

## Protokoll

### Drais 2040 Workshop 2 Wohnen in Drais

Bezahlbarer Wohnraum, Wohnen für junge Familien, Umnutzung von Bestandsimmobilien, Innovatives Wohnen (Mehrgenerationen-Wohnen), seniorengerechte, barrierefreie Wohnkonzepte, Nachverdichtung, Neubaugebiete vs. Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen, der baulichen Struktur des Stadtteils, der Frischluftschneise

25.07.2023, 19:00 Uhr

Ristorante Roseto, Vereinsraum (Daniel-Brendel-Str. 37.)

Moderation: Joachim Kleintitschen (CDU), Dr. Jürgen Witt (FDP)

Der Workshop mit 21 Teilnehmern begann mit einer kurzen Zusammenfassung der Ergebnisse der Auftaktveranstaltung zu Drais 2040 anhand des Protokolls und der Auswertung der Fragebogen-Aktion sowie einer Nennung der Schwerpunkte des Workshops.

Danach entwickelte sich eine engagierte Diskussion um eine Vielzahl von Themen.

Einer der Schwerpunkte war die Frage, inwieweit Drais für eine Erhöhung der Einwohnerzahl in Frage kommt, auch unter dem Aspekt, dass die Gesamtbevölkerung in Mainz stetig zunimmt und es insoweit auch eine gewisse Erwartungshaltung gegenüber Drais ergibt. Es wurde mitgeteilt, dass die Einwohnerzahl seit 2007 relativ stabil bei ca. 3.100 liegt.

Es war keine grundlegende Ablehnung einer maßvollen Erweiterung festzustellen, jedoch wird die überschaubare Größe von Drais und dessen moderate Bebauung sehr geschätzt. Aber die Prägung als Ort inmitten von Landwirtschaft soll erhalten bleiben, da dies auch einen nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktor für Drais bedeutet.

Häuser älterer Einwohner, die inzwischen zu zweit oder sogar allein darin gelebt haben, werden von jungen Familien übernommen, was zu einem Bevölkerungszuwachs führen kann.

Es wurde die Frage diskutiert, inwieweit die Draiser Bürger das Wachstum durch Zuzug beeinflussen können, wobei es unterschiedliche Auffassungen dazu gibt. Es wurde darauf hingewiesen, dass letztlich die Stadt Mainz die Entscheidung trifft, ob Drais wächst. Es wurde klargestellt, dass die Stadt schon seit längerer Zeit in ihren Planungen von einer Einwohnerzahl von bis zu 3.300 ausgeht, wozu es aber bisher eben nicht gekommen ist. Es war auch durchaus sozialer Wohnungsbau vorgesehen, allerdings scheiterte das bislang an Unternehmen, die das umsetzen würden.

Lediglich ein Teilnehmer sah die Erweiterung durch ein Neubaugebiet als nahezu unvermeidbar an und regte Offenheit dafür an, um mitgestalten zu können. Mehrheitlich wurde für einen solchen Fall aber die Besorgnis geäußert, dass die Infrastruktur dabei nicht mithalten könne.

Die Frage eines möglichen Verbots von Einfamilienhäusern wurde erörtert. Es wurde dargestellt, dass das Bedürfnis nach Wohnraum des Einzelnen seit den 1950er Jahren bis heute um etwa das 3-fache gestiegen ist.

Ein anwesender Fachmann auf dem Gebiet der Stadtplanung empfahl, dass idealerweise beim Bau von Häusern in die Planung mit einbezogen werden sollte, dass die Zahl der

Bewohner durch die Entwicklung von Familien wechselt. Man müsste also zu gegebener Zeit die Häuser mit wenig Aufwand so umgestalten können, dass etwa weitere abgeschlossene Wohnungen möglich sind. Derartige vorausschauende Planungen erfordern aber viel Aufklärung.

Die Wahrscheinlichkeit, dass Drais deutlich wächst, ist recht gering, da sich um Drais herum mehrere Frischluftschneisen befinden, die für die Stadt Mainz unverzichtbar sind. Auch lässt es die langfristige Bauleitplanung nicht ohne weiteres zu, dass in Drais plötzlich in großem Stil, z.B. mehrgeschossig, gebaut würde.

Breiten Raum nahm die Tatsache ein, dass es unbebaute Grundstücke und vor allem leerstehende Häuser gibt. Besonders letzteres wurde kritisiert, insbesondere, da bekannt ist, dass es Eigentümer gibt, die keine Mieter wollen oder die ein Nachbarhaus erwerben, dieses aber leerstehen lassen, um keine Nachbarn zu haben. Derzeit ist ein solches Verhalten über das Recht am Eigentum umfassend gedeckt. Die Stadt hat zwar eine Verordnung über Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erlassen, inwieweit diese für Leerstände gilt, wäre zu prüfen. Sie gilt aber jedenfalls nicht für Situationen, die schon vor Mai 2022 bestanden. Es wurde berichtet, dass etwa in NRW oder auch in Ober-Olm Grundstücke innerhalb einer Frist bebaut werden müssen, da der Erwerber andernfalls sein Eigentum wieder verlieren kann. Ob dies auf Mainz bzw. Drais übertragbar ist, bedarf der näheren Prüfung.

Das dringende Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum, aber durchaus im Bereich von Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern mit Garten wurde auch damit begründet, dass andernfalls junge Familien abwandern, auch solche, die ihren familiären Hintergrund in Drais haben. Das hat in einer nicht zu unterschätzenden Zahl von Fällen personelle Verluste im Ehrenamt, etwa bei der Feuerwehr oder in Vereinen, zur Konsequenz. Der Wunsch, dass Grundstücke für Menschen, die sich engagieren wollen, günstiger angeboten werden, wurde geäußert.

Als möglicher Ansatz wurde genannt, in die Jahre gekommene Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken abzureißen und die Flächen neu zu bebauen, etwa mit Doppelhäushälften. Dabei wurde aber zu bedenken gegeben, dass Abriss klimatisch sehr ungünstig sei.

Es wurde angeregt, dass über den Ortsbeirat bzw. den Ortsvorsteher Eigentümer unbebauter Grundstücke oder leerstehender Häuser angesprochen werden sollen, um herauszufinden, warum der Leerstand herrscht und ggf. gegenzusteuern. Dazu sollte der Leerstand zunächst kartiert werden.

Ein Vorschlag geht dahin, attraktive Angebote für ältere Bewohner zu schaffen, um in Drais bleiben zu können und die Häuser für junge Familien frei zu machen. Stichwort: generationenübergreifendes Wohnen. Insoweit wäre auch die Wohnbau Mainz als das für solche Projekte prädestinierte stadtnahe Unternehmen gefragt.

Mehrfach wurde gefordert, Bebauungspläne zur Zielerreichung zu ändern. Es sollte vor allem überdacht werden, dass etwa *An den Platzäckern* oder auch im gerade mit einem Bebauungsplan versehenen Baugebiet D 31 ein Bauen in der zweiten Reihe zuzulassen sei, da andernfalls viel Potential verloren geht. Die Grundstücke geben das ohne weiteres her. Das Gegenargument der Stadt Mainz, es sollen Grünflächen erhalten und Versiegelung vermieden werden, wurde als nicht tragfähig erachtet, da Drais insgesamt innerhalb und vor allem außerhalb des Ortes so naturbelassen ist, dass insoweit die Wichtigkeit der Schaffung von Wohnraum überwiegt. Gerade im Hinblick auf die Pläne der Stadt, Biotechnologie im großen Stil anzusiedeln, d.h. auch hochqualifizierte und damit auch gut verdienende Menschen

anzulocken, besteht durchaus Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum, wie er gerade in Drais gut umsetzbar ist.

Im Falle von neuer oder geänderter Bebauung wurde eine Anpassung der Stellplatzsatzung gefordert. Die pro Wohnung vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen ist in den letzten Jahren mehrfach reduziert worden. Dies führt zu erhöhtem Parkdruck in manchen Bereichen. Es sollte nach Möglichkeit auch vermieden werden, dass Wohnungen und dazu gehörende Stellplätze getrennt veräußert werden können.

Im Zusammenhang mit potentielltem Bevölkerungszuwachs wurde die ausreichende Versorgung mit Schul- und Kita-Plätzen diskutiert. Dabei wurde auch kritisiert, dass die Containerlösung an der Grundschule zum Dauerzustand zu werden scheint. Es wurde erläutert, dass einer der Gründe dafür sei, dass derzeit nicht garantiert werden kann, dass die Schule immer zweizügig bleibe und somit Raumbedarf entfallen kann.

In diesem Zusammenhang wurde es als zielführend erachtet, auch andere Raumangebote im Ort zu nutzen, wie etwa derzeit das Kardinal Volk-Haus für die Mittagsverpflegung der Schulkinder oder – wie vor Corona – Räume des Altenzentrums. Die Planung der neuen städtischen Kita sieht auch einen Raum vor, der für Dritte nutzbar sein wird. Derartige Synergien fördern auch den Zusammenhalt im Ort.

Es wurde nach den Plänen für das Gelände des derzeitigen Feuerwehrgerätehauses gefragt, sobald dieses an seinen neuen Standort verlegt sein wird (perspektivisch 2027/28). Seitens des Stadtvorstandes gibt es wohl noch keine Gedanken dazu.

Schließlich wurden noch einige Einzelaspekte besprochen. Im Bereich Curt-Goetz-Straße/Gemeindehohl stehen viele der Garagen mit Doppelparker leer, weil sich die – häufig älteren – Nutzer nicht mehr trauen würden, dort zu parken, was wiederum den Parkdruck im öffentlichen Raum erhöht. Insoweit müsste über Umbauten nachgedacht werden, weg von den Doppelparkern.

Die auch bei der Auftaktveranstaltung mehrfach angesprochenen Wünsche wie mehr Gastronomie, ein Schwimmbad o.ä., wurden am Rande diskutiert. Gerade im Hinblick auf die Gastronomie müsste sich aber ein Gastronom finden, der bereit wäre, in Drais etwas Neues zu wagen.

Im Interesse der Fußgänger, vor allem aber der Sehbehinderten, müsste in größerem Maße sichergestellt werden, dass Gehwege von Überwuchs aus den Grundstücken freigehalten wird. Dies gilt ebenso für die rückwärtigen Seiten der Grundstücke, die an landwirtschaftliche Wege grenzen und dort oftmals den Bauern das Passieren erschweren. Dies lässt sich zwar über die zuständigen Behörden lösen, die die Anwohner entsprechend auffordern, zu bevorzugen wäre jedoch die direkte Ansprache unter Hinweis auf gut nachbarschaftliches Miteinander.

Die wohl anstehende Renaturierung eines Bachlaufs vom Lerchenberg sollte auch aus Draiser Sicht mit Interesse begleitet werden.

Dauerbrenner sind nach wie vor der in Drais fehlende Fahrkartenautomat und – natürlich – der noch immer ausstehende Radweg entlang der L 427 nach Gonsenheim.

#### Fazit in Stichworten:

Maßvolle Schaffung von Wohnraum – dabei zukunftsorientierte Bauweise – Mehrgenerationenprojekte – Umgestaltung von großen Grundstücken mit Einfamilienhäusern in mehrere

Grundstücke, z.B. mit Doppelhäusern – dabei politische Initiativen zur Anpassung der Bauungspläne.

Vermeidung von unbebauten Grundstücken und Leerstand von Bestandsimmobilien – auch durch persönliche Ansprache der Eigentümer.

Förderung der Infrastruktur – Anpassung an Einwohnerzahlen – Nutzung von Synergien öffentlicher Einrichtungen (Kitas – Schule – Kardinal Volk-Haus etc.)

Pflege und Förderung gut nachbarschaftlicher Beziehungen und des Gemeinschaftssinns in Drais.

Joachim Kleintitschen  
Protokollführer