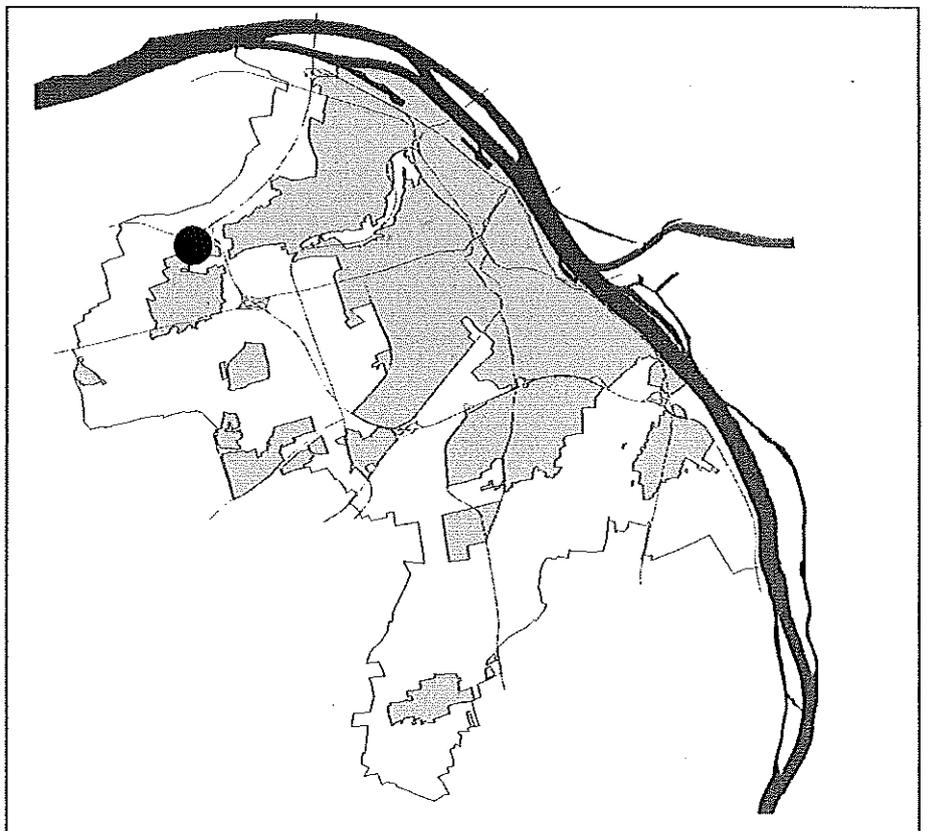


Stadt Mainz

Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen

FNP-Änderung Nr. 46 im Bereich des Bebauungsplanes
"Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"

Bebauungsplan
"Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"



I. Wesentliche Umweltbezogene Stellungnahmen

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen (Gutachten, Berichte etc.) sind verfügbar:

1.) Umweltbericht:

Untersuchungen und Stellungnahmen zu den Themenbereichen schutzgutübergreifende Umweltschutzziele und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

2.) Artenschutzbericht

Untersuchungen und Stellungnahmen zu den Themenbereichen Baumbestand, geschützte Bäume, Artenschutz

3.) Schallgutachten

Untersuchungen und Stellungnahmen zu den Themenbereichen Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm, Schallschutzmaßnahmen

4.) Orientierende Baugrunduntersuchung

Untersuchungen und Stellungnahmen zu den Themenbereichen Geologie, Baugrund, Grundwasser, Bewertung der Erdstoffproben

5.) Entwässerungstechnische Voruntersuchung

Untersuchungen und Stellungnahmen zu den Themenbereichen Untergrundverhältnisse, Entwässerung, Versickerung

II. Wesentliche Umweltbezogene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (sind als Anlage beigefügt)

- Schreiben des 17-Umweltamtes vom 01.07.2014 (Stadtökologie, Stadtklima, Lufthygiene, Energie, Naturschutz und Landschaftspflege, Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Versickerung)
- Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 12.06.2014 (Radonvorkommen)
- Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 18.06.2014 (Schallschutz)
- Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 18.12.2013 (Altlasten/Altstandorte)
- Schreiben des Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR vom 25.06.2014 (Niederschlagswasserversickerung)
- Schreiben des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) vom 29.07.2014 (Schallschutz)

III. Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die nachfolgenden umweltbezogenen Stellungnahmen seitens der Bürgerinnen und Bürger vorgebracht.

- Bürgerinformation am 10.06.2014 (Themenbereiche Erhalt von Grünbereichen, Schallschutz,)
- Schreiben eines Bürgers/ einer Bürgerin (1) vom 22.06.2014 (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Erhalt von Grünstrukturen, Artenschutz – Vorkommen von Vogelarten)
- Schreiben eines Bürgers/ einer Bürgerin (2) vom 27.06.2014 (Verkehrslärm, Gewerbelärm)

Anlagen zu

II. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange



Stadtverwaltung Mainz | Amt 17 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Umweltamt
Karin Hammerschmitt

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Vorab per Fax 2671

Eingang: 03. Juli 2014

Antw. D.:	z. d. Kl. A				Wyl.				R					
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3

Postfach 3820
55028 Mainz.
Haus A | Zimmer 40
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 4233
Fax 0 61 31 -12 25 55
Karin.hammerschmitt@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 01. Jul. 2014

Änderung Nr. 46 des Flächennutzungsplanes und Entwurf des Bebauungsplanes „Nahversorgung Sertoriusring (F 91)“

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Aktenzeichen: 17 12.30 F 91

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. Bauleitplanverfahren äußern wir uns unseren Aufgabenbereich betreffend wie folgt:

Stadtökologie, Stadtklima, Lufthygiene

Die vorliegende Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken werden festgesetzt (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung) oder ermöglicht (z.B. Photovoltaik). Die Festsetzung weiterer Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Durch das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Vorhabens werden Belastungen durch Luftschadstoffe und Stäube erzeugt. Das Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten ist aufgrund der räumlichen Distanzen nicht zu erwarten. Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten.

Klimaschutz, Energie

Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung:

In der vorliegenden Planung werden hierzu keine Aussagen getroffen.

Durch das EEWärmeG ist eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden oder alternativ die Durchführung von Ersatzmaßnahmen vorgegeben. Hierbei werden aber lediglich die Bedarfe der einzelnen Gebäude betrachtet. Inwiefern der Kältebedarf des Einzelhandels und der Wärmebedarf der Wohnbebauung durch eine gemeinsame Einrichtung energetisch sinnvoll kombiniert werden können, z. B. durch die Nutzung der Abwärme aus der Kälteerzeugung oder dem Betrieb einer Kraft-Wärme-Kälte-Kopplungsanlage zur Gebietsversorgung,

Anlage 3 zu Blatt 26

Bz. | 61 | 26 | 75 | 91

Bus- und Bahnlinien: 50 | 51 | 52 | 67 | 660

Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic. MALADE51MNZ

bedarf einer detaillierten Untersuchung und einer abgestimmten Planung. Die Erstellung eines derartigen Konzeptes wird angeregt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Anmerkung zu Bäumen auf Stellplätzen

In der Begründung wird bei der Beschreibung des städtebaulichen Konzepts eine mögliche Anordnung von ca. 100 Stellplätzen für die Märkte in der dargestellten Planskizze deutlich. Diese weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. In zahlreichen vergangenen Verfahren für solche Verbrauchermärkte hat sich gezeigt, dass die Zahl der Stellplätze eine maßgebliche Stellschraube der Flächennutzung und somit bei guter Ausführung auch im positiven Sinne umweltrelevant ist.

Wir gehen davon, dass diese Darstellung überholt ist. Die Festsetzungen im Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) stellen den mit dem Investor erreichten Gesprächsstand dar und ermöglichen die erforderliche Zahl von ca. 25 Stellplatzbäumen, verbunden mit den Anforderungen an die Pflanzinseln, damit die Bäume eine langfristige Perspektive haben.

Wir weisen darauf hin, dass darüber hinaus noch weitere Flächen zu begrünen sind.

Wir bitten um Aufnahme/Ergänzung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

Festsetzung Nr. 1.8 ergänzen

Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Festsetzung Nr. 1.10.1. und 1.10.6

Bitte zum besseren Verständnis thematisch zusammenfassen und wie folgt ergänzen:

Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte kann ausnahmsweise um bis drei zu Meter verschoben werden, wenn dies für Zuwegungen, Leitungstrassen etc. erforderlich ist. Die im Plan festgesetzte Anzahl der Bäume ist verbindlich.

Festsetzung Nr. 1.10.3 im letzten Satz ergänzen:

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrüpfungspflicht anteilig ausgeschlossen.

Unter 1.10. Festsetzung ergänzen:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (soweit sie nicht für Nebenanlagen, etc. verwendet werden müssen) sind vollständig zu begrünen. Diese Freiflächen sind zu mind. 50% mit heimischen standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste im Umweltbericht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen. Je angefangener 100 qm der zu begrünenden Fläche ist ein heimischer standortgerechter Baum mit mindestens 18/20cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe gemäß o.g. Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Bitte übernehmen Sie unseren aktuellen Hinweis zum Artenschutz:

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume und abzureißende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel betroffen sein. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung/Ausnahme nach § 67 / § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik entsprechend auszuführen.

Lärmschutz, Erschütterungsschutz

Keine Anmerkungen

Altlasten, Bodenschutz

Wasserwirtschaft, Versickerung

Die Ausführungen sind im weiteren Verfahren noch zu ergänzen.

Redaktionelle Anmerkungen:

Begründung Kapitel 4.1 und 14.0: Der Bebauungsplan F 55 wird vom Bebauungsplan F 91 nur zum Teil überlagert.

Begründung S. 19: Es handelt sich um Mergel, nicht um Merkel.

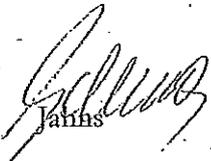
Umweltbericht

Der Umweltbericht enthält noch Lücken. Die Fortschreibung und Anpassung an die Planung ist für das weitere Verfahren erforderlich.

Die Ergebnisse der zugrunde liegenden, zum Teil noch ausstehenden, Gutachten sind darzustellen und im weiteren Verfahren einzuarbeiten. Es sind noch Überarbeitungen bzw. Ergänzungen zu den Themen Altlasten, Bodenschutz, Klima, Wasserwirtschaft, Versickerung sowie Artenschutz einzuarbeiten.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Jahn

Anlage: Klimaschutz-Checkliste



+49 6131 9254123



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

TELEFAX

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

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Stadtplanungsamt
Postfach 36 20
55028 Mainz

12.06.2014

→ G. L. ...

Mein Aktenzeichen
Bitte immer angeben!
3240-1417-13/V2
Dr. Küßler

Ihr Schreiben vom
23.05.2014
612002-Ä46+6126-
F101

Telefon

Änderung Nr. 46 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" und Bebauungsplan-Entwurf "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich der Änderung Nr. 46 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" sowie im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Blatt 28 zu Blatt 26
61 26 Fi | 91

- Z. d. lfd. A.
- Z. d. Handakten
- Wvl. :

2

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim
BIC MALADE51DKH
IBAN DE 70 546 512 400 000 020 008
Ust. Nr. 26/673/0138/6



+49 6131 9254123



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

Boden und Baugrund

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes, insbesondere im Bereich der geplanten Wohnbebauung, werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die der Situation angepassten baulichen Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeltmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

+49 6131 9254123



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Harald Ehnes)

Direktor

3/3



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Kaiserstraße 31 | 55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt - Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 24. Juni 2014

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

REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT

Kaiserstraße 31
55116 Mainz
Telefon 06131 96030-0
Telefax 06131 96030-99
referat22@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

18.06.2014

Mein Aktenzeichen
22-4-60,0-14-57 Kh
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
23.05.2014

Ansprechpartner/-In / E-Mail
Rüdiger Koch
ruediger.koch@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 96030-31
06131 96030-99

Bauleitplanung der Stadt Mainz

Flächennutzungsplan Aufstellung Änderung

Bebauungsplan Aufstellung Änderung

Bebauungsplan „Sertoriusring (F 91)“

Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur vorgelegten Bauleitplanung keine Bedenken. Die im schalltechnischen Gutachten zu dem Bebauungsplan festgeschriebenen Anforderungen an Bau und Betrieb der Nahversorgungseinrichtungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Rüdiger Koch

1/1

Anlage 37 zu Blatt 26

Bz	IG	26	FH	91
----	----	----	----	----

Konto der Landesoberkasse:

Sparkasse Rhein-Haardt

BLZ: 546 512 40

IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08

Konto-Nr.: 20 008

BIC: MALADE51DKH

Bestuchszeiten:

Montag-Donnerstag

9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr

Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de



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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 27. Dez. 2013

Anw. Doz.	z. B. Kfz		Wvl.		R	
Abt.:	0	1	2	3	4	
SO:	0	1	2	3	4	5
SB:	0	1	2	3	4	5

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

18.12.2013

Meln Aktenzeichen
Mz 411.3, 02-06;
1/Br:33
Mz 411.3, 02-07;
1/Br:33
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
04.12.2013
61 20 02-Ä 46
61 26-FI 91

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Melanie Domokos
melanie.domokos@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-124
06131 2397-155

Änderung Nr. 46 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Nahversorgung Sertoriusring (F 91)“

Bebauungsplan-Entwurf „Nahversorgung Sertoriusring (F 91)“

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.12.2013 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1. Wasserschutzgebiete

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

1/3

15 zu Blatt 4
6126/FI 191

Konten der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale LU
Sparkasse Rheln-Haardt
Postbank Ludwigshafen

545 015 05 (BLZ 545 000 00)
20 008 (BLZ 546 512 40)
926 678 (BLZ 545 100 67)

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





1.2. Grundwassernutzung

Im Planbereich ist mir keine Grundwassernutzung bekannt.

1.3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

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

1.4. Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

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

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

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

2. Abwasserbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser sollte möglichst versickert oder gedrosselt in ein Fließgewässer eingeleitet werden. Dieses ist daher zu untersuchen.



3. Bodenschutz

Im Geltungsbereich des F 91 sind mir bislang keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Es finden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster.

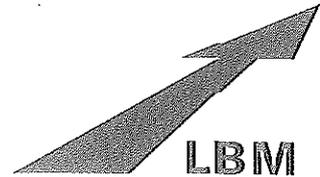
Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.

Sollten bei der Stadt Mainz (z. B. aus dem beim Umweltamt geführten Verdachtsflächenkataster oder anderen Quellen) Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Melanie Domokos



LBM

LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
RHEINLAND-PFALZ

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz
Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Postfach 3820 55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 30. Juli 2014

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

Ihre Nachricht:
vom 23.05.2014

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
PB VI/12a

Ihre Ansprechpartnerin:
Claudia Greifenstein
E-Mail:
Claudia.Greifenstein
@lbm.rlp.de

Durchwahl:
(0261) 30 29-1142
Fax:
(0261) 29 141-1151

Datum:
29. Juli 2014

Bebauungsplan- Entwurf „Nahversorgung Sertoriusring (F 91)“

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir wie folgt Stellung:

Allgemeine Hinweise

Die 40m Bauverbotszone und 100m Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG sind in den Bebauungsplan einzutragen. Diese Abstände sind auf den Fahrbahnrand des geplanten sechsstreifigen Ausbaus der BAB A 60 bzw. des Autobahndreieck Mainz zu beziehen. Die erforderlichen Planungsdaten werden vom Landesbetrieb Mobilität zur Verfügung gestellt.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten i.S.d. FStrG errichtet werden. Hochbauten i.S.d. FStrG sind alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z.B. Lagerplätze, Ausstellungsplätze).

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone darf die Höhe der baulichen Anlagen max. 10m über dem Niveau der BAB oder des natürlichen Geländes sein.

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können.

Besucher:
Friedrich-Ebert-Ring 14-20
56068 Koblenz

Fon: (0261) 30 29-0
Fax: (0261) 30 29-1025
Web: www.lbm.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
BLZ 600 501 01
Konto-Nr. 7401507624
BIC/SWIFT: SOLADEST600
IBAN
DE23600501017401507624

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Bernd Hölzgen
Dipl.-Ing. Alfred Dreher



Anlage 29 zu Blatt 26

nr. 6136 Pf | 91 |

Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Autobahnamt Montabaur.

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zugelassen werden.

Den autobahneigenen Flächen und Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden.

Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen §9 FStrG

Längs von Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter nicht errichtet werden. Aus dem Bebauungsplan (Planstufe I) ist die geplante Lage der einzelnen Gebäude erkennbar. Das auf dem Flurstück 562/5 gelegene Gebäude ragt mit einer Kante in die 40-Meter-Anbauverbotszone – gemessen vom bestehenden Fahrbahnrand.

Das Autobahndreieck Mainz (A 60/ A 643) ist als weiterer Teilabschnitt für einen Ausbau vorgesehen. Zur Anmeldung der Maßnahme zum Bundesverkehrswegeplan 2015 wurde eine Vorplanung erstellt. Dieser zufolge rückt der zukünftige Fahrbahnrand an der kritischsten Stelle um ca. 10m weiter in Richtung des Bebauungsplangebiets. Das zulässige Abstandsmaß ist damit deutlich unterschritten. Die zukünftigen Fahrbahnränder sind bei der Ausweisung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet werden sollen. Das Bebauungsplangebiet liegt in weiten Teilen innerhalb der Anbaubeschränkungszone die eine Zustimmung der Straßenverwaltung zur Umsetzung der geplanten Hochbauten erforderlich macht.

Lärmschutz

Bei der schalltechnischen Untersuchung ist der 6-streifige Ausbau der BAB A 60 zu berücksichtigen.

Der vorbezeichnete Bebauungsplan weist aus Sicht des LBM keinen ausreichenden Schallschutz auf. Durch die autobahnahe Lage des geplanten Wohngebietes wird sich, ausweislich der schalltechnischen Untersuchung, eine hohe Immissionsbelastung des Außenbereiches einstellen und zu einer deutlich eingeschränkten Aufenthalts- und Wohnqualität führen. Alleine durch die geplante Anordnung der Wohnbebauung gemäß Vorzugsvariante ist kein ausreichender Schallschutz zu erreichen. Die Gründe welche zur Untermauerung des Verzichts auf aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form Lärmschutzwällen oder –wänden herangezogen werden, sind für den Landesbetrieb Mobilität nicht nachvollziehbar.

Die für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden in erheblichem Maße überschritten (bis 14 dB(A)). Auch die Grenzwerte der Lärmvorsorge gemäß 16 BImSchV. werden bis um 10 dB(A) überschritten.

Um das Ausmaß der Überschreitungen nachvollziehbar zu beschreiben: 10dB(A) entsprechen in etwa einer Verdoppelung der Lautstärke, 3 dB(A) entsprechen einer Verdoppelung des Verkehrs.

Des Weiteren werden in den oberen Stockwerken nachts Lärmpegel in einer Größenordnung bis 59 dB(A) erreicht. Somit ist zu vermuten, dass es bei einer Überprüfung der Gesamtbelastung zu Überschreitungen der gesundheitsgefährdenden Pegel von 70 dB(A) am Tage und 60dB(A) in der Nacht kommen könnte. Schalltechnisch gesehen ist das keine gute Basis für eine Neuansiedlung von Wohnbebauung.

Generell ist zu anzu merken, dass Wohnbaumaßnahmen im direkten Nahbereich einer Autobahn als gesundheitlich und sozial bedenklich anzusehen und zu vermeiden sind. Die Lärmwirkungen führen zu soziologisch und ökonomisch relevanten Deklassierungsprozessen. Die Ausweisung in diesem Sinne geeigneter Wohnbauflächen ist daher auch eine Frage der sozialen Gerechtigkeit. Es ist darauf hinzuwirken, den Anteil der Bevölkerung, welche mit einer Lärmbelastung oberhalb der gesetzlichen Grenzwerte leben muss, so gering wie möglich zu halten.

Sollen dennoch autobahnahe Wohnbaumaßnahmen umgesetzt werden, ist durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Hierbei ist aktiven Lärmschutzmaßnahmen Vorrang einzuräumen vor passiven Maßnahmen. Die Gemeinde trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB A 60/A 643 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Uhrmacher)

Anlagen zu
III. Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger

Aktz.: 61 26 – Fi 91 und 61 20 02 FÄ 46

*Bebauungsplanentwurf "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)";
FNP-Änderung Nr. 46*

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	Bürgerhaus Finthen
<i>am:</i> 10.06.2014	von 18.00 Uhr bis 21.00 Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	30.05.2014
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	ca. 100
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	. / .
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	. / .
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	Hr. Drubba (Dez. II), Hr. Schmitt (61), Hr. Groh (61)
<i>Bedenkfrist:</i>	27.06.2014
<i>Ausgang:</i>	10.06.2014 – 27.06.2014

A) Allgemeines

Nach einer Begrüßung durch Herrn Ortsvorsteher Schäfer erläutert Herr Schmitt (Amt 61) den Ablauf der Veranstaltung und weist auf die einzelnen Verfahrensschritte bei diesem Bauleitplanverfahren hin.

Herr Groh vom 61-Stadtplanungsamt stellt die Inhalte des Bebauungsplanes "F 91" sowie der FNP-Änderung Nr. 46 vor und weist auf die Bedenkfrist und Möglichkeit hin die Planunterlagen bis zum 27.06.2014 im Internet einschen zu können.

Im Anschluss an die Vorstellung der Planung wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger Fragen und Anregungen vorgebracht.

B) Von den Bürgern/Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Tennisanlage

- Kann der Eigentümer aus eigenen Stücken die Nutzung der Tennisanlage aufgeben, auch wenn der Tennisverein gerne noch die Anlage weiter nutzen möchte?
- Die vorhandenen Tennisplätze seien heute noch intensiv genutzt. Die erfolgte Untersuchung zur Nutzung der Anlage solle nochmals überprüft werden.
- Eine Verlagerung der Tennisplätze an die Bezirkssportanlage sei zu kostenintensiv. Von einer Inanspruchnahme der Tennisplätze solle daher abgesehen werden.

Abwägungsergebnis

Das Planungsrecht kann zwar Regelungen treffen, welche Nutzungen auf einer Fläche zulässig sind, ob diese dann aber tatsächlich ausgeübt werden, liegt allein im Ermessen des Eigentümers. Wenn der Betreiber einer Tennisanlage aus wirtschaftlichen Gründen beschließt den Betrieb einzustellen, so kann auch ein Bebauungsplan dies nicht verhindern. Wenn der Tennisverein entgegen den Interessen des Betreibers die Tennisanlage weiter betreiben möchte, so steht es dem Verein frei die Anlage zu übernehmen oder eine sonstige privatrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer zur weiteren Nutzung anzubahandeln. Wie der Verein TCR im Nachgang zur Bürgerbeteiligung dargelegt hat, besteht ein solches Interesse. Seitens des Vereins bzw. eines von ihm gesuchten Investor wird ein Angebot an den Betreiber der Tennisanlage zur Übernahme gestellt. Ein weiterer Betrieb der Tennisfreiplätze ist damit grundsätzlich möglich. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "F 91" um die Flächen des allgemeinen Wohngebietes reduziert, so dass die Tennisanlage auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes "F 55" weiter betrieben werden kann.

Zur Nutzungsintensität der Tennisanlagen in Mainz wurde durch das städtische Sportdezernat eine stadtweite Umfrage unter den Tennisvereinen durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass die vorhandenen Anlagen nur teilweise genutzt werden. Eine Reduzierung der Tennisanlage durch einen Wegfall der Tennishalle und evtl. eines weiteren Platzes für die Unterbringung neuer Funktionsräume ist daher möglich, ohne zu einer erheblichen Einschränkung der Ausnutzung zu führen.

Eine Verlagerung der Tennisplätze an einen anderen Standort ist tatsächlich mit hohen Kosten verbunden. Da die Stadt Mainz ein großes Interesse an dem weiteren Fortbestand des Tennissports im Stadtgebiet hat, wird von einer Überplanung der verbleibenden Tennisfreiplätze abgesehen. Ziel ist es die Tennisanlage in der Nachbarschaft des neu entstehenden Nahversorgungszentrums weiter nutzen zu können.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

2. städtebauliches Konzept

- Zu den geplanten Einzelhandelsbetrieben sollten Fußgängerzuwegungen von Südwesten vorgesehen werden, um die Fußgängerströme der Kunden zu lenken, die aus dem Quartier Römerquelle kommen.

Abwägungsergebnis

Nach dem Konzept des Marktbetreibers sind Fußgängerzuwegungen sowohl im südöstlichen als auch im südwestlichen Grundstücksbereich vorgesehen, so dass Fußgänger möglichst kurze Wege zum Naberversorgungsstandort wählen können. Die Anordnung der Wege auf dem privaten Grundstück ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und liegt in der Freiheit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

- Ist innerhalb des Plangebietes auch zukünftig ein Restaurant möglich?

Abwägungsergebnis

Das bestehende Restaurant in der heutigen Tennishalle entfällt mit dem Abriss des Gebäudes. Eine gastronomische Nutzung ist innerhalb des geplanten Sondergebietes Einzelhandel (SO) nicht zulässig. Demgegenüber ist ein Restaurant in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Innerhalb des Quartiers Römerquelle kann sich daher an nahezu jeder Stelle ein neues Restaurant ansiedeln. Dies obliegt dem jeweiligen Eigentümer bzw. Bauherrn.

- Bei der Planung der Wohnbebauung sollten seniorengerechte Wohnungen vorgesehen werden.

Abwägungsergebnis

In einem allgemeinen Wohngebiet sind grundsätzlich alle Formen des Wohnens zulässig. Hierunter fallen auch seniorengerechte Wohnungen. Ein spezielles Angebot seniorengerechter Wohnungen ist an diesem Standort seitens der Stadt Mainz nicht vorgesehen. Eine entsprechende Notwendigkeit für die zwingende Errichtung seniorengerechter Wohnungen liegt nicht vor. Die Errichtung seniorengerechter bzw. barrierefreier Wohnungen kann daher lediglich als Empfehlung an den Grundstückseigentümer herangetragen werden.

Um den Tennissport in Mainz-Finthen zukünftig nicht zu gefährden, wird jedoch von einer Inanspruchnahme der Tennisfreiplätze zur Entwicklung einer Wohnbebauung abgesehen.

- Warum muss die zusätzliche Wohnbebauung neben dem geplanten Markt erfolgen? Geschieht dies nur um einen höheren Verkaufserlös für das Grundstück zu generieren?
- Auf die Entwicklung einer weiteren Wohnbebauung in der Nachbarschaft der Märkte sollte verzichtet werden.

Abwägungsergebnis

Durch den Betreiber der Tennisanlage wurde gegenüber der Stadt Mainz dargelegt, dass ein weiterer Betrieb der Tennisanlage nicht mehr wirtschaftlich darstellbar sei, und dass er beabsichtige die gesamte Anlage zu schließen.

Der TCR (Tennisclub Römerquelle) hat im Nachgang zur Bürgerbeteiligung ein Konzept zu einer möglichen Übernahme der Tennisanlage und zur Errichtung der notwendigen Funktionsräume erstellt. Vor diesem Hintergrund ist ein weiterer Betrieb der Tennisfreiplätze auch bei Wegfall der Tennishalle grundsätzlich möglich.

Um den Tennissport in Mainz-Finthen zukünftig nicht zu gefährden, wird von einer Inanspruchnahme der Tennisfreiplätze zur Entwicklung einer Wohnbebauung abgesehen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

3. Verkehr

- Die Verkehrssituation im Sertoriusring und der Waldthausenstraße ist heute bereits angespannt und wird durch die Planung zusätzlich belastet.

Abwägungsergebnis

Der Sertoriusring ist laut der gängigen Richtlinien als Sammelstraße (Typ IV) zu klassifizieren. Die danach zulässigen, maximalen Verkehrsstärken liegen bei 400 bis 800 Kfz je Stunde (im Querschnitt). Nach aktuellen Verkehrszählungen des Stadtplanungsamtes weist der fragliche nördliche Abschnitt des Sertoriusrings hingegen Werte von ca. 200 Kfz im Querschnitt in der am höchsten belasteten Stunde auf.

Die zulässigen Spitzenstundenwerte der Waldthausenstraße liegen demgegenüber noch höher, da diese Straße in eine andere Straßenkategorie einzuordnen ist. Dennoch sind auch hier die Belastungen der maximalen Tagesstunde (je Querschnitt) mit maximal ca. 420 Kfz noch deutlich im zulässigen Bereich.

Ergänzend zu den o.g., unkritischen Größenordnungen hinsichtlich der aktuellen Verkehrsbelastungen liegen der Verwaltung aktuell keine Erkenntnisse über grundsätzlich problematische Verkehrsabläufe auf den beiden genannten Straßenzügen vor

- Bei der Ermittlung der Verkehrsbelastung in der Waldthausenstraße sei auch die noch nicht gebaute Sporthalle in der Bezirkssportanlage zu berücksichtigen, für die bereits ein Baurecht besteht.

Abwägungsergebnis

Das Verkehrsaufkommen der Sporthalle je Stunde wird als eher gering eingeschätzt, da sich an- und abfahrende Verkehrsvorgänge voraussichtlich über längere (Trainings)Zeiten verteilen. Die stärkste Frequentierung mittels Pkw wird dabei in den Abendstunden nach 18.00 Uhr erwartet. Insofern ist davon auszugehen, dass in der für die verkehrstechnische Untersuchung des Vorhabens maßgeblichen Spitzenstunde am Nachmittag nur geringfügige Mehrbelastungen durch den Betrieb der Sporthalle entstehen, die für die Aussagen zur Leistungsfähigkeit ohne Bedeutung bleiben.

Dennoch wurden bei den verkehrstechnischen Untersuchungen alle Fahrzeugströme aus der Verkehrserzeugung des Vorhabens am Knoten Sertoriusring Nord/Waldthausenstraße mit 50 % ihrer errechneten Verkehrsmenge als Sicherheitsreserve beaufschlagt. Sowohl in der Vormittags- als auch in der Nachmittagspitzenstunde erreichten die betrachteten Knoten selbst dann eine nach dem einschlägigen Regelwerk (HBS 2001) ausreichende Leistungsfähigkeit.

- Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sinke die Wohnqualität im Sertoriusring.

Abwägungsergebnis

Ein höheres Verkehrsaufkommen unmittelbar entlang eines bewohnten Grundstückes führt unweigerlich zu einer Erhöhung der bisherigen Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe. Die Ermittlungen zur Auslastung des Sertoriusrings haben jedoch deutlich gezeigt, dass auch eine wesentlich höhere Verkehrsmenge noch nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führt. Die zu erwartenden Belastungen der angrenzenden Anwohner nach

Entwicklung des Plangebietes führen zu keiner Gesundheitsgefahr und sind auch in zahlreichen anderen Wohngebieten in der Stadt Mainz üblich. Im Sinne einer Qualitätssteigerung für das gesamte Quartier durch die Etablierung eines funktionierenden Einzelhandelsstandortes sind die Mehrbelastungen durch die betroffenen Anwohner hinzunehmen.

Im Bauleitplanverfahren wurde über entsprechende Umweltgutachten nachgewiesen, wie sich der Verkehrslärm durch das Vorhaben auswirkt. Die Ergebnisse fließen somit in das Abwägungsergebnis ein.

- Es solle geprüft werden, ob die Fußgängerquerung zum Bolzplatz bei einer Verkehrszunahme auf dem Sertoriusring noch ausreichend sicher sei.

Abwägungsergebnis

Eine Prüfung der Verkehrsbelastung auf dem Sertoriusring hat ergeben, dass eine gefahrlose Querung der Straße für Fußgänger unter den gegebenen Rahmenbedingungen und den zu erwartenden Verkehrsströmen noch immer gegeben ist. Die vorhandene Fahrbahneinengung bietet bereits eine erhöhte Sicherheit für Fußgänger. Darüber hinaus besteht im Sertoriusring eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h, was ebenfalls die Querung für Fußgänger erleichtert. Eine Änderung der bestehenden Fußgängerquerung oder die Errichtung eines Fußgängerüberweges (Zebrastreifen) ist daher nicht erforderlich.

- Der Knotenpunkt Waldthausenstraße/Sertoriusring-Nord sei problematisch. Es sei zu erwarten, dass sich hier längere Rückstaus für den Verkehr aus dem Sertoriusring ergeben. Dies könnte eine Verkehrsverlagerung für den Kundenverkehr der Märkte auslösen, die dann eine schnellere Route durch den gesamten Sertoriusring über den Knotenpunkt Waldthausenstraße/Sertoriusring-Süd wählen. Dies würde zu einer Mehrbelastung der Anlieger im Sertoriusring führen.

Abwägungsergebnis

Die Zusatzbelastungen aus den Vorhaben wurden ermittelt, mit der Grundbelastung überlagert und anschließend verkehrstechnisch überprüft. Danach ergaben sich ausreichende Verkehrsqualitäten zur leistungsfähigen Abwicklung der Verkehrsströme am Knoten Sertoriusring Nord/Waldthausenstraße. Die Beurteilungsgrundlage der Einstufung in Verkehrsqualitäten erfolgt in den einschlägigen Verfahren (HBS) anhand von durchschnittlichen Wartezeiten. Insofern darf davon ausgegangen werden, dass es nicht zu einer gehäuftem Routenwahl über den Sertoriusring kommt, zumal diese Strecke deutlich länger und dadurch insgesamt auch zeitaufwändiger ist.

- Kann die zu erwartende Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde auf den Hauptverkehrsstraßen aufgenommen werden?

Abwägungsergebnis

Die Kapazitätsgrenzen der Strecken auf den beiden tangierten Straßen werden durch die Überlagerung von bestehender Grundbelastung und Zusatzverkehr aus den Vorhaben nicht annähernd erreicht. Es stehen noch ausreichend Kapazitäten zur Verfügung.

- Die ÖPNV-Anbindung im Quartier sollte deutlich verbessert werden.

Abwägungsergebnis

Grundsätzlich ist der Bereich Römerquelle/Sertoriusring mit der Straßenbahnlinie 50 gut in Richtung Gonsenheim und in Richtung Stadt angebunden.

Eine Anbindung des Bereichs Sertoriusring zum Ortskern ist mit der Linie 58 im 1-h-Takt gegeben. Dies stellt ein Grundangebot für Fahrtzwecke in Richtung Finther Ortskern dar und ist auf Grund der geringen Nachfrage, die sich aus Erfahrungen des 2001/2002 durchgeführten Bürgerbusbetriebs ableitete, so bemessen worden. Eine Angebotsverdichtung lässt sich vor diesem Hintergrund seitens des ÖPNV-Betreibers (MVG) nicht begründen.

Weiterhin ist anzumerken, dass im aktuellen Nahverkehrsplan keine behebungsbedürftigen Mängel konstatiert wurden.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

4. Sonstiges

- Wie wirkt sich die Neubebauung auf die Wertentwicklung der umliegenden Grundstücke aus? Es werden Wertminderungen befürchtet, wenn zusätzliche Belastungen durch die Märkte hinzukommen.

Abwägungsergebnis

Die Bodenrichtwerte der umliegenden Bebauung liegen im Jahr 2014 bei 345,- €/m² bzw. 440,- €/m² und damit nahezu unverändert gegenüber den Werten im Jahr 2012.

Eine objektive Wertminderung durch eine weitere Bebauung in der Umgebung kann nahezu ausgeschlossen werden. Subjektiv kann eine Veränderung der Umgebungssituation als wertmindernd empfunden werden; auf den Markt schlägt dieses erfahrungsgemäß jedoch nicht durch. Die Bodenrichtwerte beziehen sich nicht auf ein bestimmtes Grundstück, sondern auf eine ganze Zone. Ob ein noch vergleichsweise kleines Baugebiet einen Einfluss auf eine ganze Richtwertzone zu nehmen vermag, darf bezweifelt werden.

Die Umwandlung von Sportflächen in Bauland hat in Mainz regelmäßig keine Wertminderung der Nachbarschaft zur Folge. Dies kann auch anhand anderer Baugebietsentwicklungen dargelegt werden. Der Grundstücksmarkt reagiert seit Jahren und aktuell ganz besonders auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einem ungebrochenen Aufwärtstrend. Dass dieses im vorliegenden Fall anders sein soll, ist nicht anzunehmen.

- Bei einer Anlieferung der Märkte in den Nachtstunden werden Belastungen der umliegenden Wohnungen befürchtet.

Abwägungsergebnis

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Schallgutachten berücksichtigt auch die Anlieferung der beiden geplanten Märkte. Grundlage der Untersuchung war dabei ein Betrieb ohne nächtliche Aktivitäten. Sollte sich im Laufe der Zeit herausstellen, dass durch den Betreiber abweichende Handlungsweisen auftreten, können sich die Anwohner an die zuständige Gewerbeaufsicht (SGD-Süd) wenden. Diese wird dann jederzeit die Einhaltung der gängigen Grenzwerte überprüfen und ggf. Auflagen für den Betrieb bzw. die Anlieferung

aussprechen. Zum gegenwärtigen Planungsstadium ist der Nachweis erbracht, dass eine Anlieferung zur Tageszeit unter Einhaltung der vorgegebenen Grenzwerte möglich ist. Im Bebauungsplan können jedoch weder Betriebszeiten noch Anlieferungszeiten rechtlich geregelt werden.

- Im Sertoriusring befinden sich noch unbebaute Wohngrundstücke. Es werde davon ausgegangen, dass die Lage nahe der Autobahn für eine vermarktete Wohnnutzung zu unattraktiv sei.

Abwägungsergebnis

Die betreffenden Baugrundstücke sind zwar durch die Schalleinwirkungen der Autobahn vorbelastet, aufgrund der Orientierung der Grundstücke (Autobahn im Norden) ist dennoch eine Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück möglich, die ein attraktives Wohnumfeld bietet. Die Gründe warum das angesprochene Grundstück im weiteren Verlauf des Sertoriusrings noch nicht bebaut ist, sind der Verwaltung nicht bekannt. Um den Tennissport in Mainz-Finthen zukünftig nicht zu gefährden, wird jedoch von einer Inanspruchnahme der Tennisfreiplätze zur Entwicklung einer Wohnbebauung abgesehen.

- Das Bauleitplanverfahren für die Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe solle als eigenständiges Verfahren zügig vorangetrieben werden, während die Wohnbebauung auf der Fläche der Tennisplätze nochmal kritisch geprüft werden solle.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit dem Tennissport wird von einer Inanspruchnahme der Tennisfreiplätze zur Entwicklung einer Wohnbebauung abgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "F 91" wird daher auf die Fläche der geplanten Einzelhandelsbetriebe begrenzt.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

C) Behandlung der schriftlich vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

1.

- Schreiben vom 22.06.2014 -

1. Nähe zur Autobahn

- Die Dichte der geplanten Bebauung überfordere die neuen Bewohner, da sie sowohl dem Verkehrslärm als auch dem Gewerbelärm des Nahversorgungsmarktes ausgesetzt seien.
- Darüber hinaus würden die Bewohner südlich des Sertoriusrings durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Geltungsbereich belastet.
- Die Gebäudeanordnung im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) führe zu Schallreflexionen.
- Die von "ALDI" und "dm" ausgehenden Geräuschemissionen auf die Wohnbebauung südlich des Sertoriusrings seien nicht bewertet worden.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den "F 91" wurde ein Schallgutachten auf der Grundlage einschlägiger Standards des Schallschutzes im Städtebau erarbeitet. Der durch die Autobahn erzeugte Lärm wurde im Schallgutachten berücksichtigt.

Der Lärm durch den zu erwartenden Verkehr aus dem Plangebiet wurde im Schallschutzgutachten ebenso wie das Lärmanfkommen der geplanten Märkte ermittelt und bewertet. Auch die Anordnung der Gebäude in Form des umstandenen Hofes hat Eingang in die Berechnungen gefunden.

Erforderliche Regelungen zum Lärmschutz aufgrund der o.g. Untersuchungen wurden erarbeitet und sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Mit den getroffenen Festsetzungen ist ein gesundes Wohnen an diesem Standort gewährleistet. Gefahren für die neuen Bewohner oder die Anwohner in der Umgebung können ausgeschlossen werden.

Unabhängig davon wird aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit dem Tennissport von einer Inanspruchnahme der Tennisfreiplätze zur Entwicklung einer Wohnbebauung abgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "F 91" wird daher auf die Fläche der geplanten Einzelhandelsbetriebe begrenzt.

- Das Schallgutachten berücksichtigt nicht den geplanten Autobahnausbau der A 60.
- Eine weitere Wohnbebauung neben den Einzelhandelsmärkten sollte erst dann vorgesehen werden, wenn die Lärmbelastung durch den Autobahnausbau bestimmt werden könne.

Abwägungsergebnis

Der durch die Autobahn derzeit erzeugte Lärm wurde im Schallgutachten berücksichtigt. Eine verfestigte Planung für einen Autobahnausbau liegt derzeit noch nicht vor. Eine Beurteilung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Bei einem zukünftigen Autobahnausbau ist der Schallschutz für die dann neue Situation im zugehörigen Planfeststellungsverfahren zu prüfen und zu gewährleisten. Unabhängig davon wird aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit dem Tennissport von der Entwicklung einer Wohnbebauung in der Nachbarschaft der Einzelhandelsbetriebe abgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "F 91" wird daher auf die Fläche der geplanten Einzelhandelsbetriebe begrenzt.

- Die Lage der Wohnbebauung neben der Autobahn führe zur Entstehung eines weiteren sozialen Brennpunktes, weil keine ausreichende Attraktivität der Wohnungen gegeben sei.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit dem Tennissport wird von der Entwicklung einer Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Nahversorgungszentrums abgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "F 91" wird auf die Fläche der geplanten Einzelhandelsbetriebe begrenzt.

- Auf die Durchführung der Familienfreundlichkeitsprüfung in der Stadt Mainz werde hingewiesen.

Abwägungsergebnis

Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist ein regulärer Bestandteil der Bauleitplanverfahren in der Stadt Mainz. Im Zuge der Behördenbeteiligung geben alle betroffenen Fachämter ihre Stellungnahmen ab, die dann in die Planung einfließen. Eine umfassende Zusammenstellung der familienbezogenen Aspekte erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Ruhender / fließender Verkehr

- Die pauschale Bezifferung des Verkehrsaufkommens auf 2.500 Fahrzeuge/24 h für den gesamten Sertoriusring ohne Staffelung für die Einzelabschnitte sei nicht nachvollziehbar und werfe die Frage auf, wann der Verkehr exakt erfasst wurde.

Abwägungsergebnis

Für die Berechnungen wurden aktuelle Zählungen von Ende 2013 auf dem Sertoriusring-Nord kurz vor dem Knoten mit der Waldthausenstraße mittels automatischer Zählgeräte durchgeführt. Diese Geräte sind in der Lage, je Richtung über 24 h die gesamten Kfz-Verkehre kontinuierlich zu erfassen. Die Auswertung erfolgt als Tagesprofil je Richtung und Stunde. Die Messungen werden über mehrere Tage außerhalb der Ferien, Brückentage etc. durchgeführt; ausgewertet werden die sog. "Normalwerkstage" Dienstag bis Donnerstag. Das Ergebnis wurde mit einem üblichen Prognose-/Sicherheitszuschlag hochgerechnet und auf 2.500 Kfz im Querschnitt gerundet.

An diesem Querschnitt wurden die aktuellen Werte mit vorhandenen Belastungen aus 2000 abgeglichen. Im Ergebnis lagen die Werte in ähnlicher Größenordnung, bei leicht abnehmender Tendenz.

In 2013 wurde nach der gleichen Methodik zusätzlich der Querschnitt in Höhe der Tennishalle erhoben. Es ist zutreffend, dass die Belastung an diesem Querschnitt gegenüber der vorgenannten Erhebungsstelle etwas zurückbleibt. Dies ist bei der Darstellung und rechnerischen Verwendung der IST-Belastungen im Schallgutachten entsprechend berücksichtigt.

- Die Addition der Einzelwerte im Schallgutachten im Prognose-Planfall auf dem Sertoriusring-Nord im Bereich östlich des Plangebietes sei mit 2.812 Kfz/24h falsch, da zu niedrig. Hier wäre von 3.312 Kfz/24h auszugehen.

Abwägungsergebnis

Bei dieser Wertdifferenz handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Fehler, der allerdings nicht die richtig dargestellte Summe von im Querschnitt resultierenden 2.812 Kfz/24h betrifft. Als Grundbelastung wäre in diesem Abschnitt von 2.000 Kfz auszugehen, so wie es die vorbeigebende Anlage im Schallgutachten korrekt anweist. Redaktionell wurden hier lediglich fälschlich 2.500 Kfz in die Addition eingesetzt. Das Schallgutachten wird in diesem Punkt korrigiert.

- Nach Realisierung der Vorhaben aus dem "F 91" werde eine Verschärfung der Parkraumsituation im Sertoriusring und in den Seitenstraßen befürchtet

(Beschädigungen durch zu enges Parken, versperrte Ein- und Ausfahrten, unbefugte Nutzung von Privatparkplätzen).

Abwägungsergebnis

Die Befürchtungen zu Spannungen bei der Parkraumsituation sind aus Sicht der Verwaltung unbegründet. Die neu geplanten Nutzungen sind verpflichtet, ihre jeweiligen Bedarfe im ruhenden Verkehr auf dem Gelände des "F 91" selbst nachzuweisen.

- Es sei eine sichere Fußgängerquerung mittels Ampellösung zu gewährleisten.

Abwägungsergebnis

Eine Prüfung der Verkehrsbelastung auf dem Sertoriusring hat ergeben, dass eine gefahrlose Querung der Straße für Fußgänger unter den gegebenen Rahmenbedingungen und den zu erwartenden Verkehrsströmen noch immer gegeben ist. Die vorhandene Fahrbahneinengung im Bereich des Zugangs zum Spiel- und Bolzplatz bietet bereits eine erhöhte Sicherheit für Fußgänger. Darüber hinaus besteht im Sertoriusring eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h, was ebenfalls die Querung für Fußgänger erleichtert. Eine Änderung der bestehenden Fußgängerquerung oder die Errichtung eines Fußgängerüberweges (Zebrastreifen bzw. Ampellösung) ist daher nicht erforderlich.

- Der Einzugsbereich der beiden Märkte solle über Verkehrsbeschränkungen künstlich verkleinert werden. Sonst werde sich das Verkehrsaufkommen im Sertoriusring noch über die im Schallgutachten enthaltene Prognose erhöhen.
- Dazu werde vorgeschlagen, bei Ausfahrt aus dem Aldi für die Allgemeinheit nur ein Abbiegen nach rechts Richtung Waldthausenstraße zu erlauben und Linksabbiegen nur für Anlieger zu ermöglichen.

Abwägungsergebnis

Bei der Bestimmung des zu erwartenden Einzugsbereiches sind auch Kunden aus dem Layenhof und Wackerneim berücksichtigt. Obwohl der Markt als Nahversorger für die umliegende Bevölkerung vorgesehen ist, wird es auch vereinzelt zu Kundenströmen aus den genannten Ortslagen kommen. Solche Fahrbewegungen lassen sich aber auch nicht durch Verkehrsbeschränkungen gänzlich ausschließen. Eine Erhöhung der Verkehrsströme über die dargestellten Werte hinaus wird nicht erwartet, zumal die Werte bereits Prognosezuschläge enthalten. Verkehrsbeschränkende Lösungen mit einer Vorgabe von Zu- und Abfahrtsrouten werden als nicht wirksam und quasi nicht kontrollierbar eingestuft und daher nicht befürwortet.

3. Grünstrukturen

- Die vorhandenen Grünstrukturen auf dem Lärmschutzwall sollen erhalten werden.

Abwägungsergebnis

Die Begrünung des vorhandenen Lärmschutzwalls wird durch die Überplanung der Tennisanlage nicht berührt. Lediglich die Baumstandorte auf dem privaten Grundstück der Tennisanlage müssen teilweise entfallen bzw. ersetzt werden.

- Auch die parallel zum Sertoriusring verlaufenden Gehölzstreifen seien zu schützen. Der Vorhabenträger sei zu verpflichten, bestehende, wertvolle Bäume in das Vorhaben zu integrieren.

Abwägungsergebnis

Der Bebauungsplan enthält bereits entlang des Sertoriusrings Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Bepflanzungen. Darüber hinaus sind in diesem Bereich Nachpflanzungen festgesetzt. In einigen Bereichen wird es aufgrund der erforderlichen Geländemodellierungen zu Gehölzrodungen kommen, die dann jedoch nachzupflanzen sind. Ein vollständiger Erhalt dieser Gehölze ohne jeglichen Eingriff ist im Zuge einer Neubebauung des Grundstückes nicht möglich. Eine Neuplanung mit anderen Flächenzuschnitten und heutigen Anforderungen an Erschließung auf einem lange genutzten Gelände geht immer zulasten der bis dahin gewachsenen Vegetation. In der vorliegenden Planung wurde im Vorfeld intensiv verhandelt und erreicht, dass, soweit möglich, Bestandsbäume erhalten werden können. Die daraus resultierende Festsetzung zum Erhalt von Bestandsbäumen (Pflanzeichen mit schwarzem Punkt) im Bebauungsplan ist eine verbindliche Regelung. Die getroffenen Festsetzungen führen zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung des bestehenden Grüncharakters entlang des Sertoriusrings.

- Für die Einfahrt zur Tiefgarage im WA dürften keine wertvollen Bäume geopfert werden.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit dem Tennissport wird von der Entwicklung einer Wohnbebauung in der Nachbarschaft der Einzelhandelsbetriebe abgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "F 91" wird daher auf die Fläche der geplanten Einzelhandelsbetriebe begrenzt. Eine Wohnbebauung an diesem Standort wird damit nicht ermöglicht.

- Aus der Legende zum Bebauungsplan müsse deutlich hervorgehen, welche Bäume zu erhalten sind und welche neu anzupflanzen sind.

Abwägungsergebnis

Der Bebauungsplan enthält zwei unterschiedliche Darstellungsarten für Baumerhalt bzw. Anpflanzung. Diese entsprechen der aktuellen Pflanzeichenverordnung. In der Legende zum Bebauungsplan waren diese bislang nicht enthalten und werden dort ergänzt. Damit wird eine einfache Differenzierung möglich.

4. Vogelvorkommen und seltene Arten

- Die Entscheidungen über das Vorhaben sollten erst getroffen werden, wenn alle erforderlichen Untersuchungen und Begehungen abgeschlossen sind. Es sei der Eindruck entstanden, dass der Gutachter nur den Auftrag zur Untersuchung des Baumbestandes hatte.

Abwägungsergebnis

Die bisher erarbeiteten Gutachten stellen einen Arbeitsstand dar, welcher im Laufe des Bauleitplanverfahrens weiter fortgeschrieben wird. Die noch ausstehenden Untersuchungen

werden noch vor der Durchführung der Offenlage abgeschlossen, sodass bereits dann alle Informationen abschließend vorliegen. Eine Entscheidung in den städtischen Gremien (Satzungsbeschluss) erfolgt erst im Anschluss an diesen Beteiligungsschritt, wenn sich hieraus keine Änderungen an der Planung ergeben.

5. Minderung der Bodenrichtwerte für die Anlieger

- Durch den Lärmzuwachs, ausgelöst durch das Vorhaben, trete eine Wertminderung der umliegenden Wohngrundstücke ein, die nicht hingenommen werde.

Abwägungsergebnis

Die Bodenrichtwerte der umliegenden Bebauung liegen für die Zone Nr. 1182 im Jahr 2014 bei 440,- €/m² und damit 5,- €/m² höher als noch im Jahr 2012.

Eine objektive Wertminderung durch eine weitere Bebauung in der Umgebung kann nahezu ausgeschlossen werden. Subjektiv kann eine Veränderung der Umgebungssituation als wertmindernd empfunden werden; auf den Markt schlägt dieses erfahrungsgemäß jedoch nicht durch. Die Bodenrichtwerte beziehen sich nicht auf ein bestimmtes Grundstück, sondern auf eine ganze Zone. Ob ein noch vergleichsweise kleines Baugebiet einen Einfluss auf eine ganze Richtwertzone zu nehmen vermag, darf bezweifelt werden.

Die Umwandlung von Sportflächen in Bauland hat in Mainz regelmäßig keine Wertminderung der Nachbarschaft zur Folge. Dies kann auch anhand anderer Baugebietsentwicklungen dargelegt werden. Der Grundstücksmarkt reagiert seit Jahren und aktuell ganz besonders auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einem ungebrochenen Aufwärtstrend. Dass dieses im vorliegenden Fall anders sein soll, ist nicht anzunehmen.

- Geschossbauweise sei nicht notwendigerweise die geeignete Bauform für diese Fläche. Es solle daher eine lockere Bebauung vorgesehen werden.
- Die Errichtung einer Lärmschutzbebauung mit zwangsbelüfteten Schlafräumen sei nicht zielführend. Dies führe voraussichtlich zu Schimmelp Problemen in der Wohnung.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit dem Tennissport wird von der Entwicklung einer Wohnbebauung in der Nachbarschaft der Einzelhandelsbetriebe abgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "F 91" wird daher auf die Fläche der geplanten Einzelhandelsbetriebe begrenzt. Eine Wohnbebauung an diesem Standort wird damit nicht ermöglicht.

- Die vorgetragenen Bedenken würden auch von anderen Anwohnern geteilt, die sich jedoch nicht selbst äußern möchten, da sie bereits resigniert haben.

Abwägungsergebnis

Die Planungen zu dem Bebauungsplan "F 91" befinden sich noch in einem frühen Stadium, bei dem alle Änderungen möglich sind. Jeder Bürger hat dabei die Möglichkeit sich zu den Planungsinhalten zu äußern. Hierfür steht in einem weiteren Verfahrensschritt

die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung, die nach einer weiteren Überarbeitung des Planentwurfes folgt.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

2.

- Email vom 19.06.2014 -

- Der Bebauungsplan "F 91" berücksichtige nicht die Interessen und Erwartungen der Römerquellenbewohner nach einer schnellstmöglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Durch die Verbindung des Teils "Gewerbegebiet" mit dem Teil "Allgemeines Wohngebiet" werde die Realisierung einer Nahversorgung unnötig verzögert. Zur schnellstmöglichen Realisierung der 'Nahversorgung' auf der Römerquelle werde die Aufteilung des jetzigen Bebauungsplans in zwei Teile gefordert.
- Gegen die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes bestünden kaum Einsprüche aus der Bevölkerung, sehr wohl aber gegen das geplante Wohngebiet. Bei einer Klage gegen den Bebauungsplan würde sich die Eröffnung der Märkte weiter verschieben.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit dem Tennissport wird von einer Inanspruchnahme der Tennisplätze zur Entwicklung einer Wohnbebauung abgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "F 91" wird auf die Fläche der geplanten Einzelhandelsbetriebe begrenzt.

- Im Flächennutzungsplan sei ein geplanter Autobahnanschluss im Bereich Waldthausenstraße eingezeichnet. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Umweltbelastungen sollten Berücksichtigung in den entsprechenden Gutachten finden. Es werde ein zweites unabhängiges Schallgutachten unter Einbeziehung der Autobahnabfahrt gefordert.

Abwägungsergebnis

Der durch die Autobahn derzeit erzeugte Lärm wurde im Schallgutachten berücksichtigt. Eine Planung für die im Flächennutzungsplan aufgezeigte zusätzliche Autobahnabfahrt liegt derzeit nicht vor. Eine Beurteilung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Bei einem möglichen, zukünftigen Autobahnausbau ist der Schallschutz für die dann neue Situation im zugehörigen Planfeststellungsverfahren zu prüfen und zu gewährleisten. Die Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Tennishalle ist dann als Bestandsbebauung zu berücksichtigen und vor ggf. auftretenden Umweltauswirkungen der Autobahn auf Basis bestehender Vorschriften zu schützen. Das vorliegende Gutachten deckt alle erforderlichen Untersuchungsfälle ab. Von der Einholung eines zweiten Gutachtens wird abgesehen.

- Die Lärmbelastung stehe in deutlichem Widerspruch zu einem familienfreundlichen Wohnungsangebot.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit dem Tennissport wird von einer Inanspruchnahme der Tennisfreiplätze zur Entwicklung einer Wohnbebauung abgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "F 91" wird auf die Fläche der geplanten Einzelhandelsbetriebe begrenzt. Ein zusätzliches Wohnungsangebot wird im Rahmen des "F 91" nicht geschaffen.

- Falls die Tennisfreiplätze nicht weiter genutzt werden können, sollte die Fläche renaturiert werden.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit dem Tennissport wird von einer Inanspruchnahme der Tennisfreiplätze zur Entwicklung einer Wohnbebauung abgesehen. Die bisherigen Tennisfreiplätze sollen als eigenständige Tennisanlage weiterhin betrieben werden. Ein entsprechendes Nutzungskonzept des TCR wurde im Nachgang zur Bürgerbeteiligung durch den Tennisverein erarbeitet.

- Bei den Fußgängerquerungen im Sertoriusring sei die zusätzliche Verkehrsbelastung zu berücksichtigen.

Abwägungsergebnis

Eine Prüfung der Verkehrsbelastung auf dem Sertoriusring hat ergeben, dass eine gefahrlose Querung der Straße für Fußgänger unter den gegebenen Rahmenbedingungen und den zu erwartenden Verkehrsströmen noch immer gegeben ist. Die vorhandene Fahrbahneinengung im Bereich des Zugangs zum Spiel- und Bolzplatz bietet bereits eine erhöhte Sicherheit für Fußgänger. Darüber hinaus besteht im Sertoriusring eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h, was ebenfalls die Querung für Fußgänger erleichtert. Eine Änderung der bestehenden Fußgängerquerung oder die Errichtung eines Fußgängerüberweges (Zebrastreifen bzw. Ampellösung) ist daher nicht erforderlich. Im Bereich östlich des Geltungsbereiches ist nur mit einem vergleichsweise geringen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen, so dass auch hier keine weiteren Fußgängerüberwege erforderlich werden.

- Der zusätzliche Parkdruck löse Spannungen im Bereich der öffentlichen Stellplätze aus.

Abwägungsergebnis

Die Bestrebungen zu Spannungen bei der Parkraumsituation sind aus Sicht der Verwaltung unbegründet. Die im Geltungsbereich neu geplanten Nutzungen sind verpflichtet, ihre jeweiligen Bedarfe im ruhenden Verkehr auf dem Gelände des "F 91" selbst nachzuweisen. Zudem sind im Bereich der bestehenden Siedlung Römerquelle noch freie Kapazitäten in den bestehenden Parkhäusern/Tiefgaragen vorhanden.

- Die möglichen Routen der Anliefer-Lkw für die Einkaufsmärkte sollten aufgezeigt werden.

Abwägungsergebnis

Die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe mit Lkw erfolgt ebenso wie der Pkw-Verkehr über den Sertoriusring und die Waldthausenstraße. Die Einzelhandelsbetriebe werden über eine einzige, gemeinsame Zufahrt etwa in der Grundstücksmitte erschlossen. Sie dient zugleich als Andienung für die Lkw. Die Verloaderampen befinden sich jeweils an den nördlichen Enden der beiden Baukörper und sind zum Parkplatz hin ausgerichtet, um eine größtmögliche Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung zu erhalten. Die Schalleinwirkungen der Verladevorgänge wurden in dem erstellten Schallgutachten mit untersucht. Hierbei wurde nachgewiesen, dass eine Andienung in der Tageszeit mit den getroffenen Festsetzungen möglich ist und nicht zu Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte führt.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

3. [REDACTED]
- Email vom 27.06.2014 -

I. Vorbemerkung

- Im Nahbereich der Römerquelle sei ein Nahversorgungsmarkt dringend notwendig. Es werde jedoch bezweifelt, dass der Standort Sertoriusring 100 hierfür optimal sei.

Abwägungsergebnis

Die Stadt Mainz hat den Planstandort im Zentrenkonzept Einzelhandel noch nicht zeichnerisch dargestellt, aber bereits als Ergänzungs- bzw. Ersatzstandort für das Nahversorgungszentrum am Sertoriusring benannt. Eine Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft sowie der oberen Landesplanungsbehörde ist diesbezüglich bereits erfolgt. Es handelt sich zwar nicht um einen vollständig städtebaulich integrierten Bereich, da das Grundstück am Siedlungsrand gelegen ist, der Standort ist jedoch im fußläufigen Radius von 700 m von bis zu 5.000 Einwohnern erreichbar. Eine funktionale Integration ist somit gegeben. Mit diesem Standort kann das gesamte Quartier Römerquelle mit einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung abgedeckt werden. Der zunächst für dieses Quartier vorgesehene optimale Nahversorgungsstandort inmitten der Bebauung konnte sich aufgrund der zu geringen Flächenreserven nicht mehr den heutigen Standards anpassen und steht bereits seit langem leer. Der Standort der Tennisanlage stellt jedoch den besten Alternativstandort dar, um ausreichende Flächen für eine Einzelhandelsansiedlung zu generieren.

- Die Nahversorgungsmärkte sollten im Bereich nördlich der Bezirkssportanlage errichtet werden. Der Naturschutz könne ohnehin erst in einem gewissen Abstand von der Waldthausenstraße beginnen.

Abwägungsergebnis

Der Bereich nördlich der Bezirkssportanlage ist als Naturschutzgebiet (Höllenberg) ausgewiesen. Ein baulicher Eingriff in diese Flächen würde in jedem Fall zu einer Beeinträchtigung der Schutzziele führen, auch wenn es sich nur um den Randbereich handelt.

Dieses Naturschutzgebiet liegt in der Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und reicht ab der Nordgrenze des Wertstoffhofes exakt bis an die Westgrenze der Waldhausenstraße. Eine Bebauung im Naturschutzschutzgebiet steht dem Schutzzweck des Gebietes entgegen und ist nicht genehmigungsfähig.

Der Schutzzweck des Naturschutzgebietes (§ 3 der Rechtsverordnung) lautet:

Schutzzweck ist

- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes, insbesondere von offenen Sandflächen, Sandpionierfluren, Sandbeiden (Sand- u. Steppenrasen), Sandkiefernbeiden, obstbaulich genutzten Flächen, Strenobstwiesen, Brachflächen unterschiedlichster Ansprängung, Alt- und Totholz und Einzelgehölzen als Lebensraum für typische, zum Teil seltene und gefährdete, an diese Biotoptypen gebundene wildwachsende Pflanzen- und wildlebende Tierarten sowie deren Lebensgemeinschaften,
- die Erhaltung und Entwicklung von Kalkflugsandflächen und Kalkflugsanddünen als wesentliche Bestandteile des rheinbessischen Kalkflugsandgebietes, einem für Deutschland einmaligen Biotopsystem mit mitteleuropäischer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, sowie deren Vernetzung mit den angrenzenden Gebieten und
- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Eigenart und zum Teil hervorragenden Schönheit sowie aus wissenschaftlichen und naturgeschichtlichen Gründen.

Zudem wäre der Standort westlich der Waldhausenstraße für die Bevölkerung im östlichen Bereich des Sertoriusrings nicht mehr fußläufig zu erreichen, da sich der Abstand weiter vergrößern würde. Es ist jedoch gerade das Ziel eines Naberversorgers die umliegende Bevölkerung in fußläufiger Entfernung (ca. 700 m) zu versorgen. Wenn die Erreichbarkeit nur mit dem Pkw sinnvoll möglich ist, könnten die Einwohner auch jeden anderen Markt in Finthen anfahren und wären nicht auf einen weiteren Markt angewiesen.

- Die Tennisanlage solle erhalten werden, um dem wachsenden Tennismarkt Rechnung zu tragen.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit dem Tennissport wird von einer Inanspruchnahme der Tennisfreiplätze zur Entwicklung einer Wohnbebauung abgesehen. Die bisherigen Tennisfreiplätze sollen als eigenständige Tennisanlage weiterhin betrieben werden. Ein entsprechendes Nutzungskonzept des TCR wurde im Nachgang zur Bürgerbeteiligung durch den Tennisverein erarbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "F 91" wird auf die Fläche der geplanten Einzelhandelsbetriebe begrenzt.

Beim Deutschen Tennisbund ist ersichtlich, dass die Mitgliederentwicklung seit 1995 stetig abnimmt. Seit diesem Jahr gab es in keinem Jahr mehr einen Mitgliederzuwachs zu verzeichnen. Auch der Tennisverband Rheinbessen verzeichnet Verluste. Auch hier ist der gleiche Mitgliedertrend erkennbar.

Derzeit sind von den 7 Tennisfreiplätzen am Standort Sertoriusring nur 3 Stück vom örtlichen Tennisclub (TCR) Mainz-Finthen belegt. Der Rest (4 Plätze) steht überwiegend das ganze Jahr leer. Von einem wachsenden Tennismarkt ist demnach aktuell nicht auszugehen. Es ist zu erwarten, dass auch eine verkleinerte Tennisanlage noch ausreicht um den vorhandenen Bedarf an Tennisplätzen im Stadtteil Finthen abzudecken.

Da die Stadt Mainz ein großes Interesse an dem weiteren Fortbestand des Tennissports im Stadtgebiet hat, wird von einer Überplanung der verbleibenden Tennisfreiplätze abgesehen. Ziel ist es die Tennisanlage in der Nachbarschaft des neu entstehenden Nahversorgungszentrums weiter nutzen zu können.

- Wenn nicht in den 70er Jahren die Tennisanlage gebaut worden wäre, würde die Fläche heute nicht für eine Bebauung in Frage kommen.

Abwägungsergebnis

Ob die Fläche heute für die Bebauung in Frage käme, wenn sie noch als Grünfläche genutzt würde, kann nicht mit Gewissheit festgestellt werden. Auch in anderen Stadtteilen werden gelegentlich öffentliche Grünflächen für städtebauliche Entwicklungen herangezogen. Ungeachtet dessen handelt es sich aber nicht mehr um eine öffentliche Grünfläche, sondern um eine bereits gebaute Sportanlage. Bei den Überlegungen zur Umnutzung muss daher von der tatsächlichen Nutzung ausgegangen werden.

II. Ausgangslage

- Bereits der Bebauungsplan "F 55" sehe für den Bereich Frei- und Grünflächen für die Bewohner der Römerquelle vor. Die Errichtung der Tennisanlage wurde mit der ausdrücklichen Auflage, Zugang jederzeit für die Finther Bevölkerung/Sporttreibenden, genehmigt. Dies sei beizubehalten.

Abwägungsergebnis

Die städtebauliche Entwicklung eines Quartiers unterliegt mit den sich ändernden Rahmenbedingungen einem gewissen Wandel. Während die Planungen zur bisherigen Größe der Tennisanlagen dem tatsächlichen Bedarf in den 70er bzw. 80er Jahren entsprachen, so liegen die Voraussetzungen für den Tennissport heute anders. Rückläufige Mitgliederzahlen belegen die sinkende Nachfrage im Tennissport. Mit der beabsichtigten Nutzungsaufgabe der Tennisanlage durch den Betreiber muss eine alternative Nachnutzung dieser Fläche gefunden werden. Eine Bindung an die damaligen Planungsabsichten ist vor diesem Hintergrund nicht mehr zielführend.

Um den Tennissport in Mainz-Finthen zukünftig nicht zu gefährden, wird jedoch von einer Inanspruchnahme der Tennisfreiplätze zur Entwicklung einer Wohnbebauung abgesehen.

- Im Sertoriusring bestehe heute eine Parkplatznot. Infolgedessen dulde die Stadt das "wilde Parken" an der Waldthausenstraße. Dies stehe im Widerspruch zum Naturschutzgebiet.

Abwägungsergebnis

Die vorherrschende Parksituation im Umfeld des Plangebietes weist keine besonderen Auffälligkeiten auf. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind daher keine Vorkehrungen in Bezug auf den Nachweis öffentlicher Stellplätze zu erbringen.

Die Parksituation in der Waldthausenstraße stellt eine legale Parkierung entlang einer innerörtlichen Verkehrsanlage dar, die keinen Begrenzungen unterliegt. Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes resultiert hieraus nicht, da die beparkten Flächen als Teil der Verkehrsanlage befestigt sind. Die Stellplatzsituation in der

Waldthausenstraße steht mit dem "F 91" in keinem Zusammenhang. Entsprechende Regelungen im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens sind daher nicht notwendig.

- Während der Verkehrsspitzenzeiten (Berufsverkehr insbesondere von 07:00 – 09:00 Uhr) gebe es bis zu 300 – 400 Fahrzeugbewegungen pro Stunde auf dem Sertoriusring. Damit steige das Unfallrisiko auf das 3-fache (von max. dem 10-fachen) an.

Abwägungsergebnis

Die Verkehrsverwaltung hat zuletzt Anfang Dezember 2013 die Verkehrsbelastung auf dem nördlichen Sertoriusring kurz vor der Einmündung in die Waldthausenstraße ermittelt. Bei keiner der mehrfach durchgeführten Erhebungen lag die stündliche Verkehrsbelastung im Zeitraum 7 bis 9 Uhr bei mehr als 150 Kfz im Querschnitt (aufgerundet). Die maximale Querschnittsbelastung der stärksten Stunde eines Tages lag hingegen nur bei etwa 200 Kfz und damit deutlich unter den vorgetragenen Stundenbelastungen von 300 - 400 Fahrzeugbewegungen.

- Entsprechend dem Unfallrisiko steige der Lärmpegel, da infolge der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h viele Fahrzeuge hochtourig im Niederschalbereich gefahren werden.

Abwägungsergebnis

Bezüglich des Lärmpegels ist anzumerken, dass eine niedrigere Geschwindigkeit regelmäßig auch mit einer Reduzierung der Schallemissionen einhergeht. Eine Besonderheit im Fahrverhalten lässt sich an diesem Standort nicht ableiten.

III. Anregungen

Verkehrsaufkommen

- Mit dem Start der Nahversorgungsmärkte steige das Verkehrsaufkommen in den Spitzenzeiten erheblich und überschneide sich mit dem Berufsverkehr.
- Es werde angeregt, das Verkehrsaufkommen und damit die Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens zu den Versorgungsmärkten, dem Berufsverkehr und dem der Mehrzweckhalle zu Spitzenzeiten zu überprüfen. Zu beachten sei, dass die Fahrzeugbewegungen zeitlich nicht homogen verlaufen. Daher sei mit erheblichen Staus sowohl im Durchgangverkehr als auch auf dem Sertoriusring zu rechnen.

Abwägungsergebnis

Es ist unstrittig, dass durch die Ansiedlung der Nahversorgungsmärkte eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Sertoriusring und angrenzend auf der Waldthausenstraße einbergeht. Aus diesem Grund wurde im Laufe des Verfahrens bereits die Grundbelastung der tangierten Straßen und die aus den Vorhaben resultierenden Zusatzverkehre überlagert und auf ihre Verträglichkeit untersucht. Diese ist gegeben.

Der Beispierechnung in der Anregung kann, auch mangels Quellenangaben, hingegen nicht gefolgt werden. Die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen der Stadtverwaltung basieren auf in der Verkehrsplanungspraxis bundesweit anerkannten Verfahren zur Verkehrserzeugung bzw. zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (Dr. Bosserhoff / FBS 2001). Im Ergebnis kommen diese zu der Schlussfolgerung, dass die

Gesamtverkehrsmengen nach Realisierung der Vorhaben im "F 91" nach den gültigen Kriterien leistungsfähig durch das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden können.

Die in der Anregung aufgeführten Zusatzbelastungen der Nahversorgungsmärkte liegen beispielsweise deutlich über den nach den einschlägigen Ganglinien errechneten Verkehrsmengen. Ähnliches gilt auch für die übrigen aufgeführten Nutzungen.

Parkplätze am Sertoriusring

- Es werde angeregt, zu prüfen, inwieweit wegen der Zunahme des Verkehrsaufkommens, Parkstreifen am Sertoriusring zugunsten von Einfädelungstreifen weichen müssen. Weiterhin werde angeregt, zu prüfen, ob wegen der hohen Anzahl an Verkehrsbewegungen und zur Minimierung der Gefahrensituationen Ampelschaltungen für Fußgänger am Sertoriusring und an der Waldthausenstraße erforderlich seien.

Abwägungsergebnis

Es wurde anhand der Überlagerung der Belastungszahlen des Sertoriusrings (im Bestand) und der abgeschätzten Zusatzbelastung und ihrer Verteilung (der Vorhaben aus dem "F 91") im Vorfeld untersucht, ob im Zufahrtsbereich eine separate Linksabbiegespur auf dem Sertoriusring erforderlich wird. Dies ist im Ergebnis zu verneinen. Insofern ergibt sich daraus keine Notwendigkeit eines Wegfalls von Parkstreifen. Dennoch wird bei der Ausführung der Planung im Baugenehmigungsverfahren noch einmal überprüft werden, ob die Vorschriften für die Gewährleistung der für die Verkehrssicherheit bedeutsamen Sichtbeziehungen eingehalten sind.

Lärmerhöhung

- Es solle aufgezeigt werden, wie und wann für die Bewohner am Sertoriusring durch die Beschickung der Märkte und das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen ist.
- Es sei unklar, warum zur Reduzierung des Lärms bei der Beschickung des ALDI-Marktes eine Schallschutzmauer, errichtet werden soll und beim dm-Markt nicht.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung für den "F 91" wurde ein Schallgutachten auf der Grundlage einschlägiger Standards des Schallschutzes im Städtebau erarbeitet. Der durch die Autobahn erzeugte Lärm wurde ebenso wie der durch das Vorhaben und das prognostizierte Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm im Schallgutachten untersucht.

Darin wurde die Beschickung/Andienung der Märkte berücksichtigt. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort aus schalltechnischer Sicht verträglich entwickelt werden können. Die schalltechnische Verträglichkeit kann entsprechend den Regelungen der TA-Lärm im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren gewährleistet werden.

Die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen entlang des Sertoriusrings wurde ebenfalls untersucht. Es wurde der Nachweis erbracht, dass die ermittelte Zunahme als unerheblich und zumutbar einzustufen ist. Es werden keine Schutzmaßnahmen notwendig.

Erforderliche Regelungen zum Lärmschutz aufgrund der o.g. Untersuchungen sind im Bebauungsplan hieraus nicht erforderlich.

Eine Lärmschutzwand ist im Bebauungsplan auch für den ALDI-Markt nicht festgesetzt.

Bauhöhe von 10 m

- Es sei nicht nachvollziehbar, warum für den Bereich der Versorgungsmärkte eine Gebäudehöhe bis zu 10 m zulässig sei, während bestehende Märkte eine Höhe von nur 5 m aufwiesen. Es werde befürchtet, dass mit dieser Höhe bereits heute eine anderweitige künftige Nutzung (Aufstockung für Gewerbe oder Wohnbebauung) ermöglicht werden soll.

Abwägungsergebnis

Die Raumhöhe in Einzelhandelsmärkten ist deutlich höher als beispielsweise in Wohn- oder Bürogebäuden. Auch die Errichtung der Dachkonstruktion muss innerhalb der festgesetzten Höhe für bauliche und sonstige Anlagen untergebracht werden.

Für eine starke Einschränkung der Baufreiheit durch Begrenzung der Gebäudehöhe auf weniger als 10 m besteht kein städtebauliches Erfordernis. Auch die unmittelbar angrenzende Bebauung weist deutlich größere Höhen auf. Aus diesem Grund wird auf eine stärkere Reglementierung verzichtet.

Eine Unterbringung zusätzlicher Wohn- oder Gewerbenutzung innerhalb der Gebäudehülle ist gemäß den Festsetzungen zur Art der Nutzung unzulässig.

Kundenaufkommen, Versorgungsnachfrage

- Das Kundenpotenzial in Finthen sei nicht ausreichend um die bestehenden und den neuen Markt auszulasten. Dies führe zu einem Verdrängungswettbewerb.
- Es werde befürchtet, dass dieser Standort lediglich der Verdrängung von Wettbewerb diene, um dann nach der Ausschaltung des Wettbewerbs, diesen unwirtschaftlichen Markt ebenfalls zu schließen und einer rentableren Nutzung zuzuführen.

Abwägungsergebnis

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erhalten rund 3.700 Einwohner wieder eine fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeit. Darüber hinaus werden ca. 2.000 Einwohner erreicht, die zwischen dem Standort und dem Ortskern liegen und keine Nahversorgung in einem 700 m Radius vorfinden. Dieses Potenzial ist ausreichend um einen Lebensmitteldiscountmarkt wirtschaftlich betreiben zu können. Verdrängungseffekte werden dabei nicht erwartet, bzw. sind nicht auf das Fehlen eines ausreichenden Kundenpotenzials zurückzuführen. Im Stadtteil Finthen ist ausreichend ungebundene Kaufkraft im Lebensmittelsektor vorhanden.

Im Übrigen treffen die Unternehmen im Lebensmitteleinzelhandel ihre Standortentscheidungen in Bezug auf die dauerhafte Tragfähigkeit ihrer Märkte erfahrungsgemäß sehr sorgsam, so dass eine Betriebsaufnahme aus diesem Grund in einem absehbaren Zeitraum eher unwahrscheinlich ist.

Eine Schließung des Marktes und Entwicklung einer anderen, rentableren Nutzung ist auf der Grundlage des "F 91" nicht möglich. Der Bebauungsplan ermöglicht ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung als Nahversorgungsstandort. Ein Verkauf an einen anderen Betreiber ist dabei möglich, nicht jedoch eine Umnutzung in eine gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung.

Bürger reinen Wein einschenken

- Es werde angeregt, zu den vorgebrachten Empfehlungen, Hinweisen und Fragen Stellung zu beziehen und darüber die Bürger zu informieren.

Abwägungsergebnis

Sämtliche im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Empfehlungen, Fragen und Hinweise werden durch die Stadt Mainz fachlich geprüft und bewertet. Im Rahmen der Beschlussfassung durch die Gremien der Stadt Mainz erfolgt dann eine Abwägung (gegeneinander und untereinander) der vorgebrachten Anregungen. Gerade die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen zum Umgang mit der verbleibenden Tennisanlage haben dazu geführt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert wird und die Tennisfreiplätze bestehen bleiben.

Eine umfassende Antwort wie mit den eingegangenen Anregungen umgegangen wurde, gibt es auf der Ebene der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch nicht und erfolgt erst im Rahmen der ausstehenden Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

4.

[REDACTED]
- Email vom 27.06.2014 -

- Die Tennishalle könne entgegen den Aussagen des bisherigen Betreibers weiter betrieben werden. Ein entsprechender Investor sei gefunden.
- Ein Wegfall der Tennisanlage würde den Tennissport in Finthen generell gefährden, da ein Ersatz kaum finanzierbar sei.

Abwägungsergebnis

Der Standort der Tennisanlage insgesamt stellt einen alternativen Standort für eine leistungsfähige Nahversorgung der Bevölkerung im Quartier Römerquelle dar. Das fehlende Angebot eines entsprechenden Einzelhandelsbetriebes schränkt die Wohnqualität im Quartier erheblich ein. Die Nutzungsänderung von einer Tennishalle in einen Nahversorgungsstandort führt daher zu einem erheblichen Qualitätsgewinn für mehrere tausend Einwohner. Um den Tennissport in Finthen durch den Wegfall der Tennisanlage nicht grundsätzlich zu beschneiden, wird die Fläche der heutigen Tennisfreiplätze aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Auf dieser verbleibenden Fläche kann eine eigenständige, verkleinerte Tennisanlage weiter betrieben werden.

- Auch soziale Aspekte seien zu berücksichtigen. Durch entsprechende Angebote im Tennissport könnten Kinder und Jugendliche der sozial schwächeren Schichten gefördert werden.

Abwägungsergebnis

Durch einen Verbleib der Tennisfreiplätze kann eine verkleinerte Tennisanlage weiter betrieben werden, so dass die aufgeführten positiven Effekte auch weiterhin zum Tragen kommen werden.

Der Einzugsbereich der Mitglieder des Tennisclub Römerquelle (TCR) ist weit größer als das Quartier Römerquelle und geht auch über den Stadtteil Finthen hinaus. Auch bei anderen Mainzer Tennisvereinen ist eine solche Mitgliederverteilung erkennbar.

Darüber hinaus gibt es im Stadtteil Finthen weitere ausreichende Sportangebote für Kinder und Jugendliche, so dass nicht zu erwarten ist, dass durch einen Wegfall der Tennishalle erhebliche Auswirkungen auf die Freizeitgestaltung der im Quartier wohnenden Jugendlichen hervorgerufen werden.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

5.

- Email vom 27.06.2014 -

- Durch den Wegfall der Tennisanlage würde einigen Kindern und Jugendlichen aus dem Quartier Römerquelle eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung genommen werden. Es sei den Eltern und Kindern nicht zuzumuten den weiten Weg zu einer anderen Tennisanlage in Mainz auf sich zu nehmen.

Abwägungsergebnis

Grundsätzlich ist jeder Verlust einer Sportstätte aus sportpolitischer Sicht zu beklagen. Bei der Tennishalle, die vom TCR Finthen genutzt wird, handelt es sich allerdings um eine im Privatbesitz befindliche Halle. Diese wurde bereits vor Jahren auch anderen Tennishallenbetreibern zum Kauf angeboten, allerdings ohne Erfolg. Die Halle ist laut dem Eigentümer nur wenig genutzt und kann daher wirtschaftlich nicht betrieben werden.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit dem Tennissport wird von einer Inanspruchnahme der Tennisfreiplätze zur Entwicklung einer Wohnbebauung abgesehen. Die vorhandenen Tennisfreiplätze stehen auch zukünftig für den Betrieb einer eigenständigen Tennisanlage zur Verfügung. Die aufgeführten positiven Effekte für die Jugendlichen können damit auch weiterhin zum Tragen kommen.

Der Einzugsbereich der Mitglieder des Tennisclub Römerquelle (TCR) ist weit größer als das Quartier Römerquelle und geht über den Stadtteil Finthen hinaus. Auch bei anderen Mainzer Tennisvereinen ist eine solche Mitgliederverteilung erkennbar.

Darüber hinaus gibt es im Stadtteil Finthen weitere ausreichende Sportangebote für Kinder und Jugendliche, so dass nicht zu erwarten ist, dass durch einen Wegfall der Tennishalle erhebliche Auswirkungen auf die Freizeitgestaltung der im Quartier wohnenden Jugendlichen hervorgerufen werden.

- Tennis solle in Deutschland zum Schulsport werden. Um dies sicherstellen zu können, seien ausreichend Hallenplätze erforderlich. Die Tennishalle dürfe daher nicht aufgegeben werden.

Abwägungsergebnis

Dass Tennis flächendeckend in Deutschland, insbesondere in Mainz zum Schulsport werden soll, ist nicht richtig. Der Schulverwaltung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor. Es gab bis dato noch keine einzige Anfrage dazu, Tennis als Schulsport zu betreiben. Gelegentlich wird Tennis in AG-Form angeboten und dann vom Förderverein einer Schule finanziert. Eine Beeinträchtigung des Schulsports ist daher durch die Aufgabe der Tennishalle nicht zu erwarten.

- In Mainz gebe es neben den sechs Teppichboden-Tennisplätzen der Finther Halle nur sechs weitere Hallenplätze mit Teppichbelag. Die Vereinstätigkeit sei eine wichtige und wertvolle Arbeit für alle Bevölkerungsgruppen (insbesondere Kinder, Jugendliche und Senioren).

Abwägungsergebnis

Bei der Tennishalle, die vom TCR Finthen genutzt wird, handelt es sich um eine im Privatbesitz befindliche Halle. Diese wurde bereits vor Jahren auch anderen Tennishallenbetreibern zum Kauf angeboten, allerdings ohne Erfolg. Die Halle ist laut dem Eigentümer nur wenig genutzt und kann daher wirtschaftlich nicht betrieben werden. Dass durch den Abriss sechs Teppichbodenplätze wegfallen ist richtig, diverse Vereine spielen schon jetzt im Winter auf ihren Außenplätzen unter Traglufthallen. Womit eine Möglichkeit der Kompensation gegeben ist.

- Durch den Wegfall der Tennisplätze werde es zu Engpässen und Kostensteigerungen für Hallenplätze kommen. Insbesondere Familien mit Kindern und weniger wohlhabende Personen hätten auf ihren Sport im Winter zu verzichten.

Abwägungsergebnis

Die Zahl der Hallenplätze in Mainz wird durch den Abriss der Halle in Finthen weiter begrenzt. Ein Engpass ist vor dem Hintergrund der geringen Belegung und dem nicht wirtschaftlichen Betrieb der Finther Halle aus Sicht der Sportverwaltung nicht zu erwarten.

- Der Tennissport sei wieder im Aufwind. Tennis sei eine der wenigen Sportarten, die von der Kindheit bis ins hohe Alter gespielt werden könne. Es sei ein generationenübergreifender Familiensport und ein Sport, der auch von weniger sportlichen Menschen ausgeführt werden könne.

Abwägungsergebnis

Beim Deutschen Tennisbund ist ersichtlich, dass die Mitgliederentwicklung seit 1995 stetig abnimmt. Seit diesem Jahr gab es in keinem Jahr mehr einen Mitgliederzuwachs zu verzeichnen. Nach Auskunft des Sportbundes Rheinbessen gilt ein vergleichbares Bild für die Mitglieder im Bereich Rheinbessen.

Derzeit sind von den 7 Tennisfreiplätzen am Standort Sertoriusring nur 3 Plätze vom örtlichen Tennisclub (TCR) Mainz-Finthen belegt. Der Rest (4 Plätze) steht überwiegend das ganze Jahr leer. Von einem wachsenden Tennismarkt ist demnach aktuell nicht auszugehen.

- Der geplante ALDI sei, mit dem ÖPNV schlecht erreichbar. Die Straßenbahndienststelle liege zu weit weg.

Abwägungsergebnis

In direkter Nähe befindet sich die Bushaltestelle "Tennishallen". Dort verkehrt die Linie 58. Sie bietet Verbindungen zum Ortskern und u.a. über die Verknüpfung mit der Straßenbahn auch Verbindungen in Richtung Stadt. Die aktuelle Fortschreibung des Nahverkehrsplans der Stadt Mainz (2. Fortschreibung 2012 bis 2017) weist in Bezug auf

die Bedienungsqualität (Taktichte und fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle) zudem keine Mängel für den Geltungsbereich des "F 91" auf.

Eine Anbindung des Bereichs Sertoriusring mit der Buslinie 58 ist im 1-b-Takt gegeben. Dies stellt ein Grundangebot dar und ist auf Grund der geringen Nachfrage, die sich aus Erfahrungen des 2001/2002 durchgeführten Bürgerbusbetriebs ableitete, so bemessen worden. Eine Angebotsverdichtung lässt sich vor diesem Hintergrund seitens des ÖPNV-Betreibers (MVG) nicht begründen.

- Finthen sei für einen ALDI-Markt im Sertoriusring verkehrstechnisch nicht ausgerichtet. Die Verkehrsbelastung in der Ortslage wäre zu hoch.

Abwägungsergebnis

Die Verkehrsverwaltung verfügt seit 2002 über mehrere Verkehrserhebungen auf der Waldthausenstraße in Höhe der Waldorf-Schule. Bis heute ist in diesem Zeitraum ein kontinuierlicher Rückgang der Verkehrsbelastung feststellbar. Ein grundlegender, paralleler Rückbau des innerörtlichen Verkehrssystems fand hingegen nicht statt. Es darf daher vermutet werden, dass etwaige Zusatzbelastungen aus den Vorhaben des "F 91" über die vorhandenen Verkehrsanlagen abgewickelt werden können, ohne dass es zu Einschränkungen in der Leistungsfähigkeit im Finther Ortskern insgesamt kommt.

- Das Restaurant in der Tennishalle, welches eine Bereicherung des Standortes darstelle, müsse im Zuge des Abrisses weichen.

Abwägungsergebnis

Das bestehende Restaurant in der heutigen Tennishalle entfällt mit dem Abriss des Gebäudes. Eine gastronomische Nutzung ist innerhalb des geplanten Sondergebietes Einzelhandel (SO) nicht zulässig. Demgegenüber ist ein Restaurant in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Innerhalb des Quartiers Römerquelle kann sich daher an nahezu jeder Stelle ein neues Restaurant ansiedeln. Dies obliegt dem jeweiligen Eigentümer bzw. Bauherrn.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

Mainz, 06.08.2014


Groh

- II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme
Während der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich neue Planungsaspekte ergeben; die Unterrichtung der Fraktionen über das Ergebnis erfolgt im nächsten Bauausschuss mit einer Vorlage des Stadtplanungsamtes.
- III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.4 z. d. lfd. A.

Mainz, 06.08.2014
61-Stadtplanungsamt


Ingenthron



Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 27 Juni 2014

Antw. Dez.	z. d. Jhr. A	Ww.	A
Abl:	0	1	4
BG:	0	1	2 3 4 5 6 7 8 9
SB:	0	1	2 3 4 5 6 7 8 9

Stadt Mainz
61 - Stadtplanungsamt
PF 3820
55028 Mainz

Betr.: Änderung Nr. 46 des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes
"Nahversorgung Sertoriusring" (F91) / Beabsichtigte Wohnbebauung
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

hier: Stellungnahme als Anlieger bzw. Anlieger mit Wohneigentum mit einer Unterschriftensammlung von 109 Unterstützerinnen und Unterstützern der im Brief formulierten Anliegen

Mainz, 22.06.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

"eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen" (Umweltbericht zum Vor-entwurf, S. 11). Demnach haben für die Bauleitplanung u.a. Lärm und andere Immissionen sowie Wohnqualität besondere Bedeutung.

Wie Sie selbst zugeben, wohnen wir in einem stark vorbelasteten Planungsgebiet zwischen AB 60/ A 643 / Mainzer Dreieck und Sertoriusring, indem schon jetzt der Lärmpegel bei Tag und Nacht die Orientierungswerte übersteigt (a.a.O., S. 24, - wir möchten allerdings betonen: es ist der Autobahnlärm, nicht der auf dem Sertoriusring selbst erzeugte).

28¹

Deshalb bedarf die Planung, insbesondere die der Wohnbebauung, kritischer Betrachtung und Fragestellungen:

1. Die Anzahl, die Höhe und Dichte der geplanten Bebauung überfordern künftige Neubewohner nördlich des Sertoriusrings, da sie zusätzlich dem Lärm des geplanten Nahversorgungsmarktes und dem enormen und mit dem Autobahnausbau noch wachsenden Autobahnlärm ausgesetzt sein werden. Ebenso werden die Altbewohner südlich des Sertoriusrings durch den zusätzlich entstehenden Lärm gestresst, den die zahlreichen Neubewohner selbst und durch ihre Kraftfahrzeuge verursachen, insbesondere da die Gebäuderiegel so angeordnet werden sollen, dass die Schallimmissionen aus dem Innenhof zum Konstantinweg hinübergetragen werden. Die drei kleineren Würfel sollen in geringem Abstand zueinander stehen, der eine Echobildung erwarten lässt, wie sie in Gonsenheim im Neubaugebiet um die Marie-Sibylla-Merian-Str. zum Leidwesen der Anwohner festzustellen ist. Ob sich die "lärmabschirmende Anordnung" der Gebäuderiegel (nördlich und westlich) auch nach dem Autobahn-Ausbau - wie von den Planern gedacht - als wirksam erweist, ist höchst fraglich. Das der Planung zugrunde liegende Schallgutachten hat diese zu erwartende, noch stärkere Lärmbelastung nicht bewerten können, ebenso nicht die in Ihrer Planung für die Wohnnutzung südlich des Sertoriusrings von Aldi und DM ausgehenden zusätzlichen Geräuschemissionen (Begründung, S. 28).

Über eine weitere Wohnbebauung sollte daher erst dann entschieden werden, wenn das tatsächliche Ausmaß der Belastungen durch den Autobahnausbau gutachterlich festgestellt worden ist!

Die möglichst große Geschossflächenzahl (GFZ) - also ein hohes Verhältnis der Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes zur Größe des Grundstücks - darf auch in einer Stadt mit Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nicht ausschlaggebend für die Planung sein. Der soziale Charakter eines Wohngebiets hängt zwar nicht ausschließlich von der Dichte der Bebauung, sondern - wie die jüngste Begehung von Quartieren mit Geschossbebauung durch die Baudezernentin mit Vertretern des Bau- und Sanierungsausschusses offenbarte - auch von wirtschaftlichen Kriterien und Flächen zwischen den Gebäuden sowie Sichtachsen ab, wie z. B. die dicht besiedelten und dennoch „gepflegten“ und „behüteten“ Quartiere Kästrich und Sömmeringstraße/Raupelsweg gegenüber den dünner besiedelten Brennpunkten/"Problemgebieten", zu denen die Römerquelle gezählt wird, zeigt (vgl. hierzu den Bericht "Brennpunkte der Bebauung" in der AZ vom 14.06.2014, S. 14). Daher erscheint es uns be-

sonders wichtig, in unmittelbarer Nachbarschaft der Römerquelle einen neuen möglichen Brennpunkt zu vermeiden: Wohnen direkt an der Autobahn - hier steht zu vermuten, dass dies angesichts der Blei- und Lärmbelastung kein „gepflegtes“ und „behütetes“ Quartier werden kann. Hier sollte der Stadt an der vielbeschworenen Durchmischung der Wohnbevölkerung gelegen sein, insbesondere und gerade in Kooperation mit dem Sozialdezernenten, der in der Pressemitteilung vom 16.11.2011 unterstrich: "Bei der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes haben wir einen besonderen Schwerpunkt auf die sozialen Belegbedingungen der Wohnungen gelegt, um hier Probleme zu erkennen und im zweiten Schritt dann gegensteuern zu können". Eine Verstärkung von sozialer Ausgrenzung durch eine solche geplante Autobahnrandbebauung kann eine überwiegend SPD-Grünen-Stadtregerung politisch nicht vertreten. Nicht unerwähnt bleiben soll an dieser Stelle die "Familienfreundlichkeitsprüfung in der Landeshauptstadt Mainz", zu der u. a. der Wohnungsbau und das Wohnumfeld den Rang von Schwerpunktfragestellungen belegen.

2. Ruhender / fließender Verkehr

"Der Sertoriusring fungiert als Hauptsammelstraße für das gesamte Quartier "Römerquelle", heißt es in Ihrer Begründung S. 26, (einschließlich der Einzelhandelsmärkte und des zukünftigen Wohngebiets S. 26).

"Die Zufahrt zu dem Plangebiet ist ebenso wie der Knotenpunkt an der Waldthausenstraße (K10) ausreichend leistungsfähig", S. 18.

Dazu: (siehe dsm 05.sqs)

Die pauschale Bezifferung des Verkehrsaufkommens auf 2.500 Fahrzeuge/24 h für den gesamten Sertoriusring ohne Staffelung für die Einzelabschnitte ist nicht nachvollziehbar und wirft die Frage auf:

Wann wurde in den verschiedenen Bereichen des Sertoriusrings (Häufigkeit und Dauer der Zählungen, Datumsangabe) der Verkehr exakt erfasst?

Ausgehend von diesen 2.500 Fahrzeugbewegungen erscheint der Zuwachs in der Tat gering und erklärt, dass er in Ihrer Planung als zumutbar eingeschätzt wird. Für die Anwohner Konstantinweg/Sertoriusring (gegenüber dem geplanten Wohngebiet) ist der berechnete Zuwachs hingegen nicht vertretbar, weil wir die absolute Zahl von 2.500 Autobewegungen/24 h, die laut Schallgutachten derzeit erreicht werden, als zu hoch anzweifeln. Da-

rüber hinaus ist die im Gutachten für die Zeit nach der Bebauung aufsummierte Zahl der Kfz falsch - nämlich zu niedrig - berechnet: $2.500 + 767 + 45 = 2.812$ Kfz/24 h (siehe dsm 05.sqs).

Richtig gerechnet muss bei Addition der Einzelschätzwerte des Gutachtens als Summe 3.312 Kfz/24 h hier stehen.

Wir brauchen eine dieser Situation angemessene Änderung der bestehenden Verkehrsführung. Diese Änderung muss insbesondere die Sicherheitsbedürfnisse der Bewohner (vor allem der zahlreichen Kinder und der hier besonders zahlreichen Senioren!) gewährleisten.

Wir schlagen vor:

- Abbiegen bei Ausfahrt aus Aldi für die Allgemeinheit nur nach rechts, Richtung Waldthausenstraße zu genehmigen, evtl. Linksabbiegen nur für Anlieger zu erlauben,
- sichere Fußgängerüberquerung durch Ampellösung zu gewährleisten.

Da die Parkraumsituation im Sertoriusring und in den Seitenstraßen (auch im Konstantineweg) schon jetzt äußerst angespannt ist, wird dieser Druck nach Realisierung Ihrer Planung erst recht zu einem Reizthema. Spannungen unter den Anwohnern (neuen wie alten) sind zu befürchten: Beschädigungen durch zu enges Parken, versperrte Ein- und Ausfahrten, unbefugte Nutzung von Privatparkplätzen.

Außerdem: Aldi und DM sind als Nahversorger für die Bewohner der Römerquelle von der Politik ausgelobt worden und sollen explizit nicht zur Verdrängung der bestehenden Geschäfte im Ort und auf dem Katzenberg führen. Damit die ortsansässigen Verbraucher über kurz oder lang nicht ausschließlich auf den Discounter Aldi verwiesen sind und Einkaufende aus dem ganzen Ort und darüber hinaus (Layenhof/Wackernheim) das Verkehrsaufkommen im Sertoriusring dann noch weiter erhöhen werden - über die Prognose im Schallgutachten hinaus - sollte der Einzugsbereich durch Verkehrsbeschränkungen künstlich kleiner gehalten werden.

3. Grünstrukturen

Die vorhandenen Grünstrukturen, bestehend aus einem bis zu 40 Jahre alten Mischbaumbestand müssen als intensiv begrünter Lärmschutz möglichst vollständig erhalten bleiben. Er wird von uns Anwohnern als "grüne Lunge" empfunden und filtert zudem die Abgase von

der Autobahn.

Die geplante Entfernung von Bäumen sollte überdacht werden, denn Neupflanzungen brauchen viele Jahre, bis sie deren Größe und Schutzfunktion (auch für die Vogelwelt!) erreicht haben.

3.1. Zu den nördlich und östlich bestehenden dichten Gehölzstreifen (Begründung S. 18):
"Diese werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert."

Dieser Schutz muss auch für den parallel zum Sertoriusring verlaufenden Teil des Gehölzstreifens gelten!

3.2. Der Umweltbericht, S. 12, weist auf die hohe Bedeutung des Baumbestandes für das Landschaftsbild hin. Er unterstreicht damit die Notwendigkeit einer sorgfältigen und für die Anwohner verlässlichen Bauplanung hinsichtl. der Erhaltung des vorhandenen Baumbestands, insb. von Kiefern und Eichen.

3.3. Begründung zum Bebauungsplan S. 17 (Punkt 6.2) / S. 24 (Punkt 7.8). Danach sollen bestehende wertvolle Bäume in das Vorhaben (z.B. Anpflanzungen) integriert werden können.

Wir fordern: Sie müssen integriert werden (wie auf dem Plan verzeichnet). Der Vorhabenträger muss verpflichtet werden, sich daran zu halten!

3.4. Wo ist die Einfahrt/Ausfahrt für die Tiefgarage geplant?

Wir fordern: Es dürfen hierfür keine wertvollen Bäume geopfert werden!

3.5. Auf dem Bebauungsplan sind die Bäume verzeichnet. Es gibt zwei Markierungen:
a) grüner Kreis mit schwarzem Punkt, b) grüner Kreis mit nicht ausgefülltem Kreis in der Mitte. Beim Vergleich mit der Karte auf S. 9 Artenschutzbericht ist lediglich zu vermuten, dass a) die zu erhaltenden Bäume und b) die Neupflanzungen sind.

Wir fordern: Das muss in der Legende deutlich ausgewiesen und festgehalten werden, dass nicht abgewichen werden darf.

4. Vogelvorkommen und seltene Arten

Der Gutachter empfiehlt am Schluss des Artenschutzberichtes weitere Begehungen, um ggf.

schützenswerte Arten (u.a. Vögel) festzustellen. Schon zwei verschiedene Nachbarn sowie ein Besucher berichten, dass sie fliegende Fledermäuse beobachtet haben. Solche Begehungen sind vor allem dann erforderlich, wenn nach 2015 gebaut wird, was zu vermuten ist. Die Ergebnisse der Begehungen aus 2014 liegen noch nicht vor. (S. 14 des Umweltberichts wird gesagt, dass Begehungen im August und Oktober 2013 stattgefunden haben. Eindeutig aktuelle Ergebnisse stehen noch aus, weitere Begehungen sollten im Frühjahr und Sommer 2014 stattfinden. Dies ist wichtig hinsichtlich des Brutverhaltens der Vögel. (Wiederholung auf S. 30 der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 12).

Die Ergebnisse dieser Erhebungen sollten aber unabdinglich bekannt sein, ehe über das Vorhaben entschieden wird, so dass man die Auswirkungen auf die Vogelwelt und ihr Brutverhalten konkret beurteilen kann und damit ggf. Ausgleichsmaßnahmen betrieben werden. Überhaupt ist der Eindruck entstanden, dass der Gutachter eigentlich nur den Auftrag zur Untersuchung des Baumbestandes hatte.

5. Minderung der Bodenrichtwerte für die Anlieger

Nach bisherigem FNP gilt das Gelände nördlich des Sertoriusrings als "Sport- und Freizeitgelände" Mit Änderung des FNPs soll dieses Gebiet in dem der Bebauungsplan F55 derzeit gilt, in ein Gewerbe- und Wohngebiet umgewandelt werden. Wirtschaftliche Interessen des Investors und politische Interessen der Stadt werden argumentativ miteinander verbunden (Begründung S. 5f.) Die wirtschaftlichen Interessen der Anlieger, die auf der Grundlage des bisherigen FNPs hier im Umfeld des Sport- und Freizeitgeländes Wohneigentum erworben haben, werden hierbei aber auch berührt. Als Anlieger und Eigentümer sind wir an der Werterhaltung unseres Eigentums interessiert. vor allem auch die Änderung des FNPs in weiteres Wohngebiet war an dieser Stelle wegen der Nähe der Autobahn zu keinem Zeitpunkt abzusehen. Wir wehren uns daher vehement gegen eine Entwertung, ja sogar mithin Teilenteignung durch den zu erwartenden Wertverlust aufgrund des Lärmzuwachses(vgl. Bodenrichtwert(tabelle)), während ein Investor aus 6,50 €/qm-Grünland mit dem Segen der Stadt im Handstreich 310 €/qm-Mischgebiet macht.

Wir fordern eine rechnerisch zuverlässige Bewertung, wie eine Änderung des FNPs hinsichtlich der nach den Planvorgaben später zugrunde zu legenden Bodenrichtwerte zu kapitalisieren ist.

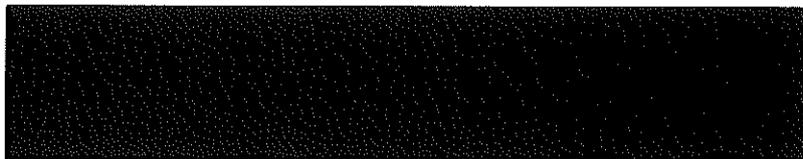
In diesem Zusammenhang möchten wir noch einmal hervorheben, dass Geschossbauweise nicht notwendigerweise als Referenzbauweise für die bestehende Wohnbebauung und damit als Begründung für die geplante Art und Weise der Wohnbebauung gilt. Tatsächlich überwiegt in diesem Teil des Sertoriusrings eine lockere Bauweise. Eine solche, wie sie auch in Ihren Planungsalternativen zu finden ist, würde sich positiver auf die soziale Durchmischung, die Parkraumsituation und das Verkehrsaufkommen auswirken. Darüber hinaus würden auch die Bewohner dieser Häuser selbst durch den Lärmschutzwall besser geschützt. Es kann nicht im Interesse der Stadt liegen, hier Häuser geradezu unmittelbar an der Autobahn errichten zu lassen, die letzten Endes von Menschen nur der Not gehorchend gemietet werden und nur mittels Belüftungsanlagen zur Autobahn hin mit Frischluft versorgt werden können, übrigens obwohl dort die Schlaf- und Kinderzimmer angedacht sind, weil die Wohnzimmer mit Balkonen nicht zur Autobahn zeigen dürfen! Man sollte die ungezählten Schimmelprobleme - übrigens auch der Wohnbau Mainz - bedenken.

Abschließend möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass die hier vorgetragenen Bedenken von vielen Anwohnerinnen und Anwohnern, die sich nicht mit individuellen Schreiben an Sie wenden, geteilt werden. Vielmehr sind viele der Ansicht, dass "man" es sowieso mit einem fortgeschrittenen Planungsstand zu tun habe, gegen den "man als Bürger machtlos sei" und dass doch "sowieso alles ausgekugelt" ist.

Eine solche Resignation führt zu noch weiter wachsender Politikverdrossenheit, gerade im kommunalen Bereich.

Wir wollen ernst genommen werden!

Mit freundlichen Grüßen



- Z. d. II. d. A.
 Z. d. Handakteur
 Wvl. : *B*

Stadtverwaltung Mainz
 Stadtplanungsamt, Zitadelle, Bau A
 Zimmer 207, Am 87er Denkmal
 55131 Mainz

stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Äußerung zur Änderung Nr. 46 des FNP und des Bebauungsplanes „Nahversorgung Sertorlusring (F 91)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hier meine Äußerungen/Anregungen zu den am 10.06.2014 vorgestellten Entwürfen.

I. Vorbemerkung

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird ausdrücklich betont, dass im Nahbereich der Römerquelle ein Nahversorgungsmarkt (= NVM) dringend notwendig ist. Es wird jedoch bezweifelt, dass der Standort Sertorlusring 100 (= S 100) hierfür optimal ist.

Eine politische Leistung wäre gewesen, die Voraussetzungen zu schaffen, damit die Märkte westlich der Waldthausenstraße, nördlich des Wertstoffhofes, errichtet werden könnten. Diesbezügliche Anregungen wurden in der Vergangenheit immer damit abgetan, das ginge nicht, hier herrscht Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet. Der praktische Naturschutz beginnt jedoch niemals an einer stark befahrenen Straße, sondern mehrere hundert Meter davon entfernt; also weit westlich der Waldthausenstraße. Den Fehler, den Naturschutz unmittelbar an der Waldthausenstraße beginnen zu lassen, hätte man wie zur Begründung der Bezirkssportanlage reparieren können. Die „Reparatur“ ist noch immer möglich!

Wie die nachstehenden Anregungen aufzeigen, spricht alles für eine Änderung des Standortes zur Errichtung der Versorgungsmärkte. Damit würden die nicht maroden Sportstätten (erhebliche Investitionen in den Jahren 2005 – 2007) erhalten bleiben und dem seit einigen Jahren wieder wachsenden Mainzer Tennismarkt Rechnung getragen. Schließlich fördert und prägt der Sport Jung wie Alt und nicht die Straße!

Im Übrigen, wären die Tennisanlagen in den Jahren 1977 – 1980 nicht errichtet worden, dann käme heute keiner auf den Gedanken, die Naherholungsfläche für eine gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung freizugeben. Tausende gingen auf die Straße.

Nachstehend werden die Bedenken/Anregungen zum Standort S 100 vorgetragen.

II. Ausgangslage

Bereits der Bebauungsplan 1972 sieht für den Bereich S 100 Frei- und Grünflächen insbesondere für die Bewohner der Römerquelle vor. Durch eine Sonderregelung zwischen Herrn Jockel Fuchs für die Stadt und Herrn Wachendörfer von der NH im Jahre 1976/77 wurde die Errichtung der Tennisanlage mit der ausdrücklichen Auflage, Zugang

Jederzeit für die Finther Bevölkerung/Sporttreibenden, genehmigt.
Die Begründung hierzu hat sich bis heute nicht geändert!!!

Infolge der bestehenden Parkplatznot, ist bereits heute der Sertoriusring beidseitig zugesperrt. Infolgedessen duldet derzeit die Stadt das „wilde Parken“ an der Waldthausenstraße am Beginn des Naturschutzgebietes. Welch ein Widerspruch!

Während der Verkehrsspitzenzeiten (Berufsverkehr insbesondere von 07:00 – 09:00 Uhr) gibt es bis zu 300 – 400 Fahrzeugbewegungen pro Stunde auf dem Sertoriusring. Damit steigt das Unfallrisiko für Mensch und Sache auf das 3-fache (von max. dem 10-fachen) an.

Entsprechend steigt der Lärmpegel, da infolge der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h viele Fahrzeuge hochoberhalb im Niederschaltbereich gefahren werden.

III. Anregungen

1. Verkehrsaufkommen

a) Mit dem Start der Nahversorgungsmärkte steigt das Verkehrsaufkommen in den Spitzenzeiten um bis zu 400 Fahrzeugbewegungen (durchschnittlich beträgt die Kundenverweilzeit 30 Minuten, 200 x Kommen und Gehen = 400). Von 08:00 – 09:00 Uhr überschneidet sich Berufsverkehr und Kundenverkehr.

Fahrzeugbewegungen unter a) = 700 – 800/h.

b) Die Errichtung von 50 WE führt in der Spitzenzeit zu zusätzlichen 40 Fahrzeugbewegungen pro Stunde.

Fahrzeugbewegungen unter a) + b) = 740 – 840/h.

c) Im Falle der Errichtung der Mehrzweckhalle auf dem Gelände der Bezirkssportanlage, sind bis zu 200 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Stunde zu erwarten.

Fahrzeugbewegungen unter a) + b) + c) = 940 – 1040/h abzüglich
100, da die Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle meistens in den späten
Mittags – und/oder Abendstunden erfolgen = 840 – 940/h.

Daraus ergibt sich bereits ein K-Kriterium für die Mehrzweckhalle am Standort der Bezirkssportanlage.

Es wird angeregt, das Verkehrsaufkommen und damit die Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens zu den Versorgungsmärkten, dem Berufsverkehr und dem der Mehrzweckhalle zu Spitzenzeiten zu überprüfen.

Zu beachten ist, dass die Fahrzeugbewegungen zeitlich nicht homogen verlaufen. Ergo ist mit erheblichen Staus sowohl im Durchgangverkehr als auch auf dem Sertoriusring zu rechnen.

2. Parkplätze am Sertoriusring

Es wird angeregt, zu prüfen, inwieweit wegen der Zunahme des Verkehrsaufkommens, insbesondere im Zufahrtbereich der Versorgungsmärkte, wegen der Verkehrsbewegungen, Sichtbehinderungen, Gefährdungen, etc. Parkstreifen am Sertoriusring zugunsten von Einfädelungstreifen weichen müssen.

Weiterhin wird angeregt, zu prüfen, ob wegen der hohen Anzahl an Verkehrsbewegungen und zur Minimierung der Gefahrensituationen Ampelschaltungen für Fußgänger am Sertoriusring und an der Waldthausenstraße erforderlich sind.

Die Mehrkosten für die Stadt zur Errichtung der notwendigen Infrastrukturen sind zu ermitteln und aufzuzeigen.

3. Lärmerhöhung

Es wird angeregt, aufzuzeigen, wie und wann durch die Beschickung der Märkte mit einer erhöhten Lärmbelastigung für die Bewohner am Sertoriusring zu rechnen ist.

Das Gleiche gilt für das insbesondere zu den Spitzenzeiten zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Es wird angeregt, darzulegen, warum zur Reduzierung des Lärms bei der Beschickung des ALDI-Marktes eine Schallschutzmauer, wie vorgestellt, errichtet werden soll und beim DM-Markt nicht. Die Pläne weisen für den DM-Markt keine Schallschutzmauer aus.

4. Bauhöhe von 10 m

Es ist nicht nachvollziehbar, warum für den Bereich der Versorgungsmärkte eine Bebauungshöhe bis zu 10 m bewilligt werden soll, während bestehende ALDI-Märkte eine Höhe von 5 m aufweisen.

Es wird angeregt, darzustellen, warum eine Bebauungshöhe von 10 m genehmigt werden soll und aufzuzeigen, ob mit dieser Höhe bereits heute eine anderweltige künftige Nutzung (Aufstockung für Gewerbe oder Wohnbebauung) vorgesehen werden soll.

Anmerkung: Bekanntlich dienen ALDI-Märkte in der Regel der Nahversorgung der Bevölkerung. Jedoch dienen bestimmte Standorte hin und wieder lediglich der Verdrängung von Wettbewerb, um nach der Ausschaltung des Wettbewerbs, einen ansonsten unwirtschaftlichen Markt einer rentablen Nutzung zuzuführen.)

5. Kundenaufkommen, Versorgungsnachfrage

Zweifelloos werden alle Bürger in Finthen durch die vorhandenen Märkte ausreichend versorgt. Lediglich die Bürger an der Römerquelle müssen hierzu einen Weg von mindestens 2 km in Kauf nehmen.

Mit der Errichtung des ALDI-Marktes am S 100 steigt nicht die Nachfrage.

Die Kunden rekrutieren sich wie folgt:

ALDI-Kunden aus Finthen und Layenhof werden künftig im Markt am S 100 einkaufen.

Hinzu kommen einige Kunden, die den DM-Markt aufsuchen wollen.

Weiterhin werden einige Kunden aus Finthen, die bisher nur Penny oder REWE aufsuchten, hin und wieder bei ALDI einkaufen.

Damit hat es sich. Alle anderen potentiellen Kunden aus Draiß, Lerchenberg, Gonsenheim und Heidesheim, finden ihren ALDI an ihrem Wohnort und sind keine Nachfrager für den ALDI-Markt am S 100.

Das Nachfragepotential ist also überschaubar und nicht überaus groß. Da liegt die

Schlussfolgerung nahe, dass ALDI u.a. einen Verdrängungswettbewerb anstrebt und bei Nichterreichen der gesteckten Ziele nach 10 Jahren die Zelle abbricht und das Grundstück am S 100 anderweitig verwertet wird.

Dient die beantragte Bauhöhe von 10 m für den Fall der Fälle? Ist das aus heutiger Sicht von der Stadtplanung und/oder den Politikern so gewollt?

6. Bürger reinen Wein einschenken

Es wird angeregt, zu den Empfehlungen, Hinweisen und Fragen Stellung zu beziehen und darüber die Bürger zu informieren.

Der Bürger soll in vollständiger Kenntnis, was auf ihn zukommt, entscheiden und sich nicht nachher verdrossen, von allem was öffentlich ist, abwenden.

Bürgernähe ja. Aber mit offenem Visier!

Zum bevorstehenden Wochenende wünsche ich Ihnen alles Gute und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

