteneinsicht in den Entwurf des neuesten Entwurfes des Bebauungsplanes O 73 neu erhalten.

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

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

Der Bauantrag sieht eine Bebauung mit mindestens 4 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit insgesamt 12 Wohneinheiten und Flachdächern vor.
Er verschlechtert die Wohnsituation der Eigentümer und Bewohner dieses Gebietes erheblich und stellt schon deshalb einen Verstoß gegen § 1 BBauG dar.

52.1

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

Es werden folgende Einwendungen erhoben

1. Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot

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

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

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

Die Erläuterungen des Bebauungsplanes suggerieren jedoch ein Erscheinungsbild des fraglichen Gebietes das nicht den Realitäten entspricht.

So gibt entgegen der Darstellung im Bebauungsplanentwurf kein einziges Fünffamilien Haus. Lediglich das sogenannte Professorenhaus hat 4 Wohneinheiten. Es steht solitär an der Göttelmannstraße und passt sich so dem dortigen Bebauungsbild der Göttelmannstraße an.
Auch die Zulässigkeit von Flachdächern, sogenannten Stufendächern zerstört das geschlossene an der Dachform der Kettelersiedlung orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf 3 Häuser sind von den 18 Häusern im fraglichen Gebiet alles sogenannte Satteldächer. Dass es lediglich 3 Punkthäuser mit Flachdächern gibt, die damals wegen § 34 BbauG genehmigt wurden ändert nichts daran dass alle anderen Häuser in unmittelbaren Umgebung geneigte Dächer haben und so auch für die Nachbarn ein anders Erscheinungsbild geben als Punkthäuser nach „Bauhausart".
Hier kommt es nicht darauf an, möglichst viel hochpreisigen Wohnraum zu schaffen, sondern Aufgabe des Bebauungsplanes ist auch einen Kompromiss herzustellen, der eine auch für die Umgebung angepasste Bebauung ermöglicht.

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

Das Rücksichtnahmegebot im Bauplanungsrecht verlangt, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssen. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändert und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtigt, stellt dies ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Im Jahr 2016 scheiterte die Baugenehmigung des [redacted] wegen Widerspruchs anderem Nachbarn im Vorverfahren, da die geplante Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern und 15 Wohneinheiten rechtswidrig war.
Auf Grund der Einwendungen der Nachbarn zog daraufhin der damalige Eigentümer seinen Bauantrag zurück.

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

kein Platz ist, da davon ausgegangen wird das Ersatzplanzungen von Bäumen aufgrund der Fällung des nahezu kompletten Baumbestandes erforderlich sind. Eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück mit gleichwertigen Baumbestand ist auf Grund der Art der Bebauung (Große Bäume auf dem Dach einer Tiefgarage) nicht möglich. Das nunmehr eingeholte Naturschutz- und Artenschutzgutachten weist Mängel auf.

Das liegt zum einen daran, dass es aus dem Jahr 2024 stammt und dass trotz der Möglickeit von Terminabsprachen Grundstücke nicht betreten wurden. So fehlen mittlerweile neu hinzugezogene Vogelarten wie zum Beispiel auch eine Waldohreule und auch eine Schwanzmeise.

Dies gilt im Übrigen auch für die Reptilien. Erfreulicher Weise gibt es von Jahr zu Jahr mehr Eidechsen, wobei ich nicht sagen kann um welche Sorte es sich handelt, da es Jungtiere sind. Auch die Erdkrötenpopulation hat deutlich zugenommen, es gibt nunmehr auch Jungtiere.

Durch die Verkehrszuspitzung durch An- und Abfahrtsverkehr durch die Tiefgarage entsteht eine unzumutbare Geräuschbelästigung und damit kommt es zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Aus der Perspektive der Anrainer macht es daher grundsätzlich keinen Unterschied, ob es sich um 4 Mehrfamilienhäuser handelt oder es ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten wäre, denn an dem Ort der Tiefgaragenzufahrt bündelt sich der komplette Verkehr. Zu Denken gibt auch die Tatsache, dass es durch die enorme Personenanzahl (Für die nunmehr gestiegene Anzahl von mindestens 12 Wohneinheiten mal überschlägig berechnet: Pro Mehrfamilienhaus vier 90 und vier 60 Quadratmeter große Wohnungen, mit denkbar je vier bzw. zwei Personen, mal drei und damit dem Ergebnis von angenommenen 72! Personen) wohl zu erhöhtem Besucherverkehr kommen wird. Mangels Parkplätzen in der Straße „Am alten Schulgarten" und der sehr wenigen und beliebten Parkplätze der Göttelmannstraße ist dies nicht nur städtebaulich sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

3. Konflikt mit der Umgebungsbebauung

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

Ein neues Bauvorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut ist, können selbst 12 Wohneinheiten auf dem noch zu bebauenden Grundstück als nicht eingepasst betrachtet werden. Ein Bebauungsplan der dies zulässt ist deshalb rechtswidrig. Hier fehlt völlig die gesetzlich vorgeschriebene Rücksichtnahme die gerade ja den Schutz der bisherigen Wohnsituation beinhaltet.

4. Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Die Einholung eines Verkehrsgutachtens im Vorfeld, ob eine dichte Bebauung des Grundstücks [redacted] auf Grund des neuen Bebauungsplanes zulässig ist ebenfalls erforderlich es handelt sich bei der Straße Am alten Schulgarten um eine sogenannte Spielstraße mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit Parkplätzen entlang der Zufahrt, die den Fahrbereich auf höchsten 2,50m einschränken. Ein Verkehrsaufkommen wie durch die geplante Bebauung des [redacted] würde nicht einen erheblichen Verkehrslärm sondern auch Abgas-Immissionen nach sich ziehen, die durchaus gesundheitliche Probleme der Anwohner nach sich ziehen würden. Die ja zum Teil schon jetzt bestehen, da es immer wieder vorkommt, dass Müllabfuhr oder Lieferfahrzeuge die im hinteren Bereich liegenden Grundstücke nicht anfahren, weil sie nicht in die Straße, wegen der parkenden Fahrzeuge einbiegen können.

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

a) Die Zufahrt für die Anzahl von geplanten mindestens 12 Wohneinheiten soll ausschließlich über die Straße „Am alten Schulgarten" erfolgen, was rein tatsächlich nicht möglich ist, denn diese ist nur einspurig zu befahren. Die

dadurch entstehende Belästigung durch den Verkehrslärm verbunden mit der derzeit in dem Wendehammer vorherrschenden Verkehrssituation ist den Bewohnern nicht zumutbar. Derzeit parken in der Straße „Am alten Schulgarten" und in dem Wendehammer zahlreiche Fahrzeuge widerrechtlich trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen. Es ist trotz wohl geplanter Tiefgarage des Objekts der Bauvoranfrage (genaue Gestaltung und Größe unbekannt) davon auszugehen, dass durch die zahlreichen Bewohner des Bauanfrageobjekts aufgrund von mehreren Fahrzeugen, aus Bequemlichkeit oder durch Besucher ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen außerhalb der Tiefgarage entsteht, der ersichtlich nicht vorhanden ist. Die Parkplatzsituation auf der Göttelmannstraße ist ohnehin schon kritisch, insbesondere an den Wochenenden, durch sich regelrecht bildende Staus durch Bürger, die den Volkspark als Naherholung nutzen. Eine regelmäßige Verkehrskontrolle findet durch die Stadt seit geraumer Zeit aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht mehr statt. Früher wurde dies zumindest am Wochenende und an Festen und Großveranstaltungen im Volkspark durch die Stadt getätigt, so dass die Kenntnis des Problems durch die Stadt unterstellt werden kann.

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

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

5. Kanalisation

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

6. Schutz des Naturdenkmals

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

Besonders problematisch ist im Gutachten und den Erläuterungen die Einstufung eines Baumes auf dem Grundstück [redacted] als nicht Erhaltungswürdig. Dies Stellt einen Eingriff in des Eigentumsrecht dar, des es eventuellen Bautätigkeiten auf dem Nachbargrundstück Tür und Tor öffnet zu Verlangen den Baum zu entfernen. Dieser Passus ist aus dem Bebauungsplan zu entfernen.

7. Umweltrechtliche Aspekte

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

Ein Gutachten hinsichtlich der unterirdischen Wasserläufe erst im Rahmen eines Bauantrags vielleicht einzufordern, zu dem die Nachbarn leider vielleicht nicht einmal Einsichtnahme hätten ist hier grob fahrlässig.
Zudem steht durchaus auch eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplanten Baumaßnahmen im Raum. Zwar ist das Plannungsgebiet nicht mehr Wasserschutzgebiet, aber die unmittelbare Nähe des Rheins und die Fließrichtung des Grundwassers erfordert hier frühzeitig das Einholen eines Wasserschutz- Gutachtens.

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

7. Verfahrensrechtliche Mängel

Wie oben dargelegt ist eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange erfolgt. Auch der vielzitierte neue Bauturbo führt nicht zu einer Außerkraftsetzung der Baugesetze und der Schutz der Nachbarschaft.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

61	26	05		73		

Aktenzeichen:

A

Absender 4

[redacted]

Mainz, 16.06.2026

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 16. Juni 2026

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

Stadt Mainz
Bauplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Fax: +49 6131 12-2671

[redacted]

Unterstützung des Schreibens von Frau Martina Renz-Buenning mit folgendem
Betreff: **Weitere Einwendungen gegen den Entwurf des B-Plans O73**

Sehr geehrte Damen und Herren,

[redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe im Rahmen der Überprüfung Akteneinsicht in den Entwurf des neuesten Entwurfes des Bebauungsplanes O 73 neu erhalten.

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

Dieser neue Bebauungsplan steht im fundamentalen Widerspruch zu dem derzeitigen B-Plan (Erlass 1971, damit Geltung der BauNVO 1968) mit folgendem Inhalt: Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer offenen

Bauweise. Es wird als Familienheim mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschlossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt (im Folgenden B-Plan).
Der Bauantrag sieht eine Bebauung mit mindestens 4 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit insgesamt 12 Wohneinheiten und Flachdächern vor.
Er verschlechtert die Wohnsituation der Eigentümer und Bewohner dieses Gebietes erheblich und stellt schon deshalb einen Verstoß gegen § 1 BBauG dar.

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

Es werden folgende Einwendungen erhoben

1. Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot

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

kommt es zwar für die Bestimmung der Eigenart des Gebiets dagegen grundsätzlich nicht an. Sie ist aber zu berücksichtigen.

Da sie den Rahmen der durch die Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet zum Ausdruck bringt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10).
Die Eigenart des Baugebiets rund um die Straße am alten Schulgarten ist geprägt durch die Festsetzung „Familienheim". Das Hamburgische OVG (Beschluss vom 5. Juni 2009, Az. 2 Bs 26/09, Fundstelle openJur 2013, 843 Rdnr. 12) führte hinsichtlich einer „Zwei-Wohnungsklausel" aus, diese „begründet die spezifische Wohnform des Familienheims und kann deshalb als ein Kriterium der Zweckbestimmung i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO angesehen werden. Als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung ist sie geeignet, eine einheitliche Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform zu sichern und den Gebietscharakter i.S. einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 8.10.1998, BVerwGE 107, 256, 260; Beschl. v. 9.3.1993,Buchholz 406.11 § 31 BauGB Nr. 39; Urt. v. 26.9.1991, BVerwGE 89, 69, 80)." Aus dem B-Plan ist die Festsetzung „Familienheim" zu entnehmen, so dass die rechtlichen Schlussfolgerungen des OVG hier entsprechend gelten. Bei der Planfeststellung war das Gebiet vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt und daher ist anzunehmen, dass mit den Festsetzungen der Plangeber das seinerzeit städtebaulich unerwünschte Eindringen von Mehrfamilienhäusern in diese Struktur verhindern wollte. Danach widerspricht der neueB-Plan und insbesondere die der bisherrigen Festsetzung „Familienheim". Der von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verfolgte Zweck der Sicherung der Eigenart des Baugebiets ist mit der Wahrung der Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB in den wesentlichen Beziehungen identisch (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 9). Ein Mehrfamilienhaus steht bei objektiver Betrachtungsweise in einem nicht nur unwesentlichen, deutlich wahrnehmbaren Gegensatz zu der nach dem konkreten B-Plan unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse angestrebten Struktur des Gebiets (vgl. zu diesem Maßstab Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 13). Auch insoweit ist bereits oben dargelegt, dass sich ein Familienheim durch die äußerlich ohne Weiteres erkennbare funktionale Selbständigkeit auszeichnet und diese Eigenschaft den Wohneinheiten eines Mehrfamilienhauses gerade fehlt. Mehere Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage steht somit ersichtlich für eine andere

Wohnform und hebt sich auf diese Weise negativ von der vom Plangeber angestrebten und das Gebiet auch tatsächlich prägenden Familienheimstruktur ab.

Die Erläuterungen des Bebauungsplanes suggerieren jedoch ein Erscheinungsbild des fraglichen Gebietes das nicht den Realitäten entspricht.
So gibt entgegen der Darstellung im Bebauungsplanentwurf kein einziges Fünffamilien Haus. Lediglich das sogenannte Professorenhaus hat 4 Wohneinheiten. Es steht solitär an der Göttelmannstraße und passt sich so dem dortigen Bebauungsbild der Göttelmannstraße an.
Auch die Zulässigkeit von Flachdächern, sogenannten Stufendächern zerstört das geschlossene an der Dachform der Kettelersiedlung orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf 3 Häuser sind von den 18 Häusern im fraglichen Gebiet alles sogenannte Satteldächer. Dass es lediglich 3 Punkthäuser mit Flachdächern gibt, die damals wegen § 34 BbauG genehmigt wurden ändert nichts daran dass alle anderen Häuser in unmittelbaren Umgebung geneigte Dächer haben und so auch für die Nachbarn ein anders Erscheinungsbild geben als Punkthäuser nach „Bauhausart".
Hier kommt es nicht darauf an, möglichst viel hochpreisigen Wohnraum zu schaffen, sondern Aufgabe des Bebauungsplanes ist auch einen Kompromiss herzustellen, der eine auch für die Umgebung angepasste Bebauung ermöglicht.

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

Das Rücksichtnahmegebot im Bauplanungsrecht verlangt, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssen. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändert und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtigt, stellt dies ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Im Jahr 2016 scheiterte die Baugenehmigung des [redacted] wegen Widerspruchs anderem Nachbarn im Vorverfahren, da die geplante Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern und 15 Wohneinheiten rechtswidrig war.
Auf Grund der Einwendungen der Nachbarn zog daraufhin der damalige Eigentümer seinen Bauantrag zurück.

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

Das liegt zum einen daran, dass es aus dem Jahr 2024 stammt und dass trotz der Möglickeit von Terminabsprachen Grundstücke nicht betreten wurden. So fehlen mittlerweile neu hinzugezogene Vogelarten wie zum Beispiel auch eine Waldohreule und auch eine Schwanzmeise.

Durch die Verkehrszuspitzung durch An- und Abfahrtsverkehr durch die Tiefgarage entsteht eine unzumutbare Geräuschbelästigung und damit kommt es zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Aus der Perspektive der Anrainer macht es daher grundsätzlich keinen Unterschied, ob es sich um 4 Mehrfamilienhäuser handelt oder es ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten wäre, denn an dem Ort der Tiefgaragenzufahrt bündelt sich der komplette Verkehr. Zu Denken gibt auch die Tatsache, dass es durch die enorme Personenanzahl (Für die nunmehr gestiegene Anzahl von mindestens 12 Wohneinheiten mal überschlägig berechnet: Pro Mehrfamilienhaus vier 90 und vier 60 Quadratmeter große Wohnungen, mit denkbar je vier bzw. zwei Personen, mal drei und damit dem Ergebnis von angenommenen **72**! Personen) wohl zu erhöhtem Besucherverkehr kommen wird. Mangels Parkplätzen in der Straße „Am alten Schulgarten“ und der sehr wenigen und beliebten Parkplätze der Göttelmannstraße ist dies nicht nur städtebaulich sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

3. Konflikt mit der Umgebungsbebauung

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

Ein neues Bauvorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut ist, können selbst 12 Wohneinheiten auf dem noch zu bebauenden Grundstück als nicht eingepasst betrachtet werden. Ein Bebauungsplan der dies zulässt ist deshalb rechtswidrig. Hier fehlt völlig die gesetzlich vorgeschriebene Rücksichtnahme die gerade ja den Schutz der bisherigen Wohnsituation beinhaltet.

4. Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Die Einholung eines Verkehrsgutachtens im Vorfeld, ob eine dichte Bebauung des Grundstücks [redacted] auf Grund des neuen Bebauungsplanes zulässig ist ebenfalls erforderlich es handelt sich bei der Straße Am alten Schulgarten um eine sogenannte Spielstraße mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit Parkplätzen entlang der Zufahrt, die den Fahrbereich auf höchsten 2,50m einschränken. Ein Verkehrsaufkommen wie durch die geplante Bebauung des [redacted] würde nicht einen erheblichen Verkehrslärm sondern auch Abgas-Immissionen nach sich ziehen, die durchaus gesundheitliche Probleme der Anwohner nach sich ziehen würden. Die ja zum Teil schon jetzt bestehen, da es immer wieder vorkommt, dass Müllabfuhr oder Lieferfahrzeuge die im hinteren Bereich liegenden Grundstücke nicht anfahren, weil sie nicht in die Straße, wegen der parkenden Fahrzeuge einbiegen können.

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

a) Die Zufahrt für die Anzahl von geplanten mindestens 12 Wohneinheiten soll ausschließlich über die Straße „Am alten Schulgarten" erfolgen, was rein tatsächlich nicht möglich ist, denn diese ist nur einspurig zu befahren. Die

dadurch entstehende Belästigung durch den Verkehrslärm verbunden mit der derzeit in dem Wendehammer vorherrschenden Verkehrssituation ist den Bewohnern nicht zumutbar. Derzeit parken in der Straße „Am alten Schulgarten" und in dem Wendehammer zahlreiche Fahrzeuge widerrechtlich trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen. Es ist trotz wohl geplanter Tiefgarage des Objekts der Bauvoranfrage (genaue Gestaltung und Größe unbekannt) davon auszugehen, dass durch die zahlreichen Bewohner des Bauanfrageobjekts aufgrund von mehreren Fahrzeugen, aus Bequemlichkeit oder durch Besucher ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen außerhalb der Tiefgarage entsteht, der ersichtlich nicht vorhanden ist. Die Parkplatzsituation auf der Göttelmannstraße ist ohnehin schon kritisch, insbesondere an den Wochenenden, durch sich regelrecht bildende Staus durch Bürger, die den Volkspark als Naherholung nutzen. Eine regelmäßige Verkehrskontrolle findet durch die Stadt seit geraumer Zeit aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht mehr statt. Früher wurde dies zumindest am Wochenende und an Festen und Großveranstaltungen im Volkspark durch die Stadt getätigt, so dass die Kenntnis des Problems durch die Stadt unterstellt werden kann.

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

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

5. Kanalisation

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

6. Schutz des Naturdenkmals

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

Besonders problematisch ist im Gutachten und den Erläuterungen die Einstufung eines Baumes auf dem Grundstück [redacted] als nicht Erhaltungswürdig. Dies Stellt einen Eingriff in des Eigentumsrecht dar, des es eventuellen Bautätigkeiten auf dem Nachbargrundstück Tür und Tor öffnet zu Verlangen den Baum zu entfernen. Dieser Passus ist aus dem Bebauungsplan zu entfernen.

7. Umweltrechtliche Aspekte

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

Ein Gutachten hinsichtlich der unterirdischen Wasserläufe erst im Rahmen eines Bauantrags vielleicht einzufordern, zu dem die Nachbarn leider vielleicht nicht einmal Einsichtnahme hätten ist hier grob fahrlässig.
Zudem steht durchaus auch eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplanten Baumaßnahmen im Raum. Zwar ist das Plannungsgebiet nicht mehr Wasserschutzgebiet, aber die unmittelbare Nähe des Rheins und die Fließrichtung des Grundwassers erfordert hier frühzeitig das Einholen eines Wasserschutz- Gutachtens.

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

7. Verfahrensrechtliche Mängel

Wie oben dargelegt ist eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange erfolgt. Auch der vielzitierte neue Bauturbo führt nicht zu einer Außerkraftsetzung der Baugesetze und der Schutz der Nachbarschaft.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

A
Absender 5

25012

	61	26	06		73		*

Aktenzeichen:

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 16. Juni 2026

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

[redacted]

Stadtverwaltung Mainz
61 – Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A
55131 Mainz

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

Zürich, 15. Juni 2026

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin des Grundstücks [redacted] (katastermäßige Bezeichnung [redacted]) nehme ich im Rahmen der zweiten Offenlage erneut Stellung zum Bebauungsplanentwurf „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)".

Einleitend möchte ich betonen, dass ich weiterhin anstrebe, auf meinem Grundstück einen substantiellen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums in Mainz zu leisten.

Dieses Ansinnen geschieht in einer Zeit, in der die Rahmenbedingungen für Wohnungsbauvorhaben – steigende Baukosten, hohe Finanzierungskosten, verschärfte technische Anforderungen und zunehmende regulatorische Vorgaben – ohnehin außerordentlich schwierig sind, was anhand der stark rückläufigen Fertigstellungszahlen der privaten Bauwirtschaft augenscheinlich ist. Umso wichtiger erscheint es, vorhandene innerstädtische Flächenpotenziale zu nutzen und Wohnraum dort zu schaffen, wo dies ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglich ist.
Der Wohnungsmarkt in Mainz wird offiziell als „angespannter Wohnungsmarkt" geführt. Gleichzeitig wird von Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit regelmäßig gefordert, vorhandene

5

Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und neuen Wohnraum bereitzustellen. Vor diesem Hintergrund sollte die Entwicklung eines aktuell ungenutzten Grundstücks zu einem modernen Wohnstandort grundsätzlich breitem öffentlichen Interesse entsprechen.

Das angestrebte Wohnbauvorhaben verfolgt dabei nicht allein das Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums, sondern soll zugleich hohen Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz gerecht werden. Vorgesehen sind moderne Gebäudekonzepte mit einem hohen energetischen Standard, einer möglichst weitgehenden Nutzung regenerativer Energien, Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung, einer zukunftsfähigen Wärmeversorgung auf Basis emissionsarmer Technologien sowie einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Grünstrukturen soweit wie möglich erhalten, zusätzliche Begrünungsmaßnahmen umgesetzt und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen und klimaorientierten Wohnstandortes, der die Ziele der Innenentwicklung, der Wohnraumschaffung und des Klimaschutzes in besonderer Weise miteinander verbindet.

Im Zuge der Fortschreibung des Planentwurfs wurden einzelne Anregungen aus meiner Stellungnahme zur ersten Offenlage aufgegriffen. Für die vorgenommenen Anpassungen hinsichtlich der Klarstellung zur Formulierung der Grundflächenregelung sowie der Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe danke ich ausdrücklich. Die wesentlichen Anliegen meiner Stellungnahme haben jedoch bislang keinen Eingang in die Planung gefunden.
Dies betrifft insbesondere

- die Begrenzung der Grundfläche je Einzelgebäude auf 150 m²,
- die Begrenzung auf maximal drei Wohneinheiten je Gebäude sowie
- den Abstand der Baugrenze von 10 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze.

Gerade die beiden erstgenannten Festsetzungen führen in ihrer Kombination zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten meines Grundstücks und verhindern faktisch die Realisierung eines zeitgemäßen, marktgerechten und wirtschaftlich tragfähigen Wohnungsbauprojekts.

I. Unzureichende Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs

Der Bebauungsplan verfolgt nach eigener Aussage nicht das Ziel einer quantitativen Nachverdichtung. Gleichzeitig befindet sich Mainz in einer Situation erheblichen Wohnraummangels.

Die vorgesehene Begrenzung auf lediglich drei Wohneinheiten je Gebäude führt dazu, dass, bei Einhaltung der gleichzeitig festgesetzten maximalen Grundfläche von 150 m², nur sehr große Wohnungen realisierbar wären. Im Ergebnis entstünden überwiegend Wohnungen mit Größenordnungen von deutlich über 110 m² bis 120 m² Wohnfläche.

Gerade diese Wohnungsgrößen entsprechen jedoch weder den aktuellen Marktanforderungen noch dem dringend benötigten Wohnungsangebot für Familien, Paare und ältere Haushalte. Ziel meines Vorhabens ist die Schaffung moderner, zeitgemäßer Wohnungen mit offenen Wohn- und Aufenthaltsbereichen („Allraum-Komponenten") sowie den für heutige Wohnbedürfnisse erforderlichen separaten Raumeinheiten. Hierdurch können deutlich bedarfsgerechtere Wohnungszuschnitte mit einer im Durchschnitt geringeren Wohnungsgröße realisiert werden. Dies entspricht wesentlich besser den Anforderungen des Mainzer Wohnungsmarktes und ermöglicht zugleich die Schaffung einer höheren Zahl an Wohneinheiten auf derselben Grundstücksfläche.

Mit einer moderaten Erhöhung der zulässigen Wohneinheitenzahl auf fünf Wohneinheiten je Gebäude könnten beispielsweise zwei Wohnungen im Erdgeschoss, zwei Wohnungen im ersten Obergeschoss und eine Wohnung im Staffelgeschoss realisiert werden. Dies würde die vorhandenen Flächen wesentlich effizienter nutzen und gleichzeitig ein deutlich bedarfsgerechteres Wohnungsangebot schaffen.

Die derzeitige Kombination aus 150 m² Grundfläche und drei Wohneinheiten führt dagegen zwangsläufig zur Entstehung übergroßer Wohnungen und verhindert die Schaffung eines zeitgemäßen Wohnungsmixes.

II. Fehlende städtebauliche Rechtfertigung der Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 150 m² je Einzelgebäude

Die Begründung des Bebauungsplanes stellt selbst fest, dass im Bereich „Am Alten Schulgarten" eine heterogene Bebauungsstruktur mit Einzelgebäuden zwischen unter 100 m² und bis zu 500 m² Grundfläche vorhanden ist.

Ebenso wird ausdrücklich festgestellt, dass dieser Bereich durch größere individuelle Einzelhäuser sowie kleinere Mehrparteienhäuser geprägt wird.

Vor diesem Hintergrund erschließt sich nicht, weshalb ausgerechnet für diesen Bereich eine starre Obergrenze von lediglich 150 m² Grundfläche je Einzelgebäude festgesetzt werden soll. Die Festsetzung orientiert sich ersichtlich nicht am vorhandenen Bestand dieses Teilgebietes, sondern vielmehr an anderen Teilbereichen des Plangebiets, insbesondere an der historischen Struktur der Ketteler-Siedlung.

Die planerische Begründung trägt daher die erhebliche Einschränkung meines Grundstücks nicht. Für eine wirtschaftlich tragfähige Wohnbebauung wären Grundflächen von mindestens 190 m² bis 225 m² je Gebäude erforderlich. Nur in dieser Größenordnung lassen sich zeitgemäße Grundrisse, barrierearme Erschließungskonzepte und marktgerechte Wohnungszuschnitte realisieren.

III. Rechtliche Bedenken gegen die gleichzeitige Festsetzung von GRZ und absoluter Grundfläche

Besondere rechtliche Bedenken bestehen gegen die Festsetzung in Ziffer 2.1.3 der textlichen Festsetzungen.

Danach sind im WA 2 bauliche Anlagen nur bis zu einer Grundfläche von 150 m² je Einzelgebäude zulässig, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,35. Hierdurch werden zwei unterschiedliche Instrumente zur Steuerung desselben Nutzungsmaßes kumulativ festgesetzt.

§ 16 Abs. 1 BauNVO sieht vor, dass das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch die Grundflächenzahl oder durch die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen bestimmt werden kann. Die gleichzeitige Anwendung beider Instrumente begegnet erheblichen rechtlichen Bedenken.

Insoweit wird insbesondere auf das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 21.10.2014 (Az. 1 N 11.1456) verwiesen. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat ausgeführt, dass die Kombination einer Grundflächenzahl mit einer zusätzlichen absoluten Begrenzung der Grundfläche planungsrechtlich problematisch ist, weil hierdurch das Maß der baulichen Nutzung in einer Weise doppelt reguliert wird, die von der Systematik der Baunutzungsverordnung nicht gedeckt ist.

Es wird daher angeregt, die zusätzliche Begrenzung auf 150 m² Grundfläche vollständig aufzuheben und die Steuerung des Nutzungsmaßes allein über die festgesetzte GRZ vorzunehmen. Hilfsweise wird angeregt, die zulässige Grundfläche auf mindestens 190 m² bis 225 m² anzuheben.

Sollten die Vorgaben des neuen Bebauungsplans die Realisierung eines wirtschaftlich tragfähigen Wohnungsbauprojekts dauerhaft verhindern, verbliebe als Nutzungsperspektive unter Umständen lediglich eine Bebauung in einem Umfang, der deutlich hinter den bislang bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten sowie hinter dem vorhandenen Gebäudebestand zurückbleibt. Dies verdeutlicht die erhebliche Eingriffsintensität der vorgesehenen Festsetzungen und unterstreicht die Notwendigkeit einer besonders sorgfältigen Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange.

IV. Fehlende Verhältnismäßigkeit der Begrenzung auf drei Wohneinheiten je Gebäude

Auch die Begrenzung auf drei Wohneinheiten je Gebäude erscheint weder städtebaulich erforderlich noch ausreichend begründet. Die Festsetzung verhindert die Schaffung eines marktgerechten Wohnungsangebots und führt dazu, dass bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen nur wenige, sehr große Wohnungen entstehen können.

Eine Erhöhung auf fünf Wohneinheiten je Gebäude würde dagegen eine ausgewogene Wohnungsstruktur ermöglichen, ohne die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes zu gefährden.

Die äußere Erscheinung der Gebäude würde sich hierdurch nicht verändern. Insbesondere würden Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Dachform und Einfügung in die Umgebung unverändert bleiben.

Darüber hinaus würde eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheitenzahl zu einer deutlich effizienteren Nutzung der innerhalb eines Gebäudes erforderlichen, vertikalen Erschließungsflächen führen. Für ein Gebäude mit drei Wohneinheiten müssen bereits heute Treppenhaus, Eingangsbereich, Technikflächen sowie gegebenenfalls ein Aufzug vorgehalten werden. Diese Flächen fallen in vergleichbarer Größenordnung auch bei fünf Wohneinheiten an. Durch die höhere Anzahl an Wohnungen können die erforderlichen Erschließungsflächen auf mehr Wohneinheiten verteilt werden, wodurch die Flächeneffizienz des Gebäudes insgesamt verbessert und der Anteil tatsächlich nutzbarer Wohnfläche erhöht würde.

Die Festsetzung wirkt daher nicht als Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Gestalt, sondern ausschließlich als quantitative Begrenzung des Wohnungsangebots.

Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes erscheint dies weder zeitgemäß noch sachgerecht.

V. Abwägungsfehler hinsichtlich des Grundstücks [redacted]

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Vorliegend bestehen erhebliche Zweifel daran, ob die besonderen Grundstücksverhältnisse des Grundstücks [redacted] ausreichend in die planerische Abwägung eingestellt wurden. Das Grundstück weist mit rund 2.700 m² eine außergewöhnliche Größe auf und unterscheidet sich damit erheblich von der überwiegenden Zahl der Grundstücke innerhalb des festgesetzten WA 2.

Es handelt sich nicht um ein typisches Einfamilienhausgrundstück, sondern um eine der wenigen größeren zusammenhängenden Flächenreserven innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches.

Gerade vor dem Hintergrund des angespannten Mainzer Wohnungsmarktes kommt diesem Grundstück deshalb eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Die Planung behandelt das Grundstück jedoch faktisch wie eine gewöhnliche Baulücke innerhalb der umgebenden Bebauungsstruktur und berücksichtigt nicht dessen besonderes Potenzial zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Hierdurch entsteht eine atypische Belastung, die ausschließlich oder jedenfalls überwiegend dieses Grundstück trifft.

Während die Begründung des Bebauungsplanes ausdrücklich auf die Sicherung der bestehenden Quartiersstruktur abstellt, fehlt eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der Frage, weshalb gerade auf diesem Grundstück eine maßvolle Entwicklung mit mehreren kleineren Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden soll, obwohl

- keine zusätzliche Außenbereichsfläche in Anspruch genommen wird,
- die Erschließung grundsätzlich gesichert werden kann,
- die Bebauung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes erfolgt,
- das Grundstück bereits heute baulich genutzt ist und
- gleichzeitig ein erheblicher Wohnraumbedarf besteht

Die planerische Konzeption führt damit dazu, dass ein Grundstück mit erheblichem Innenentwicklungspotenzial nahezu vollständig auf das Entwicklungsniveau eines klassischen Einfamilienhausgrundstücks reduziert wird.

Besonders deutlich wird dies durch die Kombination aus

- maximal 150 m² Grundfläche je Einzelgebäude,
- maximal drei Wohneinheiten je Gebäude,
- offener Bauweise sowie
- den festgesetzten Baugrenzen

Diese Vorgaben führen dazu, dass die theoretisch vorhandene Grundstücksgröße praktisch nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann.

Die Planung schöpft damit weder das vorhandene Innenentwicklungspotenzial aus noch legt sie nachvollziehbar dar, weshalb die hierdurch verursachten Einschränkungen der Eigentümerbelange gegenüber dem öffentlichen Interesse an zusätzlichem Wohnraum überwiegen sollen.

Vor diesem Hintergrund entsteht der Eindruck, dass die Festsetzungen des WA 2 weniger an den konkreten örtlichen Gegebenheiten und Entwicklungspotenzialen des Grundstücks [redacted] orientiert sind, sondern vielmehr darauf abzielen, die zukünftige Entwicklung des Grundstücks weitgehend auf den Umfang einer klassischen Einfamilienhaus- beziehungsweise kleinteiligen Wohnbebauung zu begrenzen. Eine hinreichende städtebauliche Rechtfertigung für eine derart weitgehende Beschränkung eines rund 2.700 m² großen innerstädtischen Grundstücks ist den Planunterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

Hinzu kommt, dass bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ein konkretes Wohnungsbauvorhaben vorbereitet und in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern entwickelt worden war.

Für dieses Vorhaben wurden bereits erhebliche Planungs- und Entwicklungskosten aufgewendet. Die nun vorgesehenen Festsetzungen führen dazu, dass diese Planung weitgehend entwertet wird. Zwar besteht grundsätzlich kein Anspruch auf die Beibehaltung einer bestimmten planungsrechtlichen Situation. Gleichwohl sind die bereits getätigten Aufwendungen sowie das berechtigte Vertrauen auf die bis dahin bestehende planungsrechtliche Ausgangslage im Rahmen der planerischen Abwägung als gewichtige private Belange zu berücksichtigen.

Aus den Planunterlagen ergibt sich jedoch nicht, dass die besondere Grundstückssituation, das erhebliche Innenentwicklungspotenzial, die bereits erfolgte Projektentwicklung sowie die dadurch entstandenen Vermögensnachteile mit dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt wurden.

Es wird daher angeregt, die Festsetzungen für das WA 2 unter Berücksichtigung der besonderen Grundstücksverhältnisse nochmals zu überprüfen und die zulässige Grundfläche sowie die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in einem Umfang anzupassen, der eine wirtschaftlich tragfähige und zugleich gebietsverträgliche Wohnbebauung ermöglicht.

VI. Zusammenfassung und Anregung

Ich bitte daher im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB um erneute Prüfung und Anpassung der Festsetzungen für das WA 2, insbesondere hinsichtlich

- der Begrenzung auf 150 m² Grundfläche je Einzelgebäude,
- der Begrenzung auf drei Wohneinheiten je Gebäude,
- der Baugrenze im südwestlichen Grundstücksbereich sowie
- der hierdurch verursachten faktischen Verhinderung einer wirtschaftlich tragfähigen und bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung.

Konkret rege ich an,

1. die zusätzliche Begrenzung der Grundfläche auf 150 m² je Einzelgebäude aufzuheben oder hilfsweise auf mindestens 190 m² bis 225 m² anzuheben,
2. die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf fünf Wohneinheiten je Gebäude zu erhöhen,
3. die Baugrenze zur südwestlichen Grundstücksgrenze nochmals zu überprüfen und auf ein sachlich erforderliches Maß zurückzuführen.

Die gegenwärtigen Festsetzungen führen zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung meines Grundstücks, ohne dass hierfür eine ausreichende städtebauliche Rechtfertigung erkennbar ist. Gleichzeitig stehen sie im Widerspruch zu den übergeordneten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen der Innenentwicklung, der Wohnraumschaffung sowie der nachhaltigen Nutzung bereits erschlossener Flächen.

Mit freundlichen Grüßen



Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" | Schreiben vom 15.06.2026

[redacted] stadtplanungsamt@stadt.mainz.de 15.06.2026 16:06

[redacted]

"Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de", "thorsten.straub@stadt.mainz.de"

[redacted]

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

[redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf den in zweiter Offenlage befindlichen Bebauungsplanentwurf „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" erhalten Sie beigefügt das durch die Grundstückseigentümerin unterzeichnete Schreiben vom 15.06.2026.

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

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

[redacted]

[redacted]



20260615_152512.pdf

B

Anregung 1

	61	26	05		73		

Aktenzeichen:

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 12 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt
- z. Hd. Frau Sinz -

6126 073

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 16. Juni 2026

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

Amt für Stadtforschung und
nachhaltige Stadtentwicklung
Lara Kögel

Postfach 3820
55028 Mainz
Standort Malakoff Passage
Zimmer 03
Rheinstraße 4G

Tel. 06131 12-20 82
Fax 06131 12-29 26
lara.koegel@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 16.06.2026

Bebauungsplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"
hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und Benachrichtigung über die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Aktenzeichen: 12 16 21/O 73

Sehr geehrte Frau Sinz,

im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" nimmt das 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung wie folgt Stellung:

Es wird auf die Stellungnahme vom 30.10.2025 verwiesen und empfohlen, die darin enthaltenen Textbausteine vollumfänglich in die Begründung des Bebauungsplans "O73" aufzunehmen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Begründung inhaltlich vollständig und nachvollziehbar ist. Gleichzeitig wird die Begründung einheitlich zu anderen Bebauungsplanverfahren in Mainz aufgebaut.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Arnold

12

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

Lara Koegel toeb.stadtplanungsamt 16.06.2026 11:29
Dorothea Sinz

Lara Koegel/Amt12/Mainz
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Dorothea Sinz/Amt51/Mainz@Mainz

Guten Tag Frau Sinz,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Amtes 12 zum o. g. Bebauungsplanverfahren zur weiteren Verwendung. Zusätzlich übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme als Word-Datei zu Copy-/Paste-Zwecken.

2026-06-16_Stellungnahme_O73_Amt12.pdf 2026-06-16_Stellungnahme_O73_Amt12.docx

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Lara Kögel

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung

Lara Kögel (M. Sc.)
Postfach 38 20
55028 Mainz
Malakoff-Passage, Rheinstraße 4G
Tel. 06131 12-2082
Fax. 06131 12-2926
www.mainz.de

B

Anregung 2

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

Florian Baumgarten toeb.stadtplanungsamt 01.06.2026 10:39

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

Sehr geehrte Frau Sinz,

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Florian Baumgarten

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 02. Juni 2026

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

51 5

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt

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

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

Gesendet von: Dorothea Sinz

Aktz: 61 26 O 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

vom 18.05.2026 bis 16.06.2026
einschließlich

auf der Internetseite der Stadt Mainz unter

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

zur Einsichtnahme zur Verfügung.

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

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

Ansprechpartner für Rückfragen zu o. g. Verfahren:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Landeshauptstadt
Mainz

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

Postfach 38 20 55028 Mainz
www.mainz.de

B

Anregung 3

61	26	05		73			2sch

Aktenzeichen:

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

Barbara Schmid TOEB Stadtplanungsamt, Dorothea Sinz 01.06.2026 12:11

Joachim Kelker, Volker Schweikard, Thorsten Straub

Barbara Schmid/Amt67/Mainz

TOEB Stadtplanungsamt/Amt61/Mainz@Mainz, Dorothea Sinz/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Frau Sinz,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Barbara Schmid

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 02. Juni 2026

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

[redacted]

Landeshauptstadt Mainz

51 1

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

55131 Mainz

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

B

Anregung 4

Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

ELEKTRONISCHER BRIEF

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

Stadtverwaltung Mainz
Postfach 38 20
55028 Mainz

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

12.06.2026

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

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

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

51 9

unter

https://geoldg.lgb-rlp.de

zur Verfügung.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez.

Dr. Ulrich Dehner

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

Landesamt für Geologie und Bergbau 12.06.2026 11:25

An <toeb.stadtplanungsamt

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

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

1 Anhang

230384_V3 Stellungnahme.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Sandra Diner

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

1	61	26	03		73		

B

Anregung 5

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

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

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

PP Mainz, SB15

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

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Sinz,

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

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Simon Triller

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

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

Antw. Dez.	z. d. Akten	Wvl.	R

Abt.:	0	1	2	3

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

51 10

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

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

Aktz: 61 26 O 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

vom 18.05.2026 bis 16.06.2026 einschließlich

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

zur Einsichtnahme zur Verfügung.

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

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

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

Ansprechpartner für Rückfragen zu o. g. Verfahren:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Landeshauptstadt
Mainz

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

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

PDF

Stellungnahme 2026 - Stadtquartier 'Görrestraße-Windthorststraße'.pdf

RheinlandPfalz
POLIZEIPRÄSIDIUM MAINZ

ELEKTRONISCHER BRIEF

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

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

10.06.2026

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Sinz,

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

1. Art der baulichen Nutzung / Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Wohnumfeld

2.1 Grün -, Frei - und überbaubare Flächen

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

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

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

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

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

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

2.2 Anordnung der Wohngebäude / Gewerbeflächen

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Spielplatz

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

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

2.4 Abfallsammelplatz

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

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

3. Ausgestaltung des Gebäudeinneren

3.1 Eingangsbereich

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Keller (in Mehrparteienhäusern)

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

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

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

3.3 Gemeinschafträume

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

3.4 Fahrstühle

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

3.5 Balkone, Terrassen und Fassaden

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

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

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

3.6 Grundrisse der Wohnhäuser

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

4. Ruhender Verkehr

4.1 Parkflächen

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

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

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

4.2 Tiefgarage

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

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

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

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

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

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

4.3 Fahrradabstellplätze

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

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

5. Infrastruktur

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

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

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

6. Hinweis

6.1 Kriminalpolizeiliche Beratung

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

Textvorschlag:

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

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

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

6.2 „Einbruchschutz" im städtebaulichen Vertrag

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Triller, PHK
(im Original unterzeichnet)

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Aktenzeichen: 61 26 05 73 1

Eingang: 08. Juni 2026

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

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

B
Anregung 6

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40
55032 Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

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

REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ

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

03.06.2026

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

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

Hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Die Stellungnahme v. 01.10.2025 hat nach wie vor Bestand.

2. Abwasserbeseitigung

Keine Bedenken

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

UST-ID-Nr.:
DE 305 616 575

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

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

51 16

3. Bodenschutz

Die Stellungnahme v. 01.10.2025 hat nach wie vor Bestand.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Soja Bernhardt

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Stellungnahme erhalten Sie nicht noch zusätzlich auf postalischem Weg.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

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

--



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

--

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

--

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/ bereitgestellt.

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

	61	26	05		73		

B

Anregung 7

Stellungnahme S01469107, VF und VKD, Stadt Mainz, Aktz: 61 26 O 73, Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

Koordinationsanfrage Vodafone DE 16.06.2026 11:19
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

"Koordinationsanfrage Vodafone DE" <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
"toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Vodafone GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Landeshauptstadt Mainz - toeb.stadtplanungsamt
Zitadelle - Bau B
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01469107
E-Mail: mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com
Datum: 16.06.2026
Stadt Mainz, Aktz: 61 26 O 73, Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.05.2026.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.
Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:
Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH

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

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

[redacted]

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.