

Aktz.: 61 26 - He 130

**Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes zum
"Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)"**

I. Vermerk

über die frühzeitige Information der Bürgerschaft

<i>Gesprächsort:</i>	Gemeindesaal des Gemeindshauses "Frankenhöhe" der Evangelischen Kirchengemeinde Mainz-Hechtsheim, Bodenheimer Straße 56 ("Auf dem Hewwel"), 55129 Mainz
<i>am:</i>	22.06.2016, von 18.00 Uhr bis 20.30 Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	10.06.2016
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	ca. 80
<i>davon Stadtratsmitglieder:</i>	4
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	6
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	Herr Schmitt, Herr Straub (beide 61-Stadtplanungsamt)
<i>Bedenkfrist:</i>	bis einschließlich 08.07.2016
<i>Aushang:</i>	Im Zeitraum vom 22.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016 stand der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" inklusive der dazugehörige Entwurf des Erläuterungsberichtes im Internet unter der Adresse www.mainz.de/stadtplanungsamt als zusätzliche Information zur Verfügung.

A) Allgemeines

Zu Beginn der Veranstaltung wurde die Zuhörerschaft über den aktuellen Stand des Planungsverfahrens und den weiteren Planungsprozess informiert. Gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 25.05.2016 soll neben der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation die weitere Detailierung der Planung über ein Wettbewerbsverfahren generiert werden. Im Anschluss daran soll aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis das Bebauungsplanverfahren "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" durchgeführt werden.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Veranstaltung anhand einer PowerPoint- Präsentation die wesentlichen Ziele der Planung und der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes vorgestellt. Im Anschluss daran schloss sich eine Diskussions- und Fragerunde an.

Die von den Bürgerinnen und Bürgern aufgeworfenen Fragen und die vorgebrachten Anregungen sind wie auch die im Nachgang zur Veranstaltung eingegangene Anregungen nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

B) Von den Bürgern/ innen vorgebrachte Anregungen/ Themen/ Fragen:

1. Ist im neuen Plangebiet und vor dem Hintergrund der zu erwartenden neuen Einwohnerinnen und Einwohner neben der geplanten KiTa auch ein Schulstandort geplant bzw. erforderlich?

Abwägungsergebnis

Im Plangebiet "He 130" ist aufgrund der prognostizierten Anzahl an neuen Einwohnerinnen und Einwohnern kein neuer Schulstandort erforderlich.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

2. Es wird angeregt, im Zuge der Entwicklung des Plangebiets die erforderlichen Schulwegebeziehungen zwischen Plangebiet, Großberghöhe und der bestehenden Schulstandorte in Hechtsheim und Weisenau zu berücksichtigen. Insbesondere sei zu prüfen, ob die Anbindung des Plangebiets über die vorhandene Autobahnbrücke "A 60" an das vorhandene Schulwegenetz in Richtung Weisenau verbessert werden könne (Beleuchtung etc.).

Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der geforderten Aufwertung der Wegebeziehung zwischen der Großbergsiedlung, dem Plangebiet und dem Schulstandort in Weisenau - insbesondere der Fußgängerbrücke über die Autobahn "A 60" - hat der Stadtvorstand in seiner Sitzung am 12.01.2016 beschlossen, den Fußweg zwischen dem Baugebiet "Nördlich der Großbergsiedlung Teil I und II" (Bereich Bolzplatz, Grünfläche) über das Neubaugebiet "Im Hasenstock" ("W 100") bis zu dem Bereich um die Bezirkssportanlage Weisenau zu beleuchten. Dennoch soll diese Wegebeziehung aufgrund von Bedenken hinsichtlich der sozialen Sicherheit nicht als offizieller Schulweg ausgewiesen werden. Der Schulweg zwischen dem Neubaugebiet "W 100" und der Grundschule "Schillerschu-

le" als auch der "Martinsschule Weisenau" verläuft weiterhin über die Max-Hufschmidt-Straße.

Der Anregung kann in o. g. Umfang gefolgt werden.

3. Es wird angeregt, zur Steigerung der Attraktivität des geplanten Gebiets für junge Familien eine KiTa für "unter 2-jährige" Kinder anzubieten.

Abwägungsergebnis

Aufgrund des zu erwartenden Zuzugs von Familien mit Kindern ist/ sind im Plangebiet "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" eine oder zwei Kindertagesstätte/n geplant. In diesen Betreuungseinrichtungen werden auch Plätze für "unter 3-jährige" Kinder eingerichtet. Die Anzahl der Betreuungsplätze, die für die einzelnen Altersgruppen in der Kindertagesstätte geschaffen werden, orientiert sich an dem Bedarf, der dort voraussichtlich vorhanden sein wird. Dieser wird im Rahmen der jährlichen Fortschreibung des Kindertagesstättenbedarfsplanes auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose ermittelt. Auf deren Grundlage entscheidet die Landeshauptstadt Mainz, ob in dem Wohngebiet eine oder zwei Kindertagesstätten gebaut werden und wie viele Gruppen diese haben sollen.

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

4. Es wird angeregt, im Plangebiet auch Einrichtungen zur Nahversorgung der Alt- und Neubevölkerung wie beispielsweise eine Bäckerei vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Nach derzeitigem Planungsstand soll im späteren Bebauungsplan "He 130" als Art der baulichen Nutzung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt werden. Innerhalb der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Nutzungsspanne für Allgemeine Wohngebiete sind "die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften" allgemein zulässig.

Aufgrund der Größe des Plangebiets erscheint eine Ausbildung eines Quartierszentrums mit solchen Nutzungen in Verbindung mit dem zu planenden Geschosswohnungsbauteil städtebaulich sinnvoll. Dieser zentrale Ladenstandort soll allerdings keinen gebietsfremden Verkehr anziehen und nicht die zentralen Versorgungsbereich im Ortskern schwächen. Daher soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 130" eine planerische Begrenzung nach Art, Zahl und Umfang erfolgen, da Supermärkte oder Fachmärkte, die als Läden für die Gebietsversorgung gemäß § 4 BauNVO noch grundsätzlich zulässig wären, aufgrund ihrer Größe und Anzahl aber gebietsunverträglich wären.

Schank- und Speisegaststätten, Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe können darüber hinaus zu einer zusätzlichen Aufwertung eines zukünftig geplanten Quartiersplatzes bzw. -zentrums führen. Es soll im Gegenzug aber verhindert werden, dass sich entlang der "K 13" Läden ansiedeln können, die über das Plangebiet "He 130" hinauswirken.

Eine Garantie dafür, dass sich solche Nutzungen dann auch in einem neuen Wohnquartier ansiedeln, ist damit aber nicht verbunden und unterliegt u.a. auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten der jeweiligen bzw. zukünftigen Betreiber.

Hinsichtlich der Lage solcher Einrichtungen im Plangebiet wird es in der Auslobung des Wettbewerbsverfahrens eine planerische Empfehlung dahingehend geben, dass solche Einrichtungen

räumlich sinnvoll im Umfeld bzw. als Bestandteil eines geplanten Quartierszentrums in Verbindung mit dem zu planenden Geschosswohnungsbauanteil im Zentrum verortet werden sollten.

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

5. Im Bereich der Straßen "An der Hechtsheimer Höhe" und "Am Großberg" komme es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen, die durch Kapazitätsgrenzen der bestehenden Kanalisation ausgelöst werden. Es werde befürchtet, dass sich durch den Anschluss des Plangebiets "He 130" an die bestehende Kanalisation die Problematik noch verschlimmere. Die Befürchtung sei zudem durch die Tatsache begründet, dass es sich um den topografisch tiefsten Punkt handle.

Abwägungsergebnis

Das geplante Baugebiet "He 130" soll komplett im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeleitet) entwässert werden. Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1- 2 l/s) aus der Teilfläche "Nord" könnten ggfs. noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

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

6. Zwischen der Stadt Mainz und dem Unternehmen "Dyckerhoff" gebe es eine vertragliche Vereinbarung, die eine Aufforstung eines 100 Meter breiten Streifens zwischen östlicher Grenze des Plangebiets und dem Steinbruch Laubenheim vorsehe. Bisher sei von der vertraglich verpflichteten Aufforstung noch nichts zu sehen.

Abwägungsergebnis

Die in der Anregung genannte Vereinbarung ist in dieser Form nicht bekannt. Im Rahmen des Abbauvorhabens Laubenheim Süd der HeidelbergCement AG gab es eine Aufforstungsgenehmigung und -verpflichtung für den westlichen Rand des geplanten Steinbruchs. Diese Auffors-

ungsfläche befand sich also südlich der "K 13". Mit der Rückgabe der Abbaugenehmigung wurde auch die Aufforstung gegenstandslos.

Davon abgesehen ist innerhalb des angesprochenen Streifens zwischen Plangebiet und Steinbruch Laubenheim bereits ein großer Baumbestand enthalten. Zudem befindet sich östlich an das Plangebiet angrenzend der Vielfaltshang Laubenheim des "Kompetenzzentrums Biodiversität Mainz". Dieser ist - wie der Baumbestand auch - nicht von den Planungen im Gebiet "He 130" betroffen.

Der Anregung kann in o. g. Umfang gefolgt werden.

7. Durch den geplanten Wegfall des bestehenden Geländewalles im Bereich der geplanten nördlichen Teilfläche und der sich darauf befindenden Bepflanzung verringere sich die hiermit einhergehende lärmabschirmende Wirkung auf die bestehende Wohnbebauung im Bereich der "Catherina-Lothary-Straße" und der Straße "Am Großberg".

Abwägungsergebnis

Der auf der Teilfläche "Nord" bestehende Wall kann eine Immissionsschutzwirkung gegenüber den vom Steinbruch ausgehenden gewerblichen Geräuschen erfüllen. Die Wirksamkeit des Walls gegenüber dem von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärm ist demgegenüber aber nachgeordnet. Die Hauptlärmquelle liegt mit der BAB A 60 im Norden. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wall weist gemäß der städtischen Lärmkartierung aus 2013 erwartungsgemäß keine ausgeprägte Lärmschutzwirkung gegenüber der BAB A 60 im Bereich der genannten Straßen auf. Sofern eine geringe lärmmindernde Wirkung vorhanden ist, würde eine solche bei Errichtung einer Wohnbebauung in diesem Bereich zukünftig durch die neu entstehenden Gebäude ebenfalls auftreten.

Da aber nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist nicht mehr von einem Wegfall des Geländewalles auszugehen.

Der Anregung kann in o. g. Umfang gefolgt werden.

8. Bei der geplanten nördlichen Teilfläche des Plangebietes handele es sich um eine Ausgleichsfläche. Diese dürfe nicht bebaut werden.

Abwägungsergebnis

Es handelt sich bei dem Gelände des Steinbruchs Laubenheim und damit auch der Teilfläche "Nord" formal um eine Ausgleichsfläche. Die Bebauung von Ausgleichsflächen ist grundsätzlich erst mal nicht möglich. Eine Bebauung der Fläche wurde aber ursprünglich in Erwägung gezogen, weil die Verlagerung von Ausgleichsflächen oder von Teilen von Ausgleichsflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist und die Fläche bereits verkehrlich erschlossen ist.

Von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" wird aber nunmehr abgesehen. Im städtebaulichen Rahmenplan wird die Fläche als "Ausgleichsfläche / Fläche mit Zusatzfunktion" dargestellt. Es wird im weiteren Planungsprozess geprüft, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann.

Der Anregung kann in o. g. Umfang gefolgt werden.

9. Aufgrund des erforderlichen Baustellenverkehrs mit Schwerlastverkehr werden Schäden an den bestehenden Häusern befürchtet. Es wird angeregt, den Baustellenverkehr auch für die Bebauung entlang der Straße "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Straße" über den südlichen Teil des Plangebiets bzw. die Zufahrt an der "K 13" abzuwickeln.

Abwägungsergebnis

Es kann gegenwärtig nicht völlig ausgeschlossen werden, dass es in der Bauphase temporär zu Behinderungen bzw. Mehrbelastungen kommen wird. Diese wird jedoch auf ein machbares Minimum versucht zu beschränken. Die Straßenverkehrsbehörde wird während der Bauphase alle machbaren Anordnungen treffen, um die Verkehrssicherheit bestmöglich zu gewährleisten.

Da aber nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist nicht mehr von Schäden durch Schwerlast- oder Baustellenverkehr in den angesprochenen Straßen auszugehen.

Es wird im weiteren Verfahren zudem geprüft, ob die südlich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" liegenden Bauflächen für die Bauphase von Süden aus erschlossen werden können bzw. ob entsprechende Bauabschnitte gebildet werden können, damit eine Andienung von Süden aus während der Bauphase gewährleistet werden kann. Diese Öffnung von Süden aus müsste dann nach Abschluss der Baumaßnahmen für den Individualverkehr wieder geschlossen werden.

Der Anregung kann in o. g. Umfang gefolgt werden.

10. Es wird angeregt, als Gegenpol zum bestehenden vollflächig versiegelten Platz "Auf dem Hewwel" im neuen Quartier einen durch Grünstrukturen geprägten Quartiersplatz zu entwickeln.

Abwägungsergebnis

Die Anregung wird als "Empfehlung" in den Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Rahmenplan und in den Auslobungstext zum Wettbewerbsverfahren aufgenommen, wenngleich aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht sichergestellt werden muss, dass die sich auf einem Quartiersplatz zukünftig ansiedelnden Nutzungen verschiedene Ansprüche an die Gestaltung des öffentlichen Raumes bzw. an die Gestaltung der dortigen Oberflächen haben.

Der Anregung kann in o. g. Umfang gefolgt werden.

11. Hinsichtlich der geplanten Bebauung im Bereich östlich angrenzend an die Ruländerstraße wird eine alternative Verkehrserschließung angeregt. Diese solle nicht als Verlängerung der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" sondern von Süden aus dem Plangebiet erfolgen. Die bestehenden Grundstücke wären dann nicht doppelt erschlossen.

Abwägungsergebnis

Die Darstellungen im städtebaulichen Rahmenplan in diesem Bereich des Plangebiets wurden dahingehend modifiziert, dass die Verkehrserschließung der geplanten Wohnbauflächen im Bereich zwischen der Ruländerstraße und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" von Süden aus aus dem Inneren des Plangebiets erfolgen muss. Ab dem Schnittpunkt des Geltungsbereiches des Plangebiets mit der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" in Richtung Osten sind die geplanten Bauflächen über die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" zu erschließen. Hierdurch wird sichergestellt, dass einerseits kein Individualverkehr zwischen Plangebiet und Ruländerstraße und andererseits auch keine Individualverkehr zwischen dem Plangebiet Teilfläche "Süd" und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" entstehen wird. Gleichzeitig ist damit sichergestellt, dass die bestehenden Grundstücke an der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" nicht doppelt erschlossen werden.

Der Anregung kann in o. g. Umfang gefolgt werden.

C) Von den Bürgern/ innen schriftlich vorgebrachte Anregungen/ Themen/ Fragen im Nachgang zur Informationsveranstaltung:

1. Absender

- Mail- Schreiben vom 23.06.2016 -

- Es sei nicht gelungen, sich in der Veranstaltung dem Sog derer zu entziehen, die reinrufen und ihre negativen Dinge als Frustbürger loswerden wollten. Es wird daher angeregt, einen unabhängigen Diskussionsleiter für derartige Veranstaltungen zu engagieren, da dies zielführender sei.

Abwägungsergebnis

Bei Veranstaltungen zu Neuplanungen, bei denen es inhaltlich um (bauliche) Veränderungen eines Ist- Zustandes geht, ist immer eine gewisse Verunsicherung unter der Bürgerschaft wahrnehmbar. Den Mitarbeitern der Verwaltung sind derartige Situationen aber bekannt. Auch mit einem unabhängigen Moderator lässt sich diese negative bzw. aufgeladene Grundstimmung einiger Bürgerinnen und Bürger nicht vermeiden. Insgesamt ist das Ziel der frühzeitigen Informationsveranstaltung, nämlich über die wesentlichen Ziele und den Zweck der Planung zu informieren, trotz der zu Beginn herrschenden Grundstimmung erreicht worden. Die Bürgerschaft wurde für die Planung sensibilisiert und zur aktiven Beteiligung im Zuge des weiteren Planungsprozesses aufgefordert.

- Es sei mit einer größeren Akzeptanz des Wohngebietes zu rechnen, wenn im städtebaulichen Rahmenplan positive Aussagen zur geplanten Verkehrsinfrastruktur im Bereich der "K 13", beispielsweise durch eine weitere Bushaltestelle und eine gewisse Beruhigung der Raser, enthalten wären.

Abwägungsergebnis

Konkrete Aussagen hinsichtlich der ÖPNV- Versorgung des Plangebiets "He 130" können auf dieser Planungsebene und zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Es ist derzeit noch nicht absehbar, ob eine zusätzliche ÖPNV- Haltestelle direkt an der "K 13" angelegt oder aber eine neue ÖPNV- Trassenführung durch das Plangebiet geschaffen wird. Diese Fragen müssen im weiteren Verfahren beantwortet werden. Im Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes sind aber der grundsätzliche Bedarf einer ergänzenden ÖPNV- Erschließung und eine zu planende Hierarchisierung der inneren Plangebietserschließung als "Planungsziel" enthalten.

Auch ist im derzeitigen Planungsstand noch offen, welche Maßnahmen entlang der "K 13" umgesetzt werden (können). Im Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes sind hierzu grundsätzliche Aussagen getroffen worden - u.a. ist im Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Rahmenplan dargestellt, dass im Zuge der Planungsverfahren zu überprüfen ist, ob der sog. "OD-Punkt" (Grenze zwischen "geschlossener Ortslage" und "außerhalb der geschlossenen Ortslage") ggf. nach Osten in Richtung Laubenheim verlagert werden kann, um hierdurch die Geschwindigkeit auf der "K 13" reduzieren zu können.

- Welche Anregungen wird es im geplanten Wettbewerb zu Flächen für Geschäfte oder ähnliches geben?

Abwägungsergebnis

Nach derzeitigem Planungsstand soll im späteren Bebauungsplan "He 130" als Art der baulichen Nutzung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt werden. Innerhalb der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Nutzungsspanne für Allgemeine Wohngebiete sind "die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften" allgemein zulässig.

Aufgrund der Größe des Plangebiets erscheint eine Ausbildung eines Quartierszentrums mit solchen Nutzungen in Verbindung mit dem zu planenden Geschosswohnungsbauanteil städtebaulich sinnvoll. Dieser zentrale Ladenstandort soll allerdings keinen gebietsfremden Verkehr anziehen und nicht die zentralen Versorgungsbereich im Ortskern schwächen. Daher soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 130" eine planerische Begrenzung nach Art, Zahl und Umfang erfolgen, da Supermärkte oder Fachmärkte, die als Läden für die Gebietsversorgung gemäß § 4 BauNVO noch grundsätzlich zulässig wären, aufgrund ihrer Größe und Anzahl aber gebietsunverträglich wären.

Schank- und Speisegaststätten, Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe können darüber hinaus zu einer zusätzlichen Aufwertung eines zukünftig geplanten Quartiersplatzes bzw. -zentrums führen. Es soll im Gegenzug aber verhindert werden, dass sich entlang der "K 13" Läden ansiedeln können, die über das Plangebiet "He 130" hinauswirken.

Eine Garantie dafür, dass sich solche Nutzungen dann auch in einem neuen Wohnquartier ansiedeln, ist damit aber nicht verbunden und unterliegt u.a. auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten der jeweiligen bzw. zukünftigen Betreiber.

Hinsichtlich der Lage solcher Einrichtungen im Plangebiet wird es in der Auslobung des Wettbewerbsverfahrens eine planerische Empfehlung dahingehend geben, dass solche Einrichtungen räumlich sinnvoll im Umfeld bzw. als Bestandteil eines geplanten Quartierszentrums in Verbindung mit dem zu planenden Geschosswohnungsbauanteil im Zentrum verortet werden sollten.

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

2. Absender

- Mail- Schreiben mit 4 Seiten Anlagen vom 23.06.2016 -

- Der in den Planunterlagen eingetragene Weg zwischen der Straße "An der Hechtsheimer Straße" und der "Ruländerstraße" existiere in der Realität nicht. Die Bestandspläne seien zu überprüfen.

Abwägungsergebnis

Gemäß der aktuellen Katastergrundlage der Stadt Mainz existiert der in den Planunterlagen eingetragene Weg. Dieser ist jedoch derzeit nicht ausgebaut. Es handelt sich um ein Flurstück im Eigentum der Stadt Mainz. Dem aktuell vorliegenden Luftbild (2016) für diesen Bereich ist zu entnehmen, dass sich auf dem Flurstück ein Pfad befindet, der regelmäßig genutzt wird. Eine Bestandsaufnahme vor Ort hat diese Luftbilddauswertung bestätigt. Das Vorhandensein eines Fußpfades ist ein Anzeichen dafür, dass die Wegeverbindung verkehrlich sinnvoll ist und auch benötigt wird.

Die Planunterlagen des städtebaulichen Rahmenplanes wurden dahingehend angepasst, d.h. in dem Bestandsanalyseplan wird der Weg nicht als "Bestand" dargestellt. Im städtebaulichen Rahmenplan wird die Wegebeziehung als "geplante Fußwegebeziehung" dargestellt.

- Die Trennung der Verkehre, wie im städtebaulichen Rahmenplanentwurf vorgeschlagen, sei sehr sinnvoll. Es müsse aber zusätzlich sichergestellt werden, dass keine Schleichverkehre zwischen der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" und der "Ruländerstraße" entstünden. Daher wird vorgeschlagen, die geplanten Wohnbauflächen in diesem Bereich von Süden aus zu erschließen.

Abwägungsergebnis

Die Darstellung im städtebaulichen Rahmenplan wurde dahingehend modifiziert, dass die Verkehrserschließung der Wohnbauflächen im Bereich der Ruländerstraße von Süden aus aus dem Plangebiet erfolgen muss. Hierdurch wird sichergestellt, dass einerseits keine Schleichverkehre zwischen Plangebiet und Ruländerstraße und andererseits auch keine Verkehre zwischen dem Plangebiet und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" generiert werden.

- Die Versiegelung der Flächen im Plangebiet bringe sehr große Mengen Niederschlagswasser. Dies erfordere große Rückhaltevolumina. Daher sollte bereits im städtebaulichen Rahmenplan eine frühzeitige Einschätzung der Wassermengen unter Beachtung der vorhandenen Bodenstruktur berücksichtigt werden.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1-2 l/s) von der Teilfläche "Nord" könnten noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung ausgeht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

- Die fußläufige Anbindung des Plangebiets über die vorhandene Autobahnbrücke "A 60" an das vorhandene Schulwegenetz in Richtung Weisenau sollte geprüft werden (Beleuchtung etc.).

Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der geforderten Aufwertung der Wegebeziehung zwischen Großbergsiedlung, nördlichem Plangebiet und dem Schulstandort in Weisenau - insbesondere der Fußgängerbrücke über

die Autobahn "A 60" - hat der Stadtvorstand in seiner Sitzung am 12.01.2016 beschlossen, den Fußweg zwischen dem Baugebiet "Nördlich der Großbergsiedlung Teil I und II" (Bereich Bolzplatz, Grünfläche) über das Neubaugebiet "Im Hasenstock" ("W 100") bis zu dem Bereich um die Bezirkssportanlage Weisenau zu beleuchten. Dennoch soll diese Wegebeziehung aufgrund von Bedenken hinsichtlich der sozialen Sicherheit nicht als offizieller Schulweg ausgewiesen werden. Der Schulweg zwischen dem Neubaugebiet "W 100" und der Grundschule "Schillerschule" als auch der "Martinsschule Weisenau" verläuft weiterhin über die Max-Hufschmidt-Straße.

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

3. Absender

- Fax- Schreiben vom 27.06.2016-

- Es wird für das weitere Planungsverfahren vorgeschlagen, einen Wettbewerb auszuloben. Nur hiermit könne sichergestellt werden, dass die beste städtebauliche, architektonische, baulich-konstruktive oder künstlerische Lösung generiert werden könne.

Abwägungsergebnis

Für das geplante "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" wird ein städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt. Ziel ist es, ein hochwertiges und innovatives neues Wohnquartier zu planen und auch umzusetzen.

Der Anregung kann gefolgt werden.

4. Absender

- Schreiben vom 02.07.2016-

- Die geplante mehrgeschossige Bebauung solle nicht direkt am "Kelterweg", am "Müller-Thurgau-Weg" und an der "Traminerstraße" angesiedelt werden, da hierdurch der freie Blick verstellt und die Straßenzüge abgeriegelt werden würden. Besser wäre eine Anordnung der mehrgeschossigen Bebauung wie im benachbarten Quartier "He 33" im Zentrum des Gebiets oder aber ein mehrgeschossiger Riegel entlang der Straße "Zur Laubenheimer Höhe".

Abwägungsergebnis

Im städtebaulichen Rahmenplan werden städtebaulich als sinnvoll erachtete Flächen oder Bereiche dargestellt. Festlegungen zu Größe bzw. Dimensionierung erfolgen im Rahmen des Wettbewerbs und werden anschließend im Bauleitplanverfahren verbindlich umgesetzt.

Der im städtebaulichen Rahmenplan für den mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehene Bereich bleibt bestehen. Diese planerische Vorgabe ist städtebaulich begründet und aus dem nachbarlichen Bestand heraus entwickelt worden. Diese planerische Aussage beruht auch auf der Tatsache, dass zum Ortsrand hin eine aufgelockerte Bebauung ohne mehrgeschossigen Wohnungsbau realisiert werden soll. Darüber hinaus ist der Anteil an mehrgeschossigem Wohnungsbau gemäß städtebaulichem Rahmenplan auf maximal 30 % der insgesamt möglichen Wohneinheiten begrenzt.

Für das geplante "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" wird zudem ein städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt. Basierend auf den Vorgaben aus dem städtebaulichen Rahmenplan werden von den Teilnehmern sicherlich städtebaulich attraktive und innovative Vorschläge gerade für die städtebauliche Verzahnung von Bestandsgebiet "He 33" und Plangebiet entwickelt.

- Der geplante Grünstreifen entlang des westlich benachbarten Bestandsquartieres wird als notwendig erachtet, um dort auch weiterhin Aussichtsmöglichkeiten in Verbindung mit Sitzbänken anbieten zu können. Zudem sei innerhalb des geplanten Grünstreifens die Anlage attraktiver Wegebeziehungen erforderlich.

Abwägungsergebnis

Die vorgetragenen Aussagen in Bezug auf den Grünkorridor sind im Erläuterungsbericht des städtebaulichen Rahmenplanes bereits enthalten. Im städtebaulichen Rahmenplan werden städtebaulich als sinnvoll erachtete Flächen oder Bereiche dargestellt. Festlegungen zu Größe bzw. Dimensionierung erfolgen im Rahmen des Wettbewerbs und werden anschließend im Bauleitplanverfahren verbindlich umgesetzt. In diesem Verfahren werden auch die Versorgung des Plangebiets mit öffentlichem Grün sowie die Ausstattung der Grünanlagen beispielsweise mit Bänken etc. untersucht.

- Im neuen Quartier sei die Ansiedlung eines Restaurants, von Cafés oder einer Weinkneipe als Treffpunkt für BewohnerInnen, BesucherInnen und Freizeitsuchenden notwendig. Zudem mangle es im Wohnquartier "He 33" derzeit an einem Supermarkt in fußläufiger Nähe.

Abwägungsergebnis

Nach derzeitigem Planungsstand soll im späteren Bebauungsplan "He 130" als Art der baulichen Nutzung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt werden. Innerhalb der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Nutzungsspanne für Allgemeine Wohngebiete sind "die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften" allgemein zulässig.

Aufgrund der Größe des Plangebiets erscheint eine Ausbildung eines Quartierszentrums mit solchen Nutzungen in Verbindung mit dem zu planenden Geschosswohnungsbauanteil städtebaulich sinnvoll. Dieser zentrale Ladenstandort soll allerdings keinen gebietsfremden Verkehr anziehen und nicht die zentralen Versorgungsbereich im Ortskern schwächen. Daher soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 130" eine planerische Begrenzung nach Art, Zahl und Umfang erfolgen, da Supermärkte oder Fachmärkte, die als Läden für die Gebietsversorgung gemäß § 4 BauNVO noch grundsätzlich zulässig wären, aufgrund ihrer Größe und Anzahl aber gebietsunverträglich wären.

Schank- und Speisegaststätten, Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe können darüber hinaus zu einer zusätzlichen Aufwertung eines zukünftig geplanten Quartiersplatzes bzw. -zentrums führen. Es soll im Gegenzug aber verhindert werden, dass sich entlang der "K 13" Läden ansiedeln können, die über das Plangebiet "He 130" hinauswirken.

Eine Garantie dafür, dass sich solche Nutzungen dann auch in einem neuen Wohnquartier ansiedeln, ist damit aber nicht verbunden und unterliegt u.a. auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten der jeweiligen bzw. zukünftigen Betreiber.

Hinsichtlich der Lage solcher Einrichtungen im Plangebiet wird es in der Auslobung des Wettbewerbsverfahrens eine planerische Empfehlung dahingehend geben, dass solche Einrichtungen räumlich sinnvoll im Umfeld bzw. als Bestandteil eines geplanten Quartierszentrums in Verbindung mit dem zu planenden Geschosswohnungsbauteil im Zentrum verortet werden sollten.

- Der neue Supermarkt an der Weisenauer Straße sei zu Fuß nur schlecht zu erreichen. In diesem Zusammenhang wird nach einer Aufwertung der Busanbindung der Linien 64 und 65 gefragt.

Abwägungsergebnis

Die Erschließung des Bereichs Großberg mit dem Öffentlichen Nahverkehr ist durch den vorhandenen 20- Minuten- Takt (in Tagesrandzeiten und an Wochenenden 30- Minuten- Takt) grundsätzlich gegeben. Die Einhaltung von Mindeststandards für die sogenannte Bedienungsqualität (zeitliche Verfügbarkeit des ÖPNV-Angebotes) wird auch in der demnächst anstehenden Fortschreibung des Nahverkehrsplanes der Landeshauptstadt Mainz mituntersucht.

Konkrete Aussagen hinsichtlich der ÖPNV- Versorgung des Plangebiets "He 130" können auf dieser Planungsebene und zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Es ist derzeit noch nicht absehbar, ob eine zusätzliche ÖPNV- Haltestelle direkt an der "K 13" angelegt wird oder aber eine neue ÖPNV- Trassenführung in das Plangebiet geschaffen werden soll. Diese Fragen müssen im weiteren Verfahren beantwortet werden. Im städtebaulichen Rahmenplan sind aber der grundsätzliche Bedarf einer ergänzenden ÖPNV- Erschließung und eine zu planende Hierarchisierung der inneren Plangebietserschließung als "Planungsziel" enthalten. Da im Plangebiet die Entwicklung einer Quartiersversorgung ermöglicht werden soll (siehe oben), können die in der Anregung geschilderten Probleme hinsichtlich der Erreichbarkeit ggf. mit dem neuen Angebot innerhalb des neuen Wohnquartiers "He 130" aufgefangen werden.

- Ein differenziert gestaltetes Stadtquartier schaffe Zufriedenheit der Anwohnerinnen und Anwohner und verhindere Aggressivität und Vandalismus.

Abwägungsergebnis

Für das geplante "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" wird ein städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt. Ziel ist es, ein hochwertiges, durchmisches und innovatives neues Wohnquartier zu planen und umzusetzen. Unter anderem ist im Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Rahmenplan als Planungsleitlinie vorgegeben, kleine Quartierseinheiten innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Dies schafft insgesamt eine höhere Identität und Identifikation der NeubürgerInnen mit ihrem Quartier.

Den Anregungen können in o. g. Umfang gefolgt werden bzw. wurden bereits gefolgt.

5. Absender

- Schreiben vom 03.07.2016-

- Grundsätzlich werde der geplante Grünstreifen begrüßt. Allerdings sei nicht ersichtlich, warum dieser nicht im Bereich der Anwesen "An der Hechtsheimer Straße 1, 1a und b sowie 3" geplant sei. Die dort stattdessen geplante Straße erschließe die genannten Grundstücke doppelt. Hierdurch entstünden Anlieger-

kosten und Unterhaltungspflichten ohne Nutzen für die Anlieger. Außerdem würde der Verkehrslärm deutlich zunehmen. Es wird daher gefordert, diesen Bereich über die "K 13" zu erschließen und den Grünstreifen nach Norden zu erweitern.

Abwägungsergebnis

Die Darstellung im städtebaulichen Rahmenplan wurde dahingehend modifiziert, dass die geplante Verkehrserschließung der Wohnbauflächen im Bereich der Ruländerstraße von Süden aus dem Plangebiet erfolgen muss. Hierdurch wird sichergestellt, dass einerseits keine Schleichverkehre zwischen Plangebiet und Ruländerstraße und andererseits auch keine Verkehre zwischen dem Plangebiet und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" generiert werden.

Gleichzeitig ist damit sichergestellt, dass die bestehenden Grundstücke entlang der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" nicht doppelt erschlossen werden. Als Ersatz für die ursprünglich geplante Fahrerschließung soll zur Verbindung "Ruländerstraße - An der Hechtsheimer Höhe" der bestehende Fußpfad aber zu einer öffentlichen Wegebeziehung ausgebaut werden. Diese Zielsetzung wurde als Darstellung in den städtebaulichen Rahmenplan aufgenommen. Eine Erweiterung des Grünstreifens in Richtung Norden geht damit aber nicht einher. Die Flächen östlich der Ruländerstraße bzw. südlich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" werden weiterhin als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

- Für die neuen Gebäude im Anschluss an den Bestand im Bereich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" sollte maximal ein Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgelegt werden. Hiermit werde auf die topografischen Unterschiede und die damit einhergehende Höhenlage der Neubebauung gegenüber den Bestandsgebäuden reagiert und Beeinträchtigungen vermieden.

Abwägungsergebnis

Das Erfordernis einer Reduktion der zulässigen Gebäudehöhen bzw. der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse aufgrund der topografischen Verhältnisse wird in diesem Bereich nicht gesehen. Die Aussage im städtebaulichen Rahmenplan, in dem angesprochenen Bereich maximal zwei Vollgeschosse für die neue Wohnbebauung einzuplanen, bleibt erhalten und stellt eine Begrenzung "nach oben" und keine zwingende Vorgabe dar. Von Beeinträchtigungen der Bestandbebauung ist durch die Neubebauung nicht auszugehen. Den Wettbewerbsteilnehmern bleibt es überlassen, in diesem Bereich auch weniger als zwei Vollgeschosse zu planen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit die Kanalisation bei Starkregenereignissen überlastet war. Diese könnte sich durch die neue Wohnbebauung noch verschärfen.

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1-2 l/s) aus der geplanten Teilfläche "Nord" könnten noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende

Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

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

6. Absender

- Schreiben vom 04.07.2016-

- Die nördliche Teilfläche galt seit jeher als Schutzzone zur Abbruchkante des Steinbruchs. Die Fläche zu bebauen, werde nicht für sinnvoll erachtet.

Abwägungsergebnis

Von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" wird nunmehr abgesehen. Im städtebaulichen Rahmenplan wird die Fläche als "Ausgleichsfläche / Fläche mit Zusatzfunktion" dargestellt. Es wird im weiteren Planungsprozess geprüft, welche Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann.

- Auch der Wall und der Bewuchs solle erhalten werden, da beides sehr viel Lärm von der Autobahn und dem Steinbruchbetrieb abhalte. Zudem müsse bei einer Bebauung der Fläche dann ein Lärmschutz an der Autobahn errichtet werden. Durch die geplante Bebauung der nördlichen Teilfläche würde zudem eine noch höhere Staub-, Geruchs- und Verkehrsbelastung einhergehen.

Abwägungsergebnis

Der Wall kann eine Immissionsschutzwirkung gegenüber den vom Steinbruch ausgehenden gewerblichen Geräuschen erfüllen. Die Wirksamkeit des Walls gegenüber dem von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärm ist demgegenüber aber nachgeordnet. Die Hauptlärmquelle liegt mit der BAB A 60 im Norden. Der in Nord-Süd- Richtung verlaufende Wall weist gemäß der städtischen Lärmkartierung aus 2013 erwartungsgemäß keine ausgeprägte Lärmschutzwirkung gegenüber der BAB A 60 im Bereich der genannten Straßen auf. Sofern eine geringe lärmmindernde Wirkung vorhanden ist, würde eine solche bei Errichtung einer Wohnbebauung in diesem Bereich zukünftig durch die neu entstehenden Gebäude ebenfalls auftreten.

Da aber nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist auch nicht mehr von einem Wegfall des Geländewalles und des sich dort befindenden Bewuchses auszugehen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 130" werden die ggf. auftretenden Lärmbelastungen gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Zeitpunkt des Verfahrens können hierzu noch keine Aussagen getroffen werden. Auch müssen die im Steinbruch Laubenheim entstehenden Emissio-

nen für die Entwicklung eines Wohnquartiers in der unmittelbaren Nachbarschaft beachtet werden. Die Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim ist aber ein von der Entwicklung des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe" unabhängiges Verfahren, auch wenn Abhängigkeiten bestehen oder nach Aussage des städtebaulichen Rahmenplanes Synergieeffekte (u.a. Naherholung) generiert werden sollen.

- Auch ein neues Kanalsystem müsste errichtet werden, da es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen komme.

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1- 2 l/s) aus der Teilfläche "Nord" könnten noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

- Es wird gefragt, ob durch die Neubebauung Erdbewegungen und dadurch auch Schäden an den Bestandsgebäuden entstehen könnten und dies bereits gutachterlich untersucht sei.

Abwägungsergebnis

Aktuell liegen keine Aussagen zur Standsicherheit der Teilfläche "Nord" vor. Von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" wird aber nunmehr abgesehen. Im städtebaulichen Rahmenplan wird die Fläche als "Ausgleichsfläche / Fläche mit Zusatzfunktion" dargestellt. Es wird im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann.

- Die geplante Bebauung der südlichen Teilfläche sollte sich an der Bestandsbebauung orientieren. Es dürfe auch bei einer Bebauung der südlichen Teilfläche auf keinen Fall zu zusätzlichen Belastungen des bestehenden Kanalsystems kommen.

Abwägungsergebnis

Gemäß den Inhalten des städtebaulichen Rahmenplanes werden sich die Neubebauung und die zu realisierende bauliche Dichte im Wesentlichen am benachbarten baulichen Bestand orientieren. Basierend auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unter Berücksichtigung des vorhandenen Freizeitwerts aufgrund der Ortsrandlage und der Renaturierung des benachbarten Steinbruchs sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, welche in der Summe die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" der BauNVO erreicht. Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus sind maximal bis zu vier Vollgeschosse, im Bereich des individuellen Ein- und Zweifamilienhausbaus bis zu zwei Vollgeschosse vorzusehen.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

- Die Verkehrserschließung müsse ausschließlich von der "K 13" aus ohne Anbindung an die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" erfolgen. Dies müsse bereits für die Bauphase gelten. Eine Belastung durch Baustellenfahrzeuge sei aufgrund der Vorbelastung durch Fluglärm, Verkehrslärm sowie dem Steinbruchlärm nicht hinnehmbar.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht ausdrücklich keine Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" und dem Plangebiet vor. In diesem Bereich soll maximal eine Grundstückstiefe an die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" angebunden werden. Die verkehrliche Erschließung für Kfz des restlichen Plangebiets erfolgt über eine neu zu schaffende Anbindung an die K13 "Zur Laubenheimer Höhe". Zudem wird nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen.

Es kann gegenwärtig nicht völlig ausgeschlossen werden, dass es in der Bauphase temporär zu Behinderungen bzw. Mehrbelastungen kommen wird. Diese wird jedoch auf ein machbares Minimum versucht zu beschränken. Die Straßenverkehrsbehörde wird während der Bauphase alle machbaren Anordnungen treffen, um die Verkehrssicherheit bestmöglich zu gewährleisten. Da aber nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist nicht mehr von Schäden durch Schwerlast- oder Baustellenverkehr in den angesprochenen Straßen auszugehen.

Es wird im weiteren Verfahren zudem geprüft, ob die südlich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" liegenden Bauflächen für die Bauphase von Süden aus erschlossen werden können bzw. ob entsprechende Bauabschnitte gebildet werden können, damit eine Andienung von Süden aus

während der Bauphase gewährleistet werden kann. Diese Öffnung von Süden aus müsste dann nach Abschluss der Baumaßnahmen für den Individualverkehr wieder geschlossen werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 130" werden die ggf. auftretenden Lärmbelastungen gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Zeitpunkt des Verfahrens können hierzu noch keine Aussagen getroffen werden. Auch müssen die im Steinbruch Laubenheim entstehenden Emissionen für die Entwicklung eines Wohnquartiers in der unmittelbaren Nachbarschaft beachtet werden. Die Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim ist aber ein von der Entwicklung des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe" unabhängiges Verfahren, auch wenn Abhängigkeiten bestehen oder nach Aussage des städtebaulichen Rahmenplanes Synergieeffekte (u.a. Naherholung) generiert werden sollen.

- Es wäre begrüßenswert, wenn bei der Bebauung der südlichen Teilfläche der Wall mit seinen Bäumen erhalten bliebe. Dort hätte sich in der Vergangenheit eine biologische Vielfalt entwickelt, die nicht zerstört werden dürfe.

Abwägungsergebnis

Eine flächenhafte Inanspruchnahme des Walls östlich der Teilfläche "Süd" mit seinen Bäumen, Sträuchern und Lebensräumen ist nicht vorgesehen. Die Fläche ist nicht Bestandteil des Plangebiets.

Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden bzw. wurde bereits gefolgt.

7. Absender

- Schreiben vom 07.07.2016-

- Eine Wohnbebauung auf der nördlichen Teilfläche sei ungeeignet. Durch das abschüssige Gelände sei dort weder ein ausreichender Lärmschutz noch ein ausreichender Staubschutz zu gewährleisten.

Abwägungsergebnis

Von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" wird nunmehr abgesehen. Im städtebaulichen Rahmenplan wird die Fläche als "Ausgleichsfläche / Fläche mit Zusatzfunktion" dargestellt. Es wird im weiteren Planungsprozess geprüft, welche Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 130" werden die ggf. auftretenden Staubbelastungen gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Zeitpunkt des Verfahrens können hierzu noch keine Aussagen getroffen werden. Die Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim ist aber ein von der Entwicklung des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe" unabhängiges Verfahren, auch wenn Abhängigkeiten bestehen oder nach Aussage des städtebaulichen Rahmenplanes Synergieeffekte (u.a. Naherholung) generiert werden sollen.

- Durch die Bebauung werde mehr Lärm, Staub und eine Beschädigung des Hauses durch die Erschütterungen der Baufahrzeuge erwartet. Es handele sich in diesem Bereich um enge Anwohnerstraßen, die zur Erschließung eines Baugebietes nicht geeignet seien.

Abwägungsergebnis

Es kann gegenwärtig nicht völlig ausgeschlossen werden, dass es in der Bauphase temporär zu Behinderungen bzw. Mehrbelastungen kommen wird. Diese wird jedoch auf ein machbares Minimum versucht zu beschränken. Die Straßenverkehrsbehörde wird während der Bauphase alle machbaren Anordnungen treffen, um die Verkehrssicherheit bestmöglich zu gewährleisten. Da aber nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist nicht mehr von Schäden durch Schwerlast- oder Baustellenverkehr in den angesprochenen Straßen auszugehen.

Es wird im weiteren Verfahren zudem geprüft, ob die südlich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" liegenden Bauflächen für die Bauphase von Süden aus erschlossen werden können bzw. ob entsprechende Bauabschnitte gebildet werden können, damit eine Andienung von Süden aus während der Bauphase gewährleistet werden kann. Diese Öffnung von Süden aus müsste dann nach Abschluss der Baumaßnahmen für den Individualverkehr wieder geschlossen werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 130" werden die ggf. auftretenden Lärmbelastungen gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Zeitpunkt des Verfahrens können hierzu noch keine Aussagen getroffen werden. Auch müssen die im Steinbruch Laubenheim entstehenden Emissionen für die Entwicklung eines Wohnquartiers in der unmittelbaren Nachbarschaft beachtet werden. Die Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim ist aber ein von der Entwicklung des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe" unabhängiges Verfahren, auch wenn Abhängigkeiten (siehe oben) bestehen oder nach Aussage des städtebaulichen Rahmenplanes Synergieeffekte (u.a. Naherholung) generiert werden sollen.

- Die Kanalisation im Bereich der nördlichen Teilfläche sei bereits überlastet und werde die mit einer Neubebauung verbundenen zusätzlichen Mengen nicht verkraften.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1- 2 l/s) aus der Teilfläche "Nord" könnten noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

- Die Bebauung der nördlichen Teilfläche müsse nochmals überdacht werden. Es sollte niemandem zugemutet werden, die nächsten 20 Jahre neben einer Schadstoffdeponie mit Blick auf Müllberge zu wohnen.

Abwägungsergebnis

Da es sich nicht um eine Mülldeponie im "klassischen Sinne" handelt, sind keine "Müllberge" zu erwarten. Zudem wird nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden bzw. wurde bereits gefolgt.

8. Absender

- Schreiben ohne Datum, eingegangen am 11.07.2016-

- Durch die geplante Bebauung der Fläche gegenüber der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" werde sich der Verkehr massiv verstärken. Auch herrsche bereits jetzt ein Stellplatzproblem. Durch die Enge der Straße sei die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge etc. bereits erschwert. Durch die zu erwartenden Schleichverkehre werde zukünftig Verkehr wie auf einer Hauptverkehrsstraße entstehen.

Abwägungsergebnis

Da nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist nicht von einer übermäßigen Verkehrszunahme "An der Hechtsheimer Straße" auszugehen.

Wie in der Stadt Mainz bei Baumaßnahmen üblich, wird auch im Kontext dieses Vorhabens die Verkehrsführung während der Bauphase durch die Straßenverkehrsbehörde im Stadtplanungsamt begleitet. In diesem Zusammenhang werden sämtliche Aspekte berücksichtigt, die einen größtmöglichen Schutz der Anwohner zu gewährleisten in der Lage sind. Dies beinhaltet auch, dass den Bewohnern die notwendigen Parkierungsflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 130" werden die ggf. auftretenden Lärmbelastungen gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Zeitpunkt des Verfahrens können hierzu noch keine Aussagen getroffen werden. Auch müssen die im Steinbruch Laubenheim entstehenden Emissionen für die Entwicklung eines Wohnquartiers in der unmittelbaren Nachbarschaft beachtet werden. Die Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim ist aber ein von der Entwicklung des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe" unabhängiges Verfahren, auch wenn Abhängigkeiten bestehen oder nach Aussage des städtebaulichen Rahmenplanes Synergieeffekte (u.a. Naberholung) generiert werden sollen.

- Durch die Neubebauung werden Erschütterungen der Häuser durch Baufahrzeuge erwartet. Es handele sich in diesem Bereich um Gebäude aus den 30er Jahren, die dieser Erschütterung nicht gewachsen seien. Damit seien Risse in der Fassade und hiermit wiederum Kosten verbunden.

Abwägungsergebnis

Aus tiefbautechnischer Sicht wird festgestellt, dass die Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" nicht nach einem heute vorgeschriebenen Standard ausgebaut sind und es bei massivem Schwerverkehr zu Schädigungen der Straßensubstanz kommen kann. Die "Bodenheimer Straße", die Straße "Am Alten Wasserwerk" sowie die Ruländerstraße und die Traminerstraße können dagegen den Schwerverkehr schadlos aufnehmen. Um die Schädigungen der erstgenannten Straßen im Siedlungsgebiet "Großberg" zu verhindern, muss eine entsprechende Beschilderung zur Unterbindung des Schwerverkehrs in diesem Bereich erfolgen und dies auch vom Verkehrsüberwachungsamt kontrolliert werden.

Es wird im weiteren Verfahren zudem geprüft, ob die südlich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" liegenden Bauflächen für die Bauphase von Süden aus erschlossen werden können bzw. ob entsprechende Bauabschnitte gebildet werden können, damit eine Andienung von Süden aus während der Bauphase gewährleistet werden kann. Diese Öffnung von Süden aus müsste dann nach Abschluss der Baumaßnahmen für den Individualverkehr wieder geschlossen werden.

- Die Kanalisation im Bereich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" sei bereits überlastet und werde die mit einer Neubebauung verbundenen zusätzlichen Mengen nicht verkraften.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1-2 l/s) aus der Teilfläche "Nord" könnten noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

- Durch den Wegfall des Walles im Bereich der nördlichen Teilfläche gehe ein natürlicher Lärmschutzwall verloren.

Abwägungsergebnis

Der Wall kann eine Immissionsschutzwirkung gegenüber den vom Steinbruch ausgehenden gewerblichen Geräuschen erfüllen. Die Wirksamkeit des Walls gegenüber dem von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärm ist demgegenüber aber nachgeordnet. Die Hauptlärmquelle liegt mit der BAB A 60 im Norden. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wall weist gemäß der städtischen Lärmkartierung aus 2013 erwartungsgemäß keine ausgeprägte Lärmschutzwirkung gegenüber der BAB A 60 im Bereich der genannten Straßen auf. Sofern eine geringe lärmmindernde Wirkung vorhanden ist, würde eine solche bei Errichtung einer Wohnbebauung in diesem Bereich zukünftig durch die neu entstehenden Gebäude ebenfalls auftreten. Da aber nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist auch nicht mehr von einem Wegfall des Geländewalles und des sich dort befindenden Bewuchses auszugehen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 130" werden die ggf. auftretenden Lärmbelastungen gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Zeitpunkt des Verfahrens können hierzu noch keine Aussagen getroffen werden. Auch müssen die im Steinbruch Laubenheim entstehenden Emissionen für die Entwicklung eines Wohnquartiers in der unmittelbaren Nachbarschaft beachtet werden. Die Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim ist aber ein von der Entwicklung des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe" unabhängiges Verfahren, auch wenn Abhängigkeiten bestehen oder Synergieeffekte (u.a. Naherholung) generiert werden sollen. Daher ist eine ggf. eintretende Verzögerung der Renaturierung des Steinbruchareals durch welche Umstände auch immer zunächst nicht relevant für den weiteren Planungsprozess des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe".

- Es stelle sich die Frage, wer neben einer Schadstoffdeponie mit Blick auf Müllberge überhaupt bereit sei, Häuser zu erwerben und dort zu wohnen. Auch stelle sich die Frage, ob die Stadt Mainz für gesundheitliche Folgeschäden durch die Deponie und die sich aus der Deponie ergebenden Verschmutzungen aufkommen wird.

Abwägungsergebnis

Bei der geplanten Deponie handelt es sich nicht um eine Mülldeponie im "klassischen Sinne". Für den Steinbruch Laubenheim sind die beiden Deponieklassen I und II für mineralische Abfälle geplant. Von einer Verfüllung mit Asbest und Schlacke aus der Hausmüllverbrennung wird abgesehen. Müllberge und sich daraus ergebende Gesundheitsgefahren für mögliche Bewohnerinnen und Bewohner sind daher nicht zu erwarten.

Zudem wird nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann.

Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden bzw. wurde bereits gefolgt.

9. Absender

- Schreiben vom 07.07.2016-

- Die im Entwurf des Rahmenplanes dargestellte rote Linie für den geplanten mehrgeschossigen Wohnungsbau lasse befürchten, dass es einen abrupten Versatz bei der Verteilung der Gebäudemassen geben könnte. Daher müsse der geplante Grünzug entlang der westlichen Grenze des Plangebiets nach Norden bis zum Kelterweg verlängert werden. Dann sei auch eine Heranführung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus an den Bestand des Altenheims vertretbar. Alternativ wäre auch ein durchgängiger Grünzug denkbar, der im Bereich der Müller-Thurgau-Straße platzartig aufgeweitet werden könnte. Durch konkave Gebäudekanten sei eine Betonung des geschaffenen Grünraumes denkbar. Die dadurch entstehende Stadtraumqualität böte dann ein echtes Pendant zum heutigen unbelebten Platz "Auf dem Hewwel". Hierdurch könne auch die geplante Hauptfußwegführung über die Müller-Thurgau-Straße eine Aufwertung erfahren. Vorstellbar wäre am Ende dieser Achse ein Holzturm als Anziehungspunkt für Spaziergänger und Wanderer. Auf die Planung von Grünflächen im Bereich der geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser sollte aufgrund des Pflegeaufwandes verzichtet werden.

Abwägungsergebnis

Im städtebaulichen Rahmenplan werden städtebaulich als sinnvoll erachtete Flächen oder Bereiche dargestellt. Festlegungen zu Größe bzw. Dimensionierung erfolgen im Rahmen des Wettbewerbs und werden anschließend im Bauleitplanverfahren verbindlich umgesetzt. In diesem Verfahren werden auch die Versorgung des Plangebiets mit öffentlichem Grün sowie die Ausstattung der Grünanlagen beispielsweise mit Bänken etc. untersucht. Die Verteilung von öffentlichen Grünflächen sollte sich nicht aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ergeben, sondern sich sinnvoll in das von den Wettbewerbsteilnehmern entwickelte übergeordnete Freiraumkonzept integrieren.

Im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung oder der Auslobung zum Wettbewerb bereits Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden und/ oder Gebäudekanten vorzugeben, wird als nicht zielführend für einen Ideenwettbewerb erachtet. Im Rahmen des Wettbewerbs werden sicherlich städtebaulich attraktive und innovative Vorschläge gerade für die städtebauliche Verzahnung von Bestandsgebiet "He 33" und Plangebiet entwickelt werden.

Der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellte Bereich für die Verortung des Geschosswohnungsbaus bleibt bestehen. Diese planerische Vorgabe ist städtebaulich begründet und aus dem nachbarlichen Bestand heraus entwickelt worden. Diese planerische Aussage beruht auch auf der Tatsache, dass zum Ortsrand hin eine aufgelockerte Bebauung ohne mehrgeschossigen Wohnungsbau realisiert werden soll. Darüber hinaus ist der Anteil an mehrgeschossigem Wohnungsbau gemäß städtebaulichem Rahmenplan auf maximal 30 % der insgesamt möglichen Wohneinheiten begrenzt.

- Es wird vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren wachsenden Stellplatzdrucks im Bestandsquartier "He 33" angeregt, im Plangebiet eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen auszuweisen.

Abwägungsergebnis

In der Landeshauptstadt Mainz werden im Zuge der Entwicklung von neuen Wohngebieten immer zusätzlich 10 % der gemäß Landesbauordnung notwendigen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeboten. Diese Regel wird auch im Zuge der Entwicklung des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe" zur Anwendung kommen und in das Wettbewerbsverfahren eingespeist.

- Neben der Trennung des motorisierten Verkehrs zwischen Bestandsgebiet "He 33" und Plangebiet sollte auch eine Trennung der Kanalisation sowie der technischen Infrastruktur erfolgen.

Abwägungsergebnis

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

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

10. Absender

- Mail- Schreiben vom 03.07.2016-

- Man sei nicht einverstanden damit, dass eine Verkehrsanbindung durch das benachbarte Wohngebiet "W 93 II" in Verlängerung der Chana-Khan-Straße und der Catharina-Lothary-Straße geplant und umgesetzt werde. Es handele sich schließlich um ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet, welches ausschließlich mit jungen Familien mit Kindern bewohnt sei.

Abwägungsergebnis

Eine Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr an die Chana-Khan-Straße oder die Catharina-Lothary-Straße war zu keiner Zeit vorgesehen.

Da von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" nunmehr abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist nicht mehr von einer dauerhaften Zunahme des Verkehrs auszugehen.

Die Straßenverkehrsbehörde wird während der Bauphase alle machbaren Anordnungen treffen, um die Verkehrssicherheit bestmöglich zu gewährleisten. Der Bauverkehr und die von ihm ausgehenden temporären Immissionsbelastungen sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Rahmenplanung oder des Bauleitplanverfahrens.

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

11. Absender

- Mail- Schreiben vom 05.07.2016-

- Durch die Heranziehung der Straßen "An der Hechtsheimer Höhe" und "Auf dem Großberg" und damit auch der Straße "Am alten Wasserwerk" für die Erschließung des neuen Wohnquartiers sei die Verkehrssicherheit durch den zu erwartenden Schwerlast- und Baustellenverkehr nicht mehr gegeben. Es handle sich um ein reines Wohngebiet, das nur Anlieger befahren. Auch der Einsatz von Rettungsfahrzeugen könnte hierdurch behindert werden. Darüber hinaus seien die Straßen sehr alt, Baustellenverkehr könne nicht mehr bewältigt werden. Auch der Lärm und die Verschmutzung der Straßen, die von den Anwohnern selbst gereinigt würden, werden sich erhöhen.
Eine Zufahrt aus dem Wohngebiet auf die Durchgangsstraßen "Weisenauer Weg/ Max-Hufschmidt-Straße" oder "Alte Mainzer Straße" sei in der Rush-hour nur schwer möglich.

Abwägungsergebnis

Es kann gegenwärtig nicht völlig ausgeschlossen werden, dass es in der Bauphase in einzelnen Straßenabschnitten temporär zu Behinderungen bzw. Mehrbelastungen kommen wird. Diese wird jedoch auf ein machbares Minimum versucht zu beschränken.

Die Bebauung der Teilfläche "Nord" hätte an der zitierten Einmündung in der Spitzenstunde des Verkehrs zu einer Zunahme von insgesamt max. 10 bis 12 Fahrzeugen geführt (die Frequenz der Verkehrsbelastung nimmt damit im Mittel um etwa 1 Fahrzeug je 5 Minuten zu). Eine Minderung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen wäre damit zunächst nicht einhergegangen. Da nunmehr aber von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist nicht von einer übermäßigen Verkehrszunahme "An der Hechtsheimer Straße" und der Straße "Am Großberg" auszugehen.

Aus tiefbautechnischer Sicht wird festgestellt, dass die Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" nicht nach einem heute vorgeschriebenen Standard ausgebaut sind und es bei massivem Schwerverkehr zu Schädigungen der Straßensubstanz kommen kann. Die "Bodenheimer Straße", die Straße "Am Alten Wasserwerk" sowie die Ruländerstraße und die Traminerstraße können dagegen den Schwerverkehr schadlos aufnehmen. Um die Schädigungen der erstgenannten Straßen im Siedlungsgebiet "Großberg" zu verhindern, muss eine entsprechende Beschilderung zur Unterbindung des Schwerverkehrs in diesem Bereich erfolgen und dies auch vom Verkehrsüberwachungsamt kontrolliert werden.

Es wird im weiteren Verfahren zudem geprüft, ob die südlich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" liegenden Bauflächen für die Bauphase von Süden aus erschlossen werden können bzw. ob entsprechende Bauabschnitte gebildet werden können, damit eine Andienung von Süden aus während der Bauphase gewährleistet werden kann. Diese Öffnung von Süden aus müsste dann nach Abschluss der Baumaßnahmen für den Individualverkehr wieder geschlossen werden.

- Durch die Bebauung der nördlichen Teilfläche und dem damit einhergehenden Verlust des begrünten Walls würden Belastungen durch Staub und durch den Lärm von der Autobahn zunehmen.

Abwägungsergebnis

Der Wall kann eine Immissionsschutzwirkung gegenüber den vom Steinbruch ausgehenden gewerblichen Geräuschen erfüllen. Die Wirksamkeit des Walls gegenüber dem von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärm ist demgegenüber aber nachgeordnet. Die Hauptlärmquelle liegt mit der BAB A 60 im Norden. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wall weist gemäß der städtischen Lärmkartierung aus 2013 erwartungsgemäß keine ausgeprägte Lärmschutzwirkung gegenüber der BAB A 60 im Bereich der genannten Straßen auf. Sofern eine geringe lärmmindernde Wirkung vorhanden ist, würde eine solche bei Errichtung einer Wohnbebauung in diesem Bereich zukünftig durch die neu entstehenden Gebäude ebenfalls auftreten. Da aber nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist auch nicht mehr von einem Wegfall des Geländewalles und des sich dort befindenden Bewuchses auszugehen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 130" werden die ggf. auftretenden Lärmbelastungen gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Zeitpunkt des Verfahrens können hierzu noch keine Aussagen getroffen werden. Auch müssen die im Steinbruch Laubenheim entstehenden Emissionen für die Entwicklung eines Wohnquartiers in der unmittelbaren Nachbarschaft beachtet werden. Die Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim ist aber ein von der Entwicklung des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe" unabhängiges Verfahren, auch wenn Abhängigkeiten bestehen oder Synergieeffekte (u.a. Naberholung) generiert werden sollen. Daher ist eine ggf. eintretende Verzögerung der Renaturierung des Steinbruchareals durch welche Umstände auch immer zunächst nicht relevant für den weiteren Planungsprozess des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe".

- Die nördliche Teilfläche sei eine Ausgleichsfläche und dürfe nicht bebaut werden. Es fielen hierdurch viele Grünflächen weg.

Abwägungsergebnis

Es handelt sich bei dem Gelände des Steinbruchs Laubenheim und damit auch der nördlichen Teilfläche formal um eine Ausgleichsfläche. Die Bebauung von Ausgleichsflächen ist grundsätzlich erst mal nicht möglich. Eine Bebauung der Fläche wurde aber ursprünglich in Erwägung gezogen, weil die Verlagerung von Ausgleichsflächen oder von Teilen von Ausgleichsflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist und die Fläche bereits verkehrlich erschlossen ist.

Von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" wird aber nunmehr abgesehen. Im städtebaulichen Rahmenplan wird die Fläche als "Ausgleichsfläche / Fläche mit Zusatzfunktion" dargestellt. Es wird stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann.

- Durch eventuelle Klagen der AnwohnerInnen könnte sich die versprochene Renaturierung des Steinbruchs verzögern.

Abwägungsergebnis

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses und des Bebauungsplanverfahrens "He 130" müssen die im Steinbruch Laubenheim entstehenden Emissionen für die Entwicklung eines Wohnquartiers in der unmittelbaren Nachbarschaft beachtet werden. Die Renaturierung des Steinbruchs

Laubenheim ist aber ein von der Entwicklung des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe" unabhängiges Verfahren, auch wenn Abhängigkeiten bestehen oder Synergieeffekte (u.a. Naberholung) generiert werden sollen. Daher ist eine ggf. eintretende Verzögerung der Renaturierung des Steinbruchareals durch welche Umstände auch immer zunächst nicht relevant für den weiteren Planungsprozess des neuen "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe".

- Die Kanalisation im Bereich der Straßen "An der Hechtsheimer Höhe" und "Auf dem Großberg" sei bereits überlastet und werde die mit einer Neubebauung verbundenen zusätzlichen Mengen nicht verkraften. Bei Starkregenereignissen werde die Straße "Am Alten Wasserwerk" bereits heute zum Bach.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1-2 l/s) aus der Teilfläche "Nord" könnten noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

- Die Busanbindung der Linie 65 (nach 20 Uhr Linie 64) sei bereits heute - ohne, dass die Bebauung des Heilig-Kreuz-Areals bereits geplant sei - unzureichend.

Abwägungsergebnis

Die Erschließung des Großbergs mit dem Öffentlichen Nahverkehr ist durch den vorhandenen 20-min-Takt (in Tagesrandzeiten und an Wochenenden 30-min-Takt) grundsätzlich gegeben. Durch das geplante Heilig-Kreuz-Areal kann mit einem beträchtlichen Fahrgastzuwachs gerechnet werden, daher ist davon auszugehen, dass die Mainzer Verkehrsgesellschaft das Linienangebot der Nachfrage entsprechend anpassen wird.

Die Einhaltung von Mindeststandards für die sogenannte Bedienungsqualität (zeitliche Verfügbarkeit des ÖPNV-Angebotes) wird auch in der demnächst anstehenden Fortschreibung des Nahverkehrsplanes der Landeshauptstadt Mainz mituntersucht.

Konkrete Aussagen hinsichtlich der ÖPNV-Versorgung des Plangebiets "He 130" können auf dieser Planungsebene und zu diesem Zeitpunkt darüber hinaus noch nicht getroffen werden. Es ist derzeit noch nicht absehbar, ob eine zusätzliche ÖPNV-Haltestelle direkt an der

"K 13" angelegt wird oder aber eine neue ÖPNV- Trassenführung in das Plangebiet geschaffen werden soll. Diese Fragen müssen im weiteren Verfahren beantwortet werden. Im Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes sind aber der grundsätzliche Bedarf einer ergänzenden ÖPNV-Erschließung und eine zu planende Hierarchisierung der inneren Plangebietserschließung als "Planungsziel" enthalten.

Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden bzw. wurde bereits gefolgt.

12. Absender

- Mail- Schreiben vom 04.07.2016-

- Es sei zwingend erforderlich, dass die vorhandene Kanalisation nicht durch zusätzliche Anschlüsse überfordert werde. Daher müsse die neue Kanalisation für das geplante Baugebiet in Richtung der "K 13" geplant werden.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1- 2 l/s) aus der Teilfläche "Nord" könnten noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

- Die Unterbindung des Verkehrsanschlusses für den motorisierten Individualverkehr sowie die ausschließliche Öffnung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen müsse in die Ausschreibungsunterlagen (des Wettbewerbs) aufgenommen werden.

Abwägungsergebnis

Der städtebauliche Rahmenplan sieht ausdrücklich keine Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen dem bestehenden Wohngebiet auf dem Großberg und dem Plangebiet vor. Der städtebauliche Rahmenplan sieht ausdrücklich auch keine Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" und dem Plangebiet vor. In diesem Bereich soll maximal eine Grundstückstiefe an die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" angebunden werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für Kfz erfolgt ausschließlich über eine neu zu schaffende Anbindung an die Straße "Zur Laubenheimer Höhe - K 13". Diese Vorgaben werden Bestandteil der Auslobungsunterlagen für den geplanten Wettbewerb.

- Den Unterlagen sei die zukünftig geplante Höhe der Gebäude nicht zu entnehmen. Es müsse daher die Regelung, dass die neuen Gebäude die Höhe der angrenzenden bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nicht überschreiten dürfen, aufgenommen werden.

Abwägungsergebnis

Gemäß den Inhalten des städtebaulichen Rahmenplanes werden sich die Neubebauung und die zu realisierende bauliche Dichte im Wesentlichen am benachbarten baulichen Bestand orientieren. Basierend auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unter Berücksichtigung des vorhandenen Freizeitwerts aufgrund der Ortsrandlage und der Renaturierung des benachbarten Steinbruchs sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, welche in der Summe die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" der BauNVO erreicht. Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus sind maximal bis zu vier Vollgeschosse, im Bereich des individuellen Ein- und Zweifamilienhausbaus bis zu zwei Vollgeschosse vorzusehen. Die zulässige Gebäudehöhe wird erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend festgelegt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

- Der geplante Grünstreifen solle durchgängig geplant werden und nicht vor und hinter der Seniorenresidenz enden. In diesem Zusammenhang werde darauf hingewiesen, dass damals die zulässige Bebauungsdichte auf der Frankenhöhe seinerzeit von der Stadt Mainz erheblich und rechtwidrig überschritten wurde. Insofern sei hierfür ein Ausgleich zu erbringen.

Abwägungsergebnis

Im städtebaulichen Rahmenplan werden städtebaulich als sinnvoll erachtete Flächen oder Bereiche dargestellt. Festlegungen zu Größe bzw. Dimensionierung erfolgen im Rahmen des Wettbewerbs und werden anschließend im Bauleitplanverfahren verbindlich umgesetzt.

Der im städtebaulichen Rahmenplan für den mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehene Bereich bleibt bestehen. Diese planerische Vorgabe ist städtebaulich begründet und aus dem nachbarlichen Bestand heraus entwickelt worden. Diese planerische Aussage beruht auch auf der Tatsache, dass zum Ortsrand hin eine aufgelockerte Bebauung ohne mehrgeschossigen Wohnungsbau realisiert werden soll. Darüber hinaus ist der Anteil an mehrgeschossigem Wohnungsbau gemäß städtebaulichem Rahmenplan auf maximal 30 % der insgesamt möglichen Wohneinheiten begrenzt. Eine Änderung der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Grünzäsur erfolgt daher nicht.

Es ist auch nicht erkennbar, dass die Bebauungsdichte auf der Frankenhöhe erheblich überschritten ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben bzw. das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Großberghöhe (He 33)" verbindlich vorgegeben. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich hierdurch nicht.

- Im Zuge des zu erarbeitenden Lärmgutachtens müssten die Spitzenschallpegel (Fluglärm) berücksichtigt werden. Die bloße Betrachtung von Dauerschallpegeln werde dem wissenschaftlich gesicherten medizinischen Kenntnisstand nicht gerecht. Anbieten würde sich eine Lärmmessstation auf dem Dach der Seniorenresidenz. Die Ergebnisse des Gutachtens könnten zudem auch seitens der Stadt Mainz dazu verwendet werden, Forderungen gegenüber der Fraport zu begründen.

Abwägungsergebnis

Der Fluglärm wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

- Es würden Extremwetterlagen als Folge des Klimawandels sowohl in ihrer Häufigkeit als auch in ihrem Ausmaß zunehmen.

Abwägungsergebnis

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, im Rahmen der Planung und des Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen.

Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden bzw. wurde bereits gefolgt.

13. Absender

- Mail- Schreiben vom 05.07.2016-

- Der geplante Grünstreifen müsse durchgängig auch nach Norden bis zur Straße "An der Hechtsheimer Höhe" geplant werden, um auch hier eine Abgrenzungswirkung zu erreichen. Gleichzeitig könnte hierdurch die Begrünung der Umgebung vor allem für die Kinder erhalten bleiben.

Abwägungsergebnis

Im städtebaulichen Rahmenplan werden städtebaulich als sinnvoll erachtete Flächen oder Bereiche dargestellt. Festlegungen zu Größe bzw. Dimensionierung erfolgen im Rahmen des Wettbewerbs und werden anschließend im Bauleitplanverfahren verbindlich umgesetzt.

Der im städtebaulichen Rahmenplan für den mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehene Bereich bleibt bestehen. Diese planerische Vorgabe ist städtebaulich begründet und aus dem nachbarlichen Bestand heraus entwickelt worden. Diese planerische Aussage beruht auch auf der Tatsache, dass zum Ortsrand hin eine aufgelockerte Bebauung ohne mehrgeschossigen Wohnungsbau realisiert werden soll. Darüber hinaus ist der Anteil an mehrgeschossigem Wohnungsbau gemäß städtebaulichem Rahmenplan auf maximal 30 % der insgesamt möglichen Wohneinheiten begrenzt. Eine Änderung der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Grünzäsur erfolgt daher nicht.

- Die geplanten Wohnbauflächen im Bereich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" sollten ausschließlich über die "K 13" erschlossen werden. Die geplante Erschließung südlich der Bebauung im Bereich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" müsse aufgegeben werden.

Abwägungsergebnis

Der städtebauliche Rahmenplan sieht ausdrücklich keine Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen dem bestehenden Wohngebiet auf dem Großberg und der östlichen Erweiterungsfäche vor. Deren verkehrliche Erschließung für Kfz erfolgt ausschließlich über eine neu zu schaffende Anbindung an die "K 13".

- Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird vorgeschlagen, die Gebäudehöhe nicht über die Anzahl der Vollgeschosse, sondern über die absolute First- und Traufhöhe zu definieren. Die zukünftige GRZ sollte sich ebenfalls am Bestand orientieren. Daher müsse zumindest im nördlichen Viertel eine Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss, einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m und einer GRZ von 0,3 erfolgen.

Abwägungsergebnis

Gemäß den Inhalten des städtebaulichen Rahmenplanes werden sich die Neubebauung und die zu realisierende bauliche Dichte im Wesentlichen am benachbarten baulichen Bestand orientieren. Basierend auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unter Berücksichtigung des vorhandenen Freizeitwerts aufgrund der Ortsrandlage und der Renaturierung des benachbarten Steinbruchs sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, welche in der Summe die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" der BauNVO erreicht (GRZ = 0,4). Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus sind maximal bis zu vier Vollgeschosse, im Bereich des individuellen Ein- und Zweifamilienhausbaus bis zu zwei Vollgeschosse vorzusehen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend festgelegt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

- Eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Kanalisation werde mit Blick auf die Starkregenereignisse abgelehnt. Eine neue Kanalanbindung über das Wohngebiet "Am Großberghang" sei dringend erforderlich. Zudem müsse durch Festsetzungen gewährleistet werden, dass im Bereich der neuen Bauparzellen Niederschlagswasser auf den betreffenden Grundstücken vollständig verbleiben und dort versickern könne.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1-2 l/s) aus der geplanten nördlichen Teilfläche könnten noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderli-

chen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich. Welche Festsetzungen im Bebauungsplan konkret erforderlich werden, um das Regenwasserbewirtschaftungskonzept umzusetzen, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

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

14. Absender

- Mail- Schreiben vom 05.07.2016 -

- Der geplante Grünstreifen müsse durchgängig auch nach Norden bis zur Straße "An der Hechtsheimer Höhe" geplant werden, um auch hier eine Abgrenzungswirkung zu erreichen. Gleichzeitig könnte hierdurch die Begrünung der Umgebung vor allem für die Kinder erhalten bleiben.

Abwägungsergebnis

Im städtebaulichen Rahmenplan werden städtebaulich als sinnvoll erachtete Flächen oder Bereiche dargestellt. Festlegungen zu Größe bzw. Dimensionierung erfolgen im Rahmen des Wettbewerbs und werden anschließend im Bauleitplanverfahren verbindlich umgesetzt.

In diesem Verfahren wird auch die Versorgung der Bebauung mit öffentlichem Grün untersucht. Öffentliche Grünflächen werden bei der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beachtet, stellen selbst aber keine Ausgleichsflächen im naturschutzrechtlichen Sinne dar.

- Die geplanten Wohnbauflächen im Bereich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" sollten ausschließlich über die "K 13" erschlossen werden. Die geplante Erschließung südlich der Bebauung im Bereich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" müsse aufgegeben werden.

Abwägungsergebnis

Der städtebauliche Rahmenplan sieht ausdrücklich keine Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen dem bestehenden Wohngebiet auf dem Großberg und der östlichen Erweiterungsfäche vor. Deren verkehrliche Erschließung für Kfz erfolgt ausschließlich über eine neu zu schaffende Anbindung an die "K 13".

- Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird vorgeschlagen, die Gebäudehöhe nicht über die Anzahl der Vollgeschosse, sondern über die absolute First- und Traufhöhe zu definieren. Die zukünftige GRZ sollte sich ebenfalls am Bestand orientieren. Daher müsse zumindest im nördlichen Viertel eine Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss, einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m und einer GRZ von 0,3 erfolgen.

Abwägungsergebnis

Gemäß den Inhalten des städtebaulichen Rahmenplanes werden sich die Neubebauung und die zu realisierende bauliche Dichte im Wesentlichen am benachbarten baulichen Bestand orientieren. Basierend auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unter Berücksichtigung des vorhandenen Freizeitwerts aufgrund der Ortsrandlage und der Renaturierung des benachbarten Steinbruchs sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, welche in der Summe die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" der BauNVO erreicht (GRZ = 0,4). Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus sind maximal bis zu vier Vollgeschosse, im Bereich des individuellen Ein- und Zweifamilienhausbaus bis zu zwei Vollgeschosse vorzusehen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend festgelegt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

- Eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Kanalisation werde mit Blick auf die Starkregenereignisse abgelehnt. Eine neue Kanalanbindung über das Wohngebiet "Am Großberghang" sei dringend erforderlich. Zudem müsse durch Festsetzungen gewährleistet werden, dass im Bereich der neuen Bauparzellen Niederschlagswasser auf den betreffenden Grundstücken vollständig verbleiben und dort versickern könne.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1- 2 l/s) aus der geplanten nördlichen Teilfläche könnten noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

Welche Festsetzungen im Bebauungsplan konkret erforderlich werden, um das Regenwasserbewirtschaftungskonzept umzusetzen, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

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

15. Absender

- Mail- Schreiben vom 08.07.2016 mit Schreiben vom 07.07.2016 im Anhang -

- Gemäß einer Vereinbarung vom 17.12.1997 zwischen der Stadt Mainz und der "HeidelbergerZement AG" müsse eine Aufforstung eines 100 Meter breiten Streifens zwischen östlicher Grenze des Plangebiets und dem Steinbruch Laubenheim erfolgen. Die Vertragsvereinbarung wird folgend zitiert: "...entlang der gesamten westlichen Grenze des vorgesehenen Abbaubereiches einen Waldstreifen von durchschnittlich 100m Breite (insgesamt ca. 12ha) anzulegen und gemäß Landesforstgesetz zu pflegen und auf Dauer zu erhalten".

Eine Bebauung der nördlichen Teilfläche verstoße gegen die o.g. Vereinbarung, da hierdurch der Waldstreifen auf weniger als 40 Meter reduziert werden müsste. Zudem mache die geplante Deponie für belastete Materialien (DK I und DK II) diese o.g. Vereinbarung besonders notwendig. Die nördliche Teilfläche dürfe daher nicht bebaut werden. Darüber hinaus dürfte dieser Bereich nicht durch LKW- Verkehr während der Bauphase belastet werden.

Abwägungsergebnis

Die Bebauung der Teilfläche "Nord" würde nicht gegen die genannte Vereinbarung verstoßen. Die dort genannte Aufforstungsfläche umfasste einen Streifen westlich des Abbauvorhabens Laubenheim Süd, welches südlich der "K 13" geplant war. Die Planungen hierzu und auch die damit verbundene Aufforstung wurden seitens der HeidelbergCement AG nicht realisiert. Die Genehmigungen zum Abbau von Kalkstein wurden vielmehr zurückgegeben, die Genehmigung zur Aufforstung ist erloschen. Die vorliegende Planung nördlich der "K 13" ist hiervon nicht berührt.

Von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" wird nunmehr aber abgesehen. Im städtebaulichen Rahmenplan wird die Fläche als "Ausgleichsfläche / Fläche mit Zusatzfunktion" dargestellt. Es wird stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann.

Der Anregung kann in o. g. Umfang gefolgt werden bzw. wurde bereits gefolgt.

16. Absender

- Mail- Schreiben vom 11.07.2016 mit Schreiben mit Anhang -

- Die nördliche Teilfläche galt bislang als Schutzfläche zur Abbruchkante des Steinbruchs. Die Fläche sollte daher weiterhin als Ausgleichsfläche erhalten bleiben.

Abwägungsergebnis

Es handelt sich bei dem Gelände des Steinbruchs Laubenheim und damit auch der nördlichen Teilfläche formal um eine Ausgleichsfläche. Die Bebauung von Ausgleichsflächen ist grundsätzlich erst mal nicht möglich. Eine Bebauung der Fläche wurde aber ursprünglich in Erwägung gezogen, weil die Verlagerung von Ausgleichsflächen oder von Teilen von Ausgleichsflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist und die Fläche bereits verkehrlich erschlossen ist.

Von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" wird nunmehr aber abgesehen. Im städtebaulichen Rahmenplan wird die Fläche als "Ausgleichsfläche / Fläche mit Zusatzfunktion" dargestellt.

Es wird stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann.

- Der Wall im Bereich der nördlichen Teilfläche halte viel Lärm von der Autobahn und aus dem Steinbruchbetrieb ab. Eine Bebauung dieser Fläche würde zusätzliche Staub-, Lärm-, Geruchs- und Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Zudem müsse dann ein neuer Lärmschutz errichtet werden.

Abwägungsergebnis

Der Wall kann eine Immissionsschutzwirkung gegenüber den vom Steinbruch ausgehenden gewerblichen Geräuschen erfüllen. Die Wirksamkeit des Walls gegenüber dem von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärm ist demgegenüber aber nachgeordnet. Die Hauptlärmquelle liegt mit der BAB A 60 im Norden. Der in Nord-Süd- Richtung verlaufende Wall weist gemäß der städtischen Lärmkartierung aus 2013 erwartungsgemäß keine ausgeprägte Lärmschutzwirkung gegenüber der BAB A 60 im Bereich der genannten Straßen auf. Sofern eine geringe lärmmindernde Wirkung vorhanden ist, würde eine solche bei Errichtung einer Wohnbebauung in diesem Bereich zukünftig durch die neu entstehenden Gebäude ebenfalls auftreten.

Da aber nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist auch nicht mehr von einem Wegfall des Geländewalles und des sich dort befindenden Bewuchses auszugehen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 130" werden die ggf. auftretenden Lärmbelastungen gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Zeitpunkt des Verfahrens können hierzu noch keine Aussagen getroffen werden. Auch müssen die im Steinbruch Laubenheim entstehenden Emissionen für die Entwicklung eines Wohnquartiers in der unmittelbaren Nachbarschaft beachtet werden. Die Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim ist aber ein von der Entwicklung des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe" unabhängiges Verfahren, auch wenn Abhängigkeiten bestehen oder nach Aussage des städtebaulichen Rahmenplanes Synergieeffekte (u.a. Naberholung) generiert werden sollen.

- Weiterhin sei die Belastung der vorhandenen Kanalisation bereits an der Belastungsgrenze. Zudem sei man nicht bereit, Kosten für eine neue, erweiterte Kanalisation zu tragen.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1-2 l/s) aus der Teilfläche "Nord" könnten noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderli-

chen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

- Es könne nicht garantiert werden, dass durch einen Bebauung der nördlichen Teilfläche keine Schäden durch Erdbewegungen an den Bestandsgebäuden entstünden.

Abwägungsergebnis

Aktuell liegen keine Aussagen zu einem ggf. notwendigen Sicherheitsabstand zur Steinbruchkante vor.

Von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" wird aber nunmehr abgesehen. Im städtebaulichen Rahmenplan wird die Fläche als "Ausgleichsfläche / Fläche mit Zusatzfunktion" dargestellt. Es wird stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann.

Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden bzw. wurde bereits gefolgt.

17. Absender

- Mail- Schreiben vom 08.07.2016 -

- Es sei keine Option, dass der Bauverkehr über die Anliegerstraßen fließe und hierdurch Lärm und Straßenschäden verursache. Hierfür sei die "K 13" heranzuziehen.

Abwägungsergebnis

Es kann gegenwärtig nicht völlig ausgeschlossen werden, dass es in der Bauphase in einzelnen Straßenabschnitten temporär zu Behinderungen bzw. Mehrbelastungen kommen wird. Diese wird jedoch auf ein machbares Minimum versucht zu beschränken. Die Bebauung der Teilfläche "Nord" hätte an der zitierten Einmündung in der Spitzenstunde des Verkehrs zu einer Zunahme von insgesamt max. 10 bis 12 Fahrzeugen geführt (die Frequenz der Verkehrsbelastung nimmt damit im Mittel um etwa 1 Fahrzeug je 5 Minuten zu). Eine Minderung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen wäre damit zunächst nicht einhergegangen.

Da nunmehr aber von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist nicht von einer übermäßigen Verkehrszunahme "An der Hechtsheimer Straße" und der Straße "Am Großberg" auszugehen.

Aus tiefbautechnischer Sicht wird festgestellt, dass die Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" nicht nach einem heute vorgeschriebenen Standard ausgebaut sind und es bei massivem Schwerverkehr zu Schädigungen der Straßensubstanz kommen kann. Die "Bodenheimer Straße", die Straße "Am Alten Wasserwerk" sowie die Ruländerstraße und die Traminerstraße können dagegen den Schwerverkehr schadlos aufnehmen. Um die Schädigungen

der erstgenannten Straßen im Siedlungsgebiet "Großberg" zu verbinden, muss eine entsprechende Beschilderung zur Unterbindung des Schwerverkehrs in diesem Bereich erfolgen und dies auch vom Verkehrsüberwachungsamt kontrolliert werden.

Es wird im weiteren Verfahren zudem geprüft, ob die südlich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" liegenden Bauflächen für die Bauphase von Süden aus erschlossen werden können bzw. ob entsprechende Bauabschnitte gebildet werden können, damit eine Andienung von Süden aus während der Bauphase gewährleistet werden kann. Diese Öffnung von Süden aus müsste dann nach Abschluss der Baumaßnahmen für den Individualverkehr wieder geschlossen werden.

- Das Plangebiet dürfe auf keinen Fall an die Kanalisation in der Straße "Auf dem Großberg" angeschlossen werden. Das Netz sei bereits überlastet. Darüber hinaus sei nicht akzeptabel, die Kosten für die Straßensanierung und die Kanalsanierung dann auf die AnwohnerInnen umzulegen.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1- 2 l/s) aus der Teilfläche "Nord" könnten noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest. Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

- Eine Bebauung der nördlichen Teilfläche werde kritisch gesehen. Es bestünde die Gefahr, dass das Gelände abrutscht und der angrenzende Baugrund dadurch verschoben werde.

Abwägungsergebnis

Aktuell liegen keine Aussagen zu einem ggf. notwendigen Sicherheitsabstand zur Steinbruchkante vor. Von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" wird aber nunmehr abgesehen. Im städtebaulichen Rahmenplan wird die Fläche als bestehende "Ausgleichsfläche / Fläche mit Zusatzfunktion" dargestellt. Es wird stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann.

Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden bzw. wurde bereits gefolgt.

18. Absender

- Mail- Schreiben vom 13.07.2016 -

- Durch den Bauverkehr würden die Anliegerstraßen stark belastet. Es wird gefragt, wer für die hierdurch entstehenden Schäden aufkomme. Darüber hinaus wird befürchtet, dass durch den Baustellenverkehr parkende Autos beschädigt würden. Auch hierzu stelle sich die Kostenfrage.

Abwägungsergebnis

Es kann gegenwärtig nicht völlig ausgeschlossen werden, dass es in der Bauphase in einzelnen Straßenabschnitten temporär zu Behinderungen bzw. Mehrbelastungen kommen wird. Diese wird jedoch auf ein machbares Minimum versucht zu beschränken. Die Bebauung der Teilfläche "Nord" hätte an der zitierten Einmündung in der Spitzenstunde des Verkehrs zu einer Zunahme von insgesamt max. 10 bis 12 Fahrzeugen geführt (die Frequenz der Verkehrsbelastung nimmt damit im Mittel um etwa 1 Fahrzeug je 5 Minuten zu). Eine Minderung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen wäre damit zunächst nicht einhergegangen.

Da nunmehr aber von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist nicht von einer übermäßigen Verkehrszunahme "An der Hechtsheimer Straße" und der Straße "Am Großberg" auszugehen.

Aus tiefbautechnischer Sicht wird festgestellt, dass die Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" nicht nach einem heute vorgeschriebenen Standard ausgebaut sind und es bei massivem Schwerverkehr zu Schädigungen der Straßensubstanz kommen kann. Die "Bodenheimer Straße", die Straße "Am Alten Wasserwerk" sowie die Ruländerstraße und die Traminerstraße können dagegen den Schwerverkehr schadlos aufnehmen. Um die Schädigungen der erstgenannten Straßen im Siedlungsgebiet "Großberg" zu verhindern, muss eine entsprechende Beschilderung zur Unterbindung des Schwerverkehrs in diesem Bereich erfolgen und dies auch vom Verkehrsüberwachungsamt kontrolliert werden.

Es wird im weiteren Verfahren zudem geprüft, ob die südlich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" liegenden Bauflächen für die Bauphase von Süden aus erschlossen werden können bzw. ob entsprechende Bauabschnitte gebildet werden können, damit eine Andienung von Süden aus während der Bauphase gewährleistet werden kann. Diese Öffnung von Süden aus müsste dann nach Abschluss der Baumaßnahmen für den Individualverkehr wieder geschlossen werden.

Hinsichtlich der Kompensation von Beschädigungen von am Straßenrand parkenden Fahrzeugen würde das Verursacherprinzip greifen. Die Klärung dieser Frage ist aber nicht Gegenstand eines städtebaulichen Planungsverfahrens.

- Zwischen dem Bestandsgebiet und dem neuen Wohngebiet dürfe es keine verkehrliche Verbindung geben.

Abwägungsergebnis

Der städtebauliche Rahmenplan sieht ausdrücklich keine Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen dem bestehenden Wohngebiet auf dem Großberg und dem Plangebiet vor. Der städtebauliche Rahmenplan sieht ausdrücklich auch keine Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" und dem Plange-

biet vor. In diesem Bereich soll maximal eine Grundstückstiefe an die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" angebunden werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für Kfz erfolgt ausschließlich über eine neu zu schaffende Anbindung an die Straße "Zur Laubenheimer Höhe - K 13". Diese Vorgaben werden Bestandteil der Auslobungsunterlagen für den geplanten Wettbewerb.

- Das Plangebiet dürfe auf keinen Fall an die Kanalisation in der Straße "Auf dem Großberg" angeschlossen werden. Das Netz sei bereits überlastet. Es wird vermutet, dass die AnwohnerInnen die Kosten tragen müssten.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist hydraulisch ausgelastet, sodass von der bestehenden Kanalisation kein Regenwasser mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet "He 130" in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" wird daher ausgeschlossen. Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (maximal 1-2 l/s) aus der Teilfläche "Nord" könnten noch entwässert werden.

Für das geplante Baugebiet "He 130" wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt in dem klar dargestellt wird, dass durch das dort anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die bestehende Bebauung entsteht. Dieses Entwässerungskonzept basiert jedoch auf der städtebaulichen Planung, aus der ersichtlich wird, wie stark die Versiegelung ist und in welchem Bereich die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen verlaufen. Das städtebauliche Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt wird, steht wiederum erst nach dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren fest.

Mit zu berücksichtigen ist dann auch die Topografie im Plangebiet, da in der Tat die Straßenecke "An der Hechtsheimer Höhe - Auf dem Großberg" den topografischen Tiefpunkt darstellt. Daher ist insbesondere für diesen Bereich ein sensibler Umgang mit dem Thema "Plangebietsentwässerung" erforderlich.

- Eine Bebauung der nördlichen Teilfläche wird kritisch gesehen. Es wird die Frage nach einem erforderlichen Sicherheitsabstand gestellt.

Abwägungsergebnis

Aktuell liegen keine Aussagen zu einem ggf. notwendigen Sicherheitsabstand zur Steinbruchkante vor. Von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" wird aber nunmehr abgesehen. Im städtebaulichen Rahmenplan wird die Fläche als bestehende Ausgleichsfläche / Fläche mit Zusatzfunktion dargestellt. Es wird stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann.

- Der Wall im Bereich der nördlichen Teilfläche halte viel Lärm von der Autobahn ab. Eine Bebauung dieser Fläche würde zusätzliche Lärmbelastungen mit sich bringen.

Abwägungsergebnis

Der Wall kann eine Immissionsschutzwirkung gegenüber den vom Steinbruch ausgehenden gewerblichen Geräuschen erfüllen. Die Wirksamkeit des Walls gegenüber dem von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärm ist demgegenüber aber nachgeordnet. Die Hauptlärmquelle liegt mit der BAB A 60 im Norden. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wall weist gemäß der städtischen Lärmkartierung aus 2013 erwartungsgemäß keine ausgeprägte Lärmschutzwirkung gegenüber der BAB A 60 im Bereich der genannten Straßen auf. Sofern eine geringe lärmmindernde Wirkung vorhanden ist, würde eine solche bei Errichtung einer Wohnbebauung in diesem Bereich zukünftig durch die neu entstehenden Gebäude ebenfalls auftreten.

Da aber nunmehr von einer Bebauung der Teilfläche "Nord" abgesehen wird und stattdessen im weiteren Planungsprozess geprüft wird, welche andere Funktion die Fläche für das neue Wohngebiet und ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebiete erfüllen kann, ist auch nicht mehr von einem Wegfall des Geländewalles und des sich dort befindenden Bewuchses auszugehen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 130" werden die ggf. auftretenden Lärmbelastungen gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Zeitpunkt des Verfahrens können hierzu noch keine Aussagen getroffen werden. Auch müssen die im Steinbruch Laubenheim entstehenden Emissionen für die Entwicklung eines Wohnquartiers in der unmittelbaren Nachbarschaft beachtet werden. Die Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim ist aber ein von der Entwicklung des "Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe" unabhängiges Verfahren, auch wenn Abhängigkeiten bestehen oder nach Aussage des städtebaulichen Rahmenplanes Synergieeffekte (u.a. Naberholung) generiert werden sollen.

Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden bzw. wurde bereits gefolgt.

Mainz, 29.09.2016



Straub

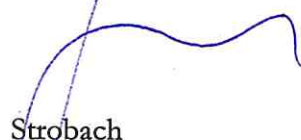
II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes wurde - auch basierend auf den aus der Bürgerschaft vorgebrachten Anregungen - überarbeitet. Unter anderem wurde darauf verzichtet, die als Teilfläche "Nord" bezeichnete Fläche als "potenzielles Wohnbauland" darzustellen.

Eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bau- und Sanierungsausschuss.

III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.4 z. d. lfd. A.

Mainz, 29.09.2016
61-Stadtplanungsamt
i.V.



Strobach

①



AW: He130

An:
stadtplanungsamt
23.06.2016 06:06
Kopie:
Thorsten.Straub
Details verbergen

An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Kopie: <Thorsten.Straub@stadt.mainz.de>
Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gestern habe ich Ihre Informationsveranstaltung zu He130 besucht.

Schade, dass es nicht gelungen ist, sich dem Sog derer zu entziehen, die reinrufen und ihre negativen Dinge als Frustbürger loswerden wollen.

Vielleicht wäre es dann doch sinnvoll, einen unbeteiligten Diskussionsleiter zu haben und nicht ohne einen Diskussionsleiter meinen agieren zu können.

Unabhängige Diskussionsleitung ist stets zielführender als wenn Beteiligte (Stadtplanungsamt/Bürger) direkt aufeinanderprallen.

Ich war verwundert, dass man das nicht beachtet und eher „hemdärmelig“ an die Sache herangeht.

Leider konnte ich meinen Wortbeitrag auch nach 40 Minuten mich meldend nicht loswerden.

Gerne hätte ich eine positive Frage in das Gespräch eingebracht, dies war bis 19.30 Uhr nicht möglich.

Ich stehe dem neuen Wohngebiet äußerst positiv gegenüber.

Da ich nicht „aufgerufen wurde“, äußere ich mich nun schriftlich:

Ich denke, dass es eine Akzeptanz des Wohngebietes verstärken würde, wenn man positive Aussagen zu Vorgaben bzgl. der Infrastruktur machen würde.

D.h. was hätten die Anwohner davon, dass sich K13 ja wohl verändern würde, u.a. ja wohl durch eine weitere Bushaltestelle und eine gewisse Beruhigung der Raser auf K13.

Welche Anregungen wird es im Wettbewerb zu Flächen für Geschäfte oder ähnliches geben?

Gerne hätte ich einem Gespräch beigewohnt, in dem auch solche positiven Anregungen ihren Platz gehabt hätten und nicht nur der unangenehm aggressive Tenor ewig besitzstandwahrender Personen.

Nochmals: Ein unabhängiger Diskussionsleiter würde viel mehr Raum schaffen für alle Aspekte.

Und: Sie wollen doch Akzeptanz erzielen, dafür sollte man einen Plan haben, wie das in einer solchen Veranstaltung geschehen kann und nicht einfach nur eine „Frustablass-Stunde“ halten.

Schade, ich hatte mehr Konstruktivität von Ihrer Seite erwartet und mir extra Zeit für die Veranstaltung genommen und auch [REDACTED] trotz Terminengpässen.

Über eine kurze Rückmeldung freue ich mich.

Mit freundlichem Gruß,

[REDACTED]

[REDACTED]

Zu den lfd. Akten

Mainz, den

6.12.16 He130
97

141

2



WG: Öffentlichkeitsbeteiligung: Rahmenplanentwurf "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" -> Infoabend vom 22.06.2016 -> vier Anmerkungen

Lisa Scicolone An: Bernd Schmitt, Thorsten Straub

23.06.2016 11:39

Von:

Lisa Scicolone/Amt61/Mainz

An:

Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz, Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

z.B. Hfd. Affen
6126-He130

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Lisa Scicolone
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 29
Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Lisa Scicolone/Amt61/Mainz am 23.06.2016 11:38 —

Von:

An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Datum: 23.06.2016 11:36

Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung: Rahmenplanentwurf "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)"
-> Infoabend vom 22.06.2016 -> vier Anmerkungen

Sehr geehrter Herr Schmitt,
sehr geehrter Herr Straub,
sehr geehrte Damen und Herren,
bzgl. des gestern stattgefunden Informationsabends möchte ich Ihr Angebot annehmen und vier Anmerkungen zur Planung übersenden. Diese habe ich in Anlage beigefügt beschrieben und schematisch dargestellt.

Die frühe (freiwillige) Einbindung befürworte ich ausdrücklich, auch ein Dank an die gute Vorbereitung, Präsentation und Moderation.

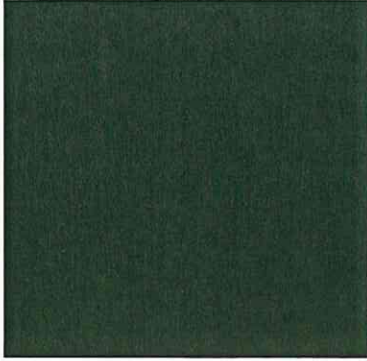
Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage "160623 Hinweise.pdf"

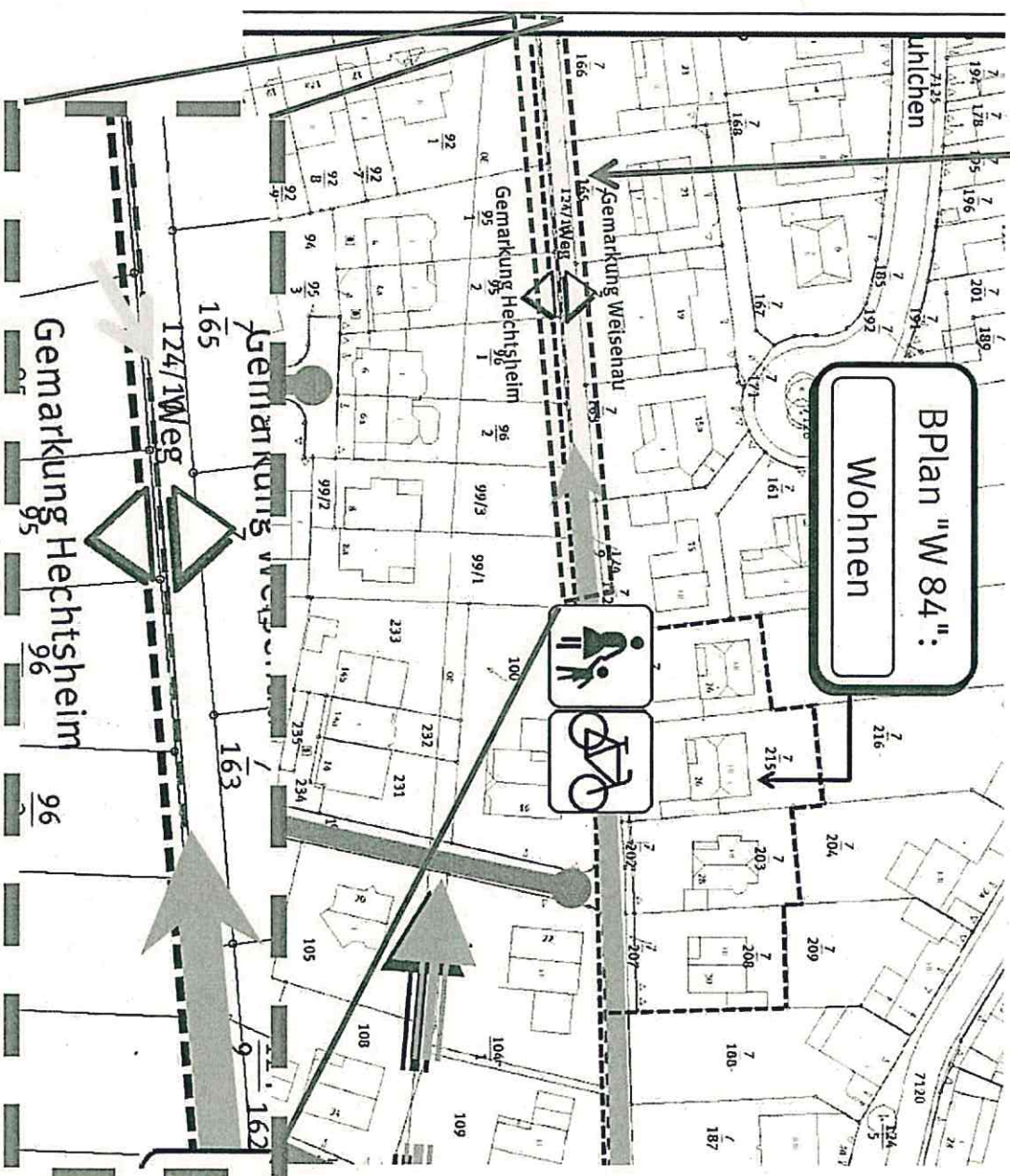
14²



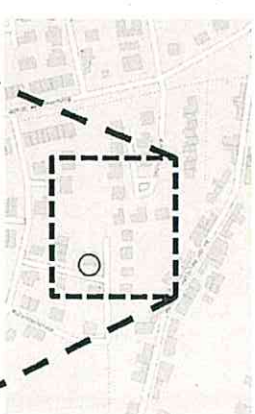
Hinweise.pdf

1. Anmerkung: Achtung, hier existiert kein Weg, bitte Bestandsunterlagen prüfen

Ausschnitt: „3619_entwurf_rahmenplan.pdf“



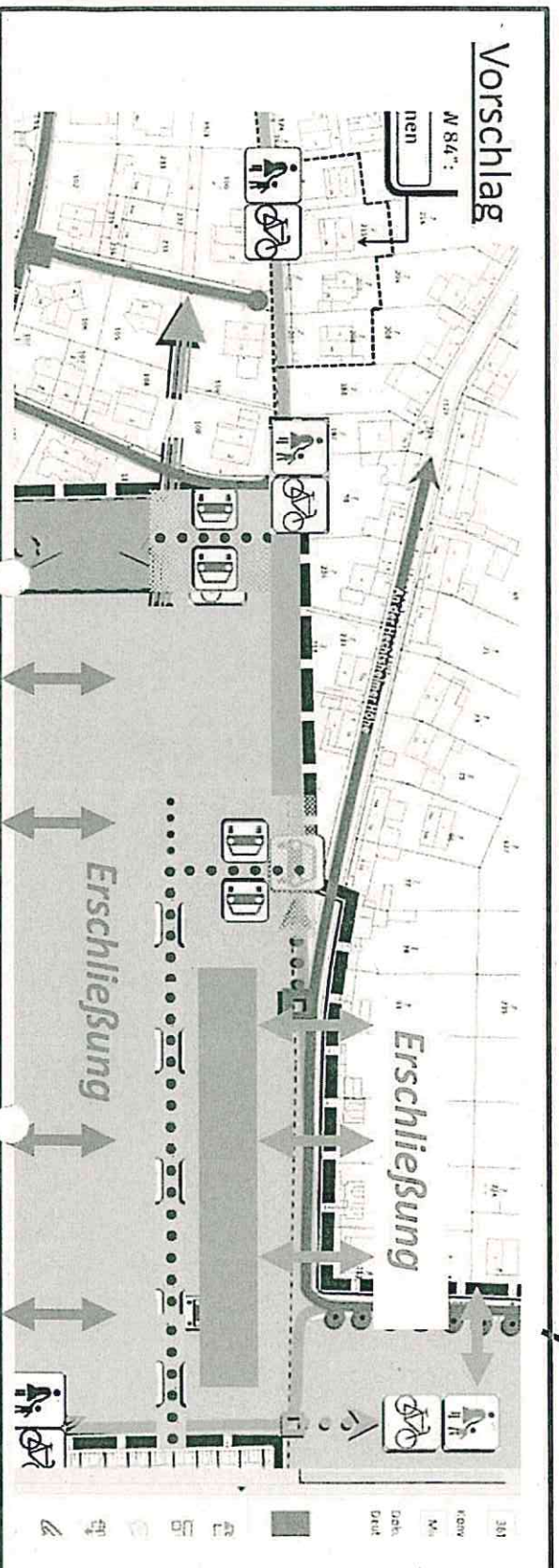
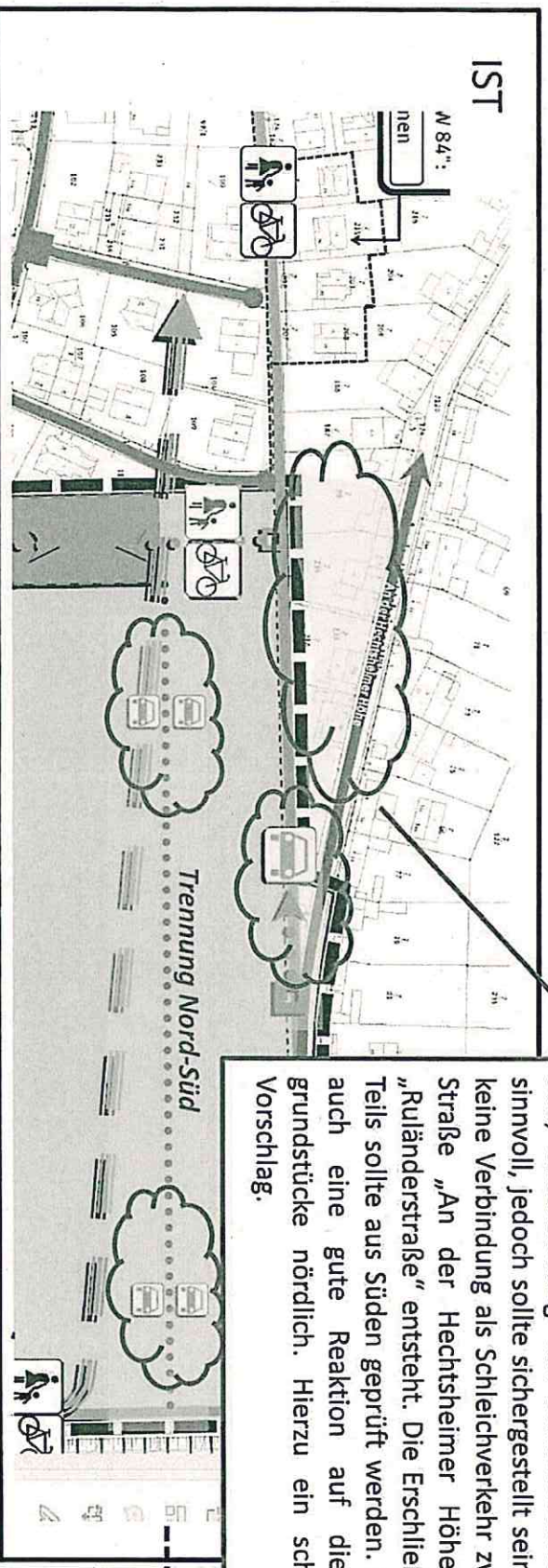
Ausschnitt
Stadtplan



Ausschnitt Luftbild
2014

2. Anmerkung: Erschließung „Nord-West-Ecke“

Ausschnitt: „3619_entwurf_rahmenplan.pdf“



3. Anmerkung: Trennwassersystem / Abwasser

Ausschnitt: „3619_entwurf_rahmenplan_erlauterungsbericht.pdf“

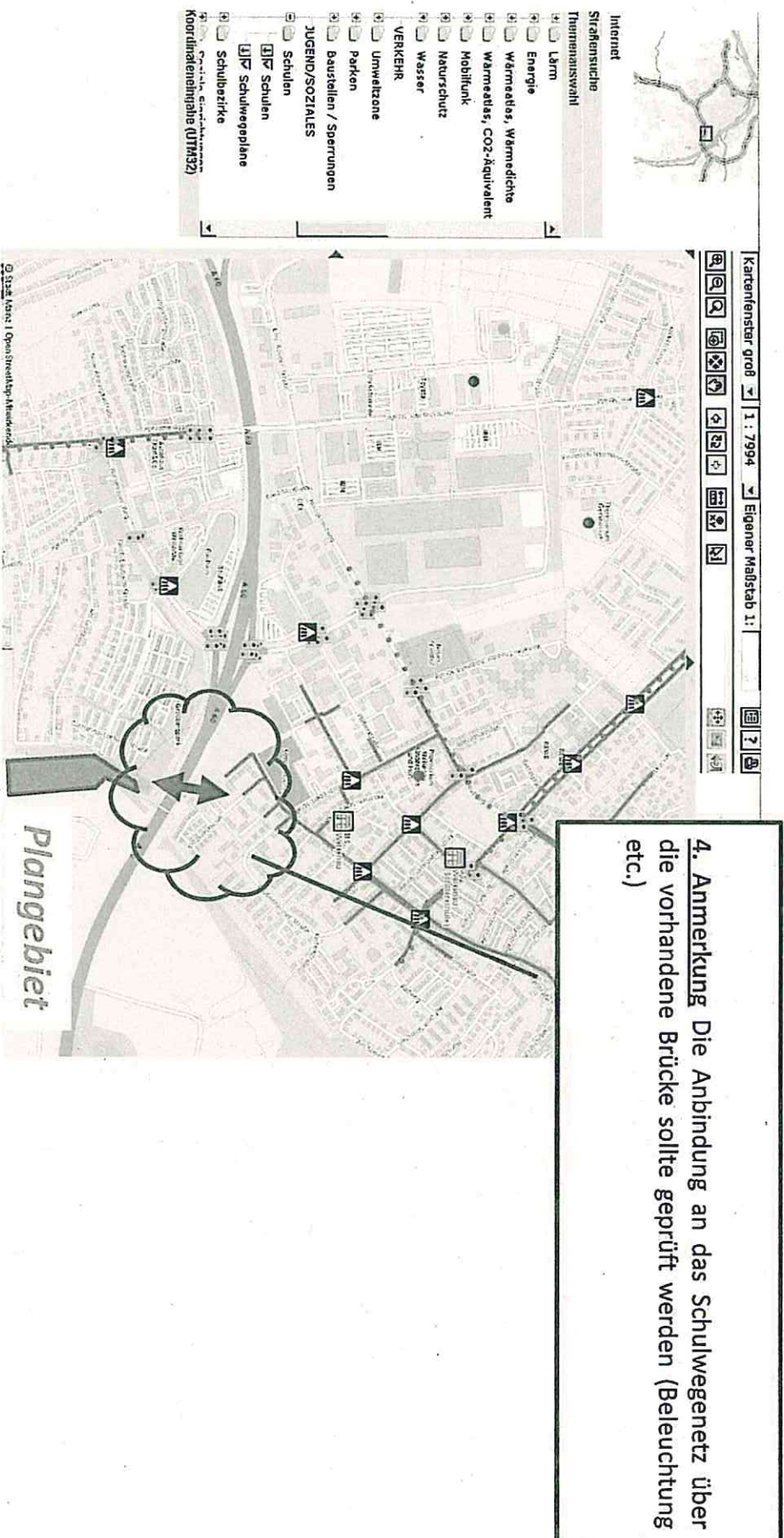
4.11 Gewässerschutz / Wasserhaushalt

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser – wenn es die Bodenverhältnisse zulassen und andere Belange nicht entgegenstehen – ortsnah versickert werden. Nach aktuellem Stand wird davon ausgegangen, dass die Böden unterhalb der Mutterbodenschicht die typischen Eigenschaften von ungestörtem Löss aufweisen. Damit wäre eine ortsnahe Versickerung grundsätzlich möglich.

3. Anmerkung Die Versiegelung der Flächen bringt überschlägig sehr große Mengen Niederschlagswasser bei großen Regenereignissen. Dies erfordert große Volumina der Rückhaltung, sowohl aus den öffentlichen Bereichen (Straßen etc.) als auch von den Wohngrundstücken. Eine frühe Einschätzung der Menge sollte auch in die städtebauliche Planung mit einfließen, z.B. das „gemeinsame“ Einleiten in Mulden von geclusterten Bereichen, statt der individuellen baulichen Umsetzung je Grundstück. Darüberhinaus ist damit zu rechnen, dass aufgrund des vorhandenen Löss / Ton / Schluff eine sehr langsame Versickerung einhergehen wird, sodass Versickerungsgruben vorzugsweise abgedeckt werden.

4. Anmerkung: Anbindung an Schulwegeplan

Ausschnitt: Stadtplan Mainz, Schulen und Schulwegepläne





Wohnquartier „Hechtsheimer Höhe (He130)“

27.06.2016 12:19

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Michael Ebling,

als unmittelbare Nachbarn des neuen geplanten Wohnquartiers „Hechtsheimer Höhe (He130)“ interessieren wir uns im Besonderen für die Vorgänge. Ich freue mich über die Erweiterung und sehe das neue Quartier als Chance eine Baukultur in Mainz zu schaffen, für die sich die Mainzer nicht schämen müssen.

Es ist sehr schade, dass das Mainzer Stadtbild durch eine ‚Investoren-Architektur‘ geprägt ist, dessen Grundlage billige, schnelle und einheitliche Bauvorhaben sind. Das Kostenargument muss jedoch nicht zwangsläufig hässliche und unkreative Architektur zur Folge haben. Schauen sie sich die kreativen und wirtschaftlichen Entwürfe junger österreichischer Büros an!

Ich bitte sie hiermit dringlichst in die Ausschreibung das Potential junger deutscher Architekturbüros zu berücksichtigen und Ihnen eine Chance zu geben das Mainzer Stadtbild zu verschönern. Überlassen sie nicht nur Wiesbaden schöne Architektur.... Beginnen wir in Mainz mit vorzeigbaren, innovativen Bauvorhaben !!

Vor dem Hintergrund, dass Mainz sogar eine eigene Architektur-Hochschule hat, muss auch jungen Talenten der Stadt eine Chance gegeben werden. Prof. Arno Sighart Schmid, Präsident der Bundesarchitektenkammer (BAK), hob schon mehrfach die die Bedeutung von Wettbewerben für den Architektennachwuchs hervor: "Junge Talente brauchen Möglichkeiten, sich auf dem Markt einen Namen zu machen. Wettbewerbe sind dafür ein hervorragendes Mittel, denn hier zählt die Idee, nicht der Name. Wenn wir diese Möglichkeiten nicht verbessern, verlieren wir gute Kräfte an das Ausland, wo Berufsanfänger oft leichter eine Chance auf einen Auftrag bekommen."

Bei großen (städtebaulichen) Bauaufgaben sollte es selbstverständlich sein, dass die QUALITÄT mithilfe eines WETTBEWERBS sichergestellt wird, d.h. dass die beste Lösung für städtebauliche, architektonische, baulich-konstruktive oder künstlerische Aufgaben am besten durch einen Wettbewerb erreicht werden kann!!

In diesem Sinne würde ich mich freuen , wenn im Rahmen des Wohnquartiers „Hechtsheimer Höhe (He130)“ ein Wettbewerb ausgelobt wird....zumindest für die Flächen der GVG, die Kita, öffentliche Platzgestaltung und /oder die mehrgeschossigen Wohnhäuser.

Über eine Antwort würde ich mich sehr freuen!

Herzliche Grüße,

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Datum: 01. Juli 2016

Landeshauptstadt Mainz
Oberbürgermeister

Dez.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

27. Juni 2016 (2016)

Stadtverwaltung Mainz
Dezernat VI

Eingang: 29. Juni 2016

durch: [Signature]

Z. w. Verant.	Antw.-Befr.	Z. d. Bd. A.	Wvl.	R.
61	1		18.7.	

weiter an:

Z. w. Verant.	R.	Antrag Entwurf	Bericht	z. d. Bd. A.

Termin:

Vorab per Tat am Dez. VI
S. 286.

14 3

4

Mainz, den 2. Juli 2016



Bürgeramt der Stadt Mainz
- Stadtplanungsamt -
Postfach 3620
55026 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 05. Juli 2016									
Antw. Daz.	z. B. Hf. A	1	Wvl.	R					
Abl:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

[Handwritten signature]

Öffentlichkeitsbeteiligung: Rahmenplanentwurf "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)"

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zuerst einmal ein Lob an Sie, dass Sie endlich neuen – hoffentlich auch bezahlbaren - Wohnraum in Mainz in Angriff nehmen. Mir persönlich – ich wohne in der angrenzenden  - tut es natürlich leid, dass das Feld zum Wohngebiet wird und meine wunderbare Aussicht zugebaut wird. Aber das war ja zu erwarten.

Nach der Durchsicht der Pläne und der Beschreibung möchte ich Folgendes anmerken bzw. vorschlagen:

- Ich halte es nicht für optimal, dass die mehrgeschossige Bebauung am Kelterweg, Müller-Thurgau-Weg und an der Traminerstraße angesiedelt werden soll. Folgende Gründe sprechen dagegen: blockhafte Abriegelung der Straßen und des freien Blickes.

Die Bebauung Auf dem Hewwel scheint mir insofern gelungen, als dass ein mehrgeschossiges Haus am höchsten Punkt steht und sich die niedrigeren Häuser darum herum ansiedeln. Außerdem verfügt dieses höchste Haus über eine Art terrassenförmige Form und ist kein einfacher Kasten. Ich fände es besser – strategisch und optisch -, wenn in dem neuen Baugebiet auch diese Struktur aufgenommen würde: in der Mitte ein mehrgeschossiges Haus und zu den Rändern des Baugebietes hin niedrigere Häuser.

Am optimalsten wäre jedoch meines Erachtens nach ein Riegel aus mehrgeschossigen Häusern an der Straße Zur Laubenheimer Höhe. Einerseits hätten die Bewohner dieser Häuser (zumindest in den oberen Stockwerken) einen wunderschönen Blick nach Norden, Osten und Süden und andererseits würde das mehrgeschossige Haus wiederum

14⁴

den anderen im Baugebiet und den bereits ansässigen Anwohnern nicht die Sicht versperren.

- Die Einrichtung eines Grünstreifens mit Aussichtsbänken am Ostrand des Gebietes halte ich wie Sie für notwendig. Zurzeit stehen auf dem Gebiet des Seniorenheims Bänke am Rand des Feldes. Sie werden wegen der wunderbaren Aussicht rege genutzt. Nach der Bebauung würde die Aussicht von hier wegfallen. Nicht nur deshalb ist das Anlegen attraktiver Fußwege mit Bänken notwendig.
- Ich denke, in diesem Wohngebiet täte auch ein kleines Restaurant, Café oder eine Weinkneipe Not als ungezwungener Treffpunkt für die Anwohner, Wanderer und Steinbruchbesucher.
- Ein Mangel an unserem Wohngebiet insgesamt ist, dass kein Supermarkt in Laufnähe ist. Der neu entstehende Rewe-Supermarkt an der Weisenauer Straße ist zu Fuß nur schlecht zu erreichen (Rückweg steil bergauf; für alte Leute nicht zu bewältigen). Ist eine einfache Busanbindung bzw. Koordination der Linien 64 und 65 möglich?

Wenn ich das entstehende Heilig-Kreuz-Areal betrachte, frage ich mich, welcher der Architekten hier gerne einziehen möchte. Enge, langweilige kastenförmige Bebauung ist keine Freude fürs Auge, aber wahrscheinlich kostengünstiger als eine differenzierte, ansprechende Gestaltung. Mittlerweile sollte aber jeder Stadtplaner wissen, dass ein differenziert gestaltetes Stadtquartier Zufriedenheit der Anwohner schafft und somit Aggressivität und Vandalismus einschränkt, wenn nicht sogar verhindert.

Für Ihr Vorhaben wünsche ich Ihnen genügend Geld, sorgfältige Planung, Besonnenheit und Kreativität auf dem Hintergrund der Frage: Möchte ich selbst dort gerne wohnen?

Mit freundlichen Grüßen



Mainz, den 03.07.2016

5

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 06. Juli 2016

Anl. w. Dez.	z	1	2	3	4	5	6	7	8	9
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

108

Öffentlichkeitsbeteiligung am Rahmenplanentwurf Wohnquartier Hechtsheimer Höhe(He 130)

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 22.06.2016 wurde der Entwurf für die Entwicklung der neuen Wohnbauflächen auf dem am östlichen Rand des Wohngebietes „Großberghöhe“ gelegenen Areal vorgestellt.
Wir begrüßen es ausdrücklich, dass wir als direkte Anlieger so frühzeitig in die Planungen mit einbezogen werden.

Zu dem Entwurf hätten wir folgende Anregungen:

1. Grünstreifen/Verkehrerschließung im nordwestlichen Bereich der vorhandenen Bebauung „An der Hechtsheimer Höhe“

In dem Entwurf ist ein breiter Grünstreifen im Bereich der Frankenhöhe vorgesehen. Somit wird eine Abgrenzung zur bestehenden Wohnbebauung erreicht. Allerdings endet dieser kurz vor der Gemarkung Weisenau und wir fragen uns, warum ein Grünstreifen nicht auch im Bereich direkt hinter den Anwesen An der Hechtsheimer Höhe 1,1a ,1b und 3 vorgesehen ist. Stattdessen ist dort eine Straße geplant. Dadurch wären die Liegenschaften mit einer Straße vor und hinter den Grundstücken konfrontiert. Es würden somit neben den Anliegerkosten noch Unterhaltungspflichten für den laufenden Betrieb anfallen, ohne dass ein Nutzen für die Anlieger entstehen würde. Dies würde nicht nur eine unverhältnismäßige Belastung, sondern auch eine Ungleichbehandlung in Bezug auf die Anlieger im Bereich der Frankenhöhe darstellen.

Außerdem würde der Verkehrslärm deutlich zunehmen, zumal durch die Ausweisung des neuen Baugebietes im Bereich der Teilfläche Nord, in den Straßen „Am Großberg“ und „An der Hechtsheimer Höhe“ von erheblich mehr Verkehr auszugehen ist.

In diesen Grünstreifen könnte ein Fuß-/Radweg integriert werden, der die alte Verbindung zwischen Großbergsiedlung und Frankenhöhe wiederherstellt.

Die verkehrstechnische Anbindung der Häuser (außer Anwesen, die direkt an die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" gebaut werden) sollte ausschließlich aus Richtung K 13 erfolgen.

Ein weiteres, aus unserer Sicht sehr wichtiges Argument für die Anlegung eines Grünstreifens ist die geographische Lage des geplanten Baugebietes.

Durch den Anstieg des Geländes würden die Gebäude bereits bei eingeschossiger Bauweise unsere Grundstücke weit überragen und wie eine Mauer wirken, da unsere Häuser nicht nur wesentlich tiefer liegen, sondern durch die Verjüngung der Gartenanteile auch noch sehr nahe an die zukünftige Baugebietsgrenze reichen würden.

Auch unter diesem Gesichtspunkt sollte die Gebäudehöhe in unmittelbarer Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung im nördlichen Teil des geplanten Baugebietes auf maximal 8,00 m zulässige Firsthöhe, bei einem Vollgeschoss, festgelegt werden.

2. Niederschlagswasser und Abwasser

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass bereits in der Vergangenheit bei Starkregenereignissen die vorhandene Kanalisation teilweise überlastet war. Dies könnte sich durch die neue Wohnbebauung noch weiter verschärfen.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie unsere Sorgen und Anregungen bei der weiteren Planung berücksichtigen und uns über den Sachstand zu gegebener Zeit, gerne auch per E-Mail, informieren würden.

Mit freundlichen Grüßen



6

04.07.2016

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

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 07. Juli 2016									
Antw. Dez.	z. d. lfd. Nr.			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Rahmenplan „Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar betroffene Anwohnerin und Grundstückseigentümerin möchte ich aufgrund der stattgefundenen Bürgerbeteiligung am 22.06.2016 und zu dem von Ihnen vorgestellten Rahmenplan zu o. g. Wohnquartier meine Bedenken / Änderungsvorschläge vorbringen.

Teilfläche „Nord“

Besondere Sorge bereitet mir als direkte Anwohnerin die geplante Bebauung der Teilfläche „Nord“. Diese Fläche galt seit jeher als besondere Schutzzone zur Abbruchkante des Steinbruches zur Großberg-Siedlung und den Häusern An der Hechtsheimer Höhe als sie noch im Besitz der HeidelbergCement war. Ich halte es nicht für sinnvoll, diese Fläche zu bebauen, sondern nach wie vor als Ausgleichsfläche zur Teilfläche „Süd“ zu belassen. Auch der Wall und die gewachsene Begrünung (Bäume und Büsche) sollten grundsätzlich erhalten bleiben. Beides hält sehr viel Lärm von der Autobahn ab, ebenso die tagtäglich lauten Geräusche, wenn im Steinbruch die vielen Lkw's einfahren, um abzuladen (mehrmaliges lautes Schlagen der Hängerklappen ist sehr deutlich zu hören!) Die dortige Bebauung würde uns nur noch mehr Staub, Lärm, Geruchs- und Verkehrsbelastung, die auch so schon ausreichend sind, bringen. Ein Lärmschutz müsste für die neuen Bewohner und uns in Richtung Mülldeponie/Autobahn an der Abbruchkante errichtet werden, denn die neuen Häuser fungieren sicher nicht als Lärmschutz für die Anwohner der Großberg-Siedlung. Ein neues Kanalsystem müsste erschlossen werden (Anbindung über Großberghang) Der jetzige Kanal unserer Siedlung kann das unmöglich alles fassen, wenn es Starkregen und Unwetter gibt. Entstehen uns „alten“ Anwohnern Kosten, wenn ein neues Kanalsystem erschlossen wird? Dies sollte vermieden werden! Können uns Schäden an unseren Häusern durch die gegenüberliegende Bebauung entstehen, wenn dort Erdbebewegungen stattfinden, solange der Steinbruch noch nicht verfüllt ist? Ist gutachterlich belegt, ob man dieses Gelände überhaupt überbauen kann? Bitte sehen Sie sich die Teilfläche „Nord“ noch einmal in einem Vorort-Termin genau an, ob sich die dortige Bebauung wirklich „lohnt“ von 10 bis 15 Häusern!

Teilfläche Süd

Bei der Bebauung der Teilfläche Süd sollte sich, wie bereits bei der Bürgerbeteiligung erwähnt, an der Bestandsbebauung orientiert werden.

Auch ist insbesondere auf die Problematik mit der Entwässerung/Kanalsystem zu achten und ein neues System sollte erschlossen werden; es darf auf keinen Fall zu zusätzlichen Belastungen des vorhandenen Kanals kommen. Hier gibt es immer wieder Probleme, wenn eine Überlastung stattfindet.

146

det (vollgelaufene Keller und Wohnungen). Auch hier sollten keine Erschließungskosten für die Alt-Anwohner entstehen!

Die Verkehrserschließung sollte ausschließlich über die K 13 im Süden erfolgen und wenn möglich, keinerlei Anbindung bzw. Erschließungsstraßen an die Straße An der Hechtsheimer Höhe geben.

Des Weiteren müsste auch während der Bauzeit geregelt sein, dass die Baufahrzeuge nicht über unsere Siedlung abfahren; dies führt ebenfalls nur zu noch mehr Staub, Lärm, Geruchs- und Verkehrsbelastungen für die Anwohner. Wir sind schon genug belastet durch Fluglärm, Verkehrslärm von der A 60 sowie den Arbeiten im Steinbruch.

Ebenfalls wäre es schön, wenn bei der Bebauung der Teilfläche Süd der Wall mit seinen Bäumen und Sträuchern erhalten bleibt. Viele Tiere leben mittlerweile dort; Gartenschläfer (geschützte Bilche), Vögel aller Art, kleine Fledermäuse, Eidechsen, Rehe, Hasen, Füchse, Fasane, etc. Flora und Fauna haben sich in den letzten Jahren schön entwickelt und die biologische Vielfalt in der Nähe unseres Siedlungsbereiches sollte nicht zerstört werden. Dies gilt auch insbesondere für die Teilfläche Nord.

Bitte berücksichtigen Sie meine Bedenken betreffend des Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen



(7)



An das Stadtplanungsamt

Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 11. Juli 2016									
Antw. Dez.	z. d. H. A.				Wvl.		R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Betreff: Bedenken gegen HE 130

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 21.06.16 im ev. Gemeindehaus auf der Frankenhöhe vorgestellten Entwurf des zukünftigen Baugebietes HE 130 möchte ich folgende Bedenken geltend machen: der schmale Streifen des Baugebietes auf Weisenauer Gebiet der da wohl nachträglich noch an das bisher bereits bekannte Gebiet auf Hechtsheimer Gelände angehängt wurde und der über die Straßen Am Großberg und Hechtheimer Höhe angebunden werden soll, ist durch seine Lage noch vor dem Lärmschutzwall und direkt an der Kante zur geplanten Deponie DK II im Laubenheimer Steinbruch nicht geeignet!!!

Durch die abschüssige Lage zur Deponie und zur Autobahn ist dort weder ein ausreichender Lärmschutz noch ein Staubschutz zu gewährleisten! Hier ist auch der Autobahnlärm durch die Weisenauer Lärmschutzwand, die den Schall auf unsere Seite reflektiert sehr hoch geworden. Als unmittelbar Betroffener, der direkt auf dem Eckgrundstück hinter dem Wall wohnt, und vor dessen Haustür der Durchstich zu diesem Gebiet erfolgen soll erwarte für mich mehr Lärm, mehr Staub, eine Beschädigung meines Hauses durch die Erschütterungen wegen der schweren Baufahrzeuge direkt vor meiner Tür. Die Straßen Am Großberg und Hechtsheimer Höhe sind enge und alte Anwohnerstraßen die für die Erschließung eines Baugebietes (und sei es noch so klein) nicht geeignet sind. Die Kanalisation des neuen Baugebietes, die ja auch an unser System angeschlossen

14⁷

werden soll, ist schon jetzt bei Starkregen überlastet und würde die zusätzlichen Mengen nicht mehr verkraften.

Bei all diesen Nachteilen und bei der Größe dieses schmalen Streifens auf Weisenauer Gebiet auf den ja höchstens 20 Häuser mit den erwähnten Nachteilen passen, bitte ich Sie, die Bebauung noch einmal zu überdenken!

Auch glaube ich nicht, daß man es jemandem zumuten kann, die nächsten 20 Jahre unmittelbar neben einer Schadstoffdeponie zu wohnen, mit Blick direkt ins Loch und auf die Müllberge, bis diese geschlossen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Mainz, den 07.07.2016

22020

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 11. Juli 2016

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ebling,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 22.6.2016 im Gemeindesaal der Frankenhöhe vorgestelltem Bebauungsplan
„Wohnquartier Hechtsheimer Höhe“ möchten wir folgende Einwände vorbringen:

1. Durch die Erschließung der Nutzfläche gegenüber der Straße an der Hechtsheimer Höhe wird sich der Verkehr massiv verstärken. Dies wird dazu führen, dass eine Ausweichung auf unsere Straße erfolgen wird.
Laut Ihrem Plan um Schleichverkehr zu verhindern.
Leider haben wir jetzt schon einen enormen Anstieg des Verkehrsaufkommens und der aktuellen, doch recht beengten, Parkplatzsituation.
Daraus schlussfolgern wir das bei einer Erschließung unserer Straße, es zu noch größeren Problem kommen wird.
Es ist bereits jetzt schon schwierig mit einem Rettungsfahrzeug oder ähnlich großem Fahrzeug unsere Straße zu passieren. Durch noch mehr Verkehr und noch mehr Fahrzeuge die diesen Weg dann zwangsweise oder aus Bequemlichkeit nutzen, haben wir eine Frequentierung wie auf einer Hauptstraße.
Wir würden Ihnen eine vor Ort Besichtigung empfehlen gegen Abend, wenn wirklich alle Bewohner zu Hause sind um sich ein Bild davon zu verschaffen, dass es absolut nicht tragbar ist unsere Straße für noch mehr Verkehr zu öffnen!

Auch befürchten wir durch den, aus dem Bau resultierendem Nutzfahrzeuge verkehr erhebliche Behinderungen. Viele dieser Häuser sind noch aus den 1930iger und den Erschütterungen, durch große LKW's und ähnlichem nicht gewachsen. Es kann zu Rissbildungen kommen und wir würden auf den Kosten der Beseitigung sitzen bleiben.
2. Ebenfalls ist es ein großes Problem, wie Sie das mit dem Abwasser regeln möchten. Ihnen ist glauben wir nicht bekannt, dass wir bereits jetzt schon massive Schwierigkeiten haben.
Bei der aktuellen Wetterlage kommt es vermehrt zu Starkregen, welcher von der Kanalisation jetzt schon nicht bewältigt werden kann.
Auch wir hatten bereits viermal Wasser in unserem Kellerraum.
Durch die Erschließung des Bebauungsgebietes und den Anschluss desselbigen an unser vorherrschendes Kanalisationssystem, ist nicht auszuschließen dass noch mehr Schäden durch Wassereinschuss an den Gebäuden entstehen.
3. Im Moment ist ein natürlicher Lärmschutzwall, mit Bepflanzung, im Planungsgebiet Nord vorhanden. Dieser würde teilweise zerstört werden, durch die Erschließung mindestens einer Zufahrt. Des Weiteren erhebt sich für uns die Frage wer direkt an einer Mülldeponier der Schadstoffklasse I und II mehrere Häuser bauen und kaufen möchte. Ach Fragen wir uns ob die Stadt Mainz für Gesundheitliche Folgeschäden aus der Mülldeponie und sich hieraus ergebenden Verschmutzungen, aufkommen wird.

Gerne können Sie dies auch mit uns persönlich Besprechen.

Hochachtungsvoll

148

55129 Mainz, den 07.07.2016

Stadtverwaltung Mainz
61 Stadtplanungsamt
Zitadelle Gebäude A
55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 11. Juli 2016									
Antw. Dez.	z/d. lfd. Nr.				Wvl.		R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

2 x Einigungsbestätigung

Betr.: Bebauungsplan – Wohnquartier „Hechtsheimer Höhe (HE 130)“

Frühzeitige Information der Bürgerschaft zum Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes

Schriftliche Rückmeldung und Äußerungen zu den Inhalten des Städtebaulichen Rahmenplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf

- a) die Informationsveranstaltung am 22.06.2016 „Auf dem Hewwel“, Mainz-Hechtsheim
- b) und die im Internet zur Verfügung gestellte Information

Zunächst bedanken wir uns für die ausführliche und professionelle Information und Erläuterung des Entwurfs zum o.gen. Städtebaulichen Rahmenplan am 22. Juni 2016 sowie die Darstellung der Ziele und Auswirkungen durch die beiden Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes.

Wir begrüßen es ausdrücklich, die Verkehrserschließung für den motorisierten Verkehr des HE 130 vom HE 33 zu trennen und dies in die Vorgaben des beabsichtigten Städtebaulichen Wettbewerbs aufzunehmen.

Nachfolgend möchten wir, zur Wahrung der Form, folgende Rückmeldungen, Äußerungen und Anregungen vortragen:

14⁹

A In der Info –Veranstaltung zur Kenntnis gegebene Maßnahmen und Vorgaben aufgrund der bestehenden Restriktionen und Rahmenbedingungen:

1. Trennung des motorisierten Verkehrs (d.h. Durchfahrtsverbot im Bereich Kelterweg nach Osten)
2. Trennung der Kanalisation
Wichtig auch weil Kapazitäten des Kanals im Kelterweg ausgeschöpft sind.
3. Dazu käme dann auch Trennung der technischen Infrastruktur (Versorgungsleitungen) des HE 130 vom HE 33
4. Vorgenannten Aspekte werden als Vorgaben / Bedingung im Städtebau-Wettbewerb aufgenommen.

B Weitere Hinweise, Äußerungen und Anregungen nach Kenntnisnahme der zusätzlichen Informationen zur Rahmenplanung im Internet

1. Bereich für mehrgeschossigen Wohnungsbau:

Wichtig ist dabei, dass es einen behutsamen Übergang von der Zweigeschossigen Bebauung des Kelterwegs in Richtung Osten gibt! Die im Rahmenplan-Entwurf dargestellte „Städtebauliche Kante“ des Mehrgeschossbaus (rote Linie) lässt befürchten, dass es einen abrupten Versatz bei der Verteilung der Gebäudemassen / -kubatur geben könnte. Daher erscheint es geboten, den Grünzug entlang der Westgrenze des HE 130 nach Norden bis über die volle Breite des Kelterwegs zu verlängern.

Damit wäre es vertretbar, die neue Bebauung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus (rote Schraffierung) an das bestehende Pflegeheim (zwei Geschosse plus Dach) mit seinem etwas stärkeren Bauvolumen in gleicher Geschosshöhe heranzuführen. Auch hier gilt der Vorschlag, in der Baumassenverteilung von HE33 zu HE130 einen sukzessiven Übergang zu bilden.

2. Grün- und Freiflächen sowie Grün- und Freiraumachsen

- 2.a Alternativ zum geplanten Bereich für mehrgeschossigen Wohnungsbau der Baumassen an der Westgrenze des HE 130 wäre auch ein durchgängiger Grünzug entlang der Westgrenze denkbar, welcher im Bereich der Müller-Thurgau-Str. platzartig aufgeweitet werden könnte. Durch konkave Gebäudekanten der neuen Mehrgeschossbauten ist eine Betonung des geschaffenen Grünraumes denkbar. Die dadurch entstehende Stadtraumqualität (Arbeitstitel „Grüner Platz“) böte dann ein echtes Pendant zum heute noch „trockenen, unbelebten Platz (zu viel monotones Betonpflaster) „Auf dem Hewwel“.

Die geplante Haupteerschließungsfunktion für Fuß- und Radwege („Achse“) erfähre dadurch eine starke Aufwertung! Am Ende dieser Achse am geplanten Aussichtspunkt wäre ein Holzturm ein enormer Anziehungspunkt für die Spaziergänger/Wanderer/Radfahrer aus der Umgebung. Eine stärkere Sozialkontrolle

gegen Vandalismus an diesem Ort ist dann durch die örtliche Bebauung/ Belebung gegeben.

- 2.b Die Bündelung der öffentlichen Grünfläche ,wie im Rahmenplan vorgeschlagen, wird begrüßt. Das heißt gleichzeitig, möglichst wenig oder keine öffentlichen Grünflächen im Bereich des 1 und 2-Familienhausbaus zu planen. Im HE33 hat sich gezeigt, dass viele kleine öffentliche Grünflächen („Flecken“) nur durch den privaten Einsatz einigermaßen gepflegt werden.

3. Stellplätze

Nach unseren langjährigen Erfahrungen im HE 33 regen wir an, eine ausreichende Zahl von öffentlichen Stellplätzen im neuen Wohnquartier auszuweisen. Insbesondere in den Wohnwegen (Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser) entwickelte sich in den letzten Jahren ein immer größerer Druck des Stellplatzbedarfs. Hierdurch entstehen oft Probleme im Sicherheitsbereich und bei den Entsorgungsfahrzeugen, sowie durch verstärkte Bußgelder. Dazu kommt die eingeschränkte Sicherheit für spielende Kinder und Behinderte.

Hierzu sei erklärend bemerkt, daß der HE 33 eine stärkere Verdichtung an Wohneinheiten erfuhr als im Wettbewerb und im Bebauungsplan (1982) vorgesehen war.

Abschließend begrüßen wir das von der Stadt Mainz gewählte Verfahren einer frühzeitigen Information und Einbindung der Bürger! Wir hoffen, dass unsere Stellungnahmen von Nutzen sind und insbesondere die aus unserer Sicht elementaren Aspekte, wie Verkehrstrennung, Kanaltrennung sowie Anbindungsqualität der neuen Baukörper zum Kelterweg, Eingang in das rechtliche Verfahren finden.



10



Wohnquartier Hechtsheimer höhe He 130
a.luebbars

An:

03.07.2016 22:36

Details verbergen

Von:

An: "" <stadtplanungsamt-verkehrswesen@stadt.mainz.de>

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf die Bebauungsplanung He 130 teilen wir mit, dass wir nicht damit einverstanden sind, dass eine Verkehrsanbindung durch unser Wohngebiet, der Verlängerung der Chana Kahn Str. und der Catharina Lothary Str. geplant und umgesetzt wird. Das ist ein verkehrsberuhigter Neubaugebiet, was ausschließlich mit jungen Familien mit Kindern bewohnt wird.

Mit freundlichen Grüßen

--
Diese Nachricht wurde von meinem Android Mobiltelefon mit 1&1 Mail gesendet.

Erstgutachten
Mainz, den

6/12/16 He 130
OK

14 10

11



An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff. WG: HE 130
Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz - Montag 11.07.2016 08:46

—— Weitergeleitet von Bernd Schmitt/Amt61/Mainz am 11.07.2016 08:14 ——

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 05.07.2016 09:02
Betreff: WG: HE 130



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

—— Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 05.07.2016 09:02 ——

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 04.07.2016 17:28
Betreff: HE 130

Sehr geehrte Damen und Herren,
anhängend unsere Einwendungen gegen HE 130.



Bedenken Bauamt HE130-1.docx

—— Weitergeleitet von Bernd Schmitt/Amt61/Mainz am 11.07.2016 08:14 ——

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 05.07.2016 09:03
Betreff: WG: Per E-Mail senden: Stellungnahme Wohnquartier HE130

Zu den lfd. Akten

Mainz, den 11.07.2016
[Signature]
[Signature]

14 11

Stadtplanungsamt

per Mail: stadtplanungsamt@
stadt.mainz.de

Postfach 3820
55028 Mainz

Betreff: HE 130

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 21.06.2016 fand im ev. Gemeindehaus auf der Frankenhöhe eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan HE 130 statt. Sie haben vorgesehen die Erschließung nicht nur über die Straße „K13“, sondern auch über die engen Straßen „An der Hechtsheimer Höhe“ und „Am Großberg“, und damit gesammelt auch über „Am Alten Wasserwerk“ zu führen.

Wir, Anwohner der Großbergsiedlung, haben folgende Bedenken:

Z. Z. ist es noch bedingt möglich, dass Kinder in den verkehrsberuhigten Straßen spielen, da die Großbergsiedlung ein reines Wohngebiet ist und hier eigentlich überwiegend Anlieger verkehren.

Durch die Öffnung als Durchgangsstraßen, insbesondere auch für den Baustellen- und Schwerlastverkehr, ist die Verkehrssicherheit in diesen engen Straßen u. E. nicht mehr gegeben. Auch der Einsatz von Rettungsfahrzeugen könnte durch diese starke Belastung mit Großfahrzeugen behindert werden. Wegen des Alters der Anwohner der Siedlung ist das nicht hinnehmbar.

Auch sind in unserer Siedlung diese Straßen sehr alt. Wir fragen uns, wie diese Straßen den zu erwartenden Baustellenverkehr mit z. B. schweren Muldenkippern aushalten können? Dafür sind sie nicht ausgelegt.

Und die Lärmbelastung wird sich erhöhen, erst recht wenn die LKWs, die zuerst den Abraum, dann die Baustoffe über unsere Straßen führen, Montag bis Samstag fahren. Wir haben das gerade im Zusammenhang mit einer Verdichtung in der 2. Reihe in der Straße „Am Großberg“ erlebt!

Auch die Verschmutzung der Straßen, die wir im Übrigen selbst reinigen, wird zunehmen. Durch festgefahrenen Schmutz wird uns die Reinigung erschwert.

Der kleine begrünte Wall zwischen Neubaugebiet und Steinbruch, also am Fuß-/Rheinhöhenweg, ist für die Anwohner der Großbergsiedlung wichtig, da er uns jetzt vor dem Staub aus dem Steinbruch und vor dem Lärm der Autobahn schützt. Sollte dieser wegfallen, werden auch dadurch die Belastungen unterschiedlichster Art steigen.

Diese Grünfläche, „Teilfläche Nord“, ist ohnehin als Ausgleichsfläche gedacht und darf nicht bebaut werden! Wegen der Verdichtungen auf den z. T. recht großen Grundstücken der Siedlung fallen jede Menge Grünflächen weg. Und die versprochene sofortige Renaturierung des Steinbruchs wird ggf., wenn sich die Bürger nicht erfolgreich wehren, auf Jahrzehnte hinausgeschoben!

Besonders beängstigend ist, dass die bestehende Kanalisation bei Starkregen schon heute die Regenmengen nicht fassen kann. Gelegentlich stehen daher Keller unter Wasser. Und an den Straßen bilden sich kleine Seen. Der Fußweg „Am Alten Wasserwerk“ wird dann zum Bach!

Wenn jetzt oberhalb der Großbergsiedlung weitere Anwohner an diese Kanalisation angeschlossen werden sollten, ist mit einer deutlichen Risikoerhöhung für Rückstau und Überflutung zu rechnen.

Letztlich ist die Verkehrssituation in der Rushhour schon heute problematisch. Eine Zufahrt auf die Durchgangsstraßen „Weisenauer Weg/Max-Hufschmidt-Straße“ oder „Alte Mainzer Straße“ ist dann nur schwer möglich.

Die Busanbindung „65“, nach 20.00 Uhr „64“, ist schon jetzt fast ganztägig unzureichend. Und die Bebauung des „Heiligkreuz-Areals“ ist noch nicht einmal geplant!

All das sind wichtige Gründe für uns, Einwendungen gegen die Ausweisung des neuen Baugebietes HE 130 vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen



—— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 05.07.2016 08:42 ——

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt-verkehrswesen@stadt.mainz.de
Datum: 04.07.2016 17:46
Betreff: He 130



Zu den lfd. Akten
Mainz, den 6.7.16 He 130
[Signature]

Stadtplanungsamt Mainz
stadtplanungsamt-verkehrswesen@stadt.mainz.de

Betr.: He 130

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der Informationsveranstaltung am 21.6.16 und der Informationen auf Ihrer Website bitten wir darum, folgende Punkte in die öffentliche Ausschreibung aufzunehmen:

- **Kanalisation**
Die Kanalisation für den Kelterweg wurde zu einer Zeit geplant und gebaut, als die Folgen des Klimawandels, u.a. Sturz- und Dauerregen in extremem Ausmaß, noch nicht bekannt waren. Die gesamte Oberflächenentwässerung erfolgt im aktuellen Wohngebiet über die Kanalisation. Die Klimafachleute prognostizieren, dass Extremwetterlagen als Folge des Klimawandels sowohl in ihrer Häufigkeit als auch in ihrem Ausmaß weiter zunehmen werden. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass die vorhandene Kanalisation nicht durch zusätzliche Anschlüsse überfordert wird, um Schäden an Gebäuden vorzubeugen. Daher muss die komplette Kanalisation des geplanten Baugebiets unabhängig von der bestehenden vorgenommen werden, z.B. in Richtung K13 wie in der Informationsveranstaltung von Ihnen zugesagt. Wie Anwohner mitteilten, gibt es bereits jetzt auf dem Großberg Probleme wegen einer unzureichenden Kanalisation. Eine solche Situation darf sich nicht am Kelterweg wiederholen.
- **Straßen – Schutz vor motorisiertem Durchgangsverkehr**
Auf der Informationsveranstaltung wurde zugesagt, dass die bestehenden Straßen, d.h. auch der Kelterweg, frei von motorisiertem Durchgangsverkehr in das neue Baugebiet sein werden und es nur einen Weg für Fußgänger und Radfahrer geben

wird. Wir bitten darum, auch dies mit in die Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen.

- Schutz vor Baustellenverkehr
Sämtlicher Baustellenverkehr muss von der K13 aus erfolgen, ggf. über neu anzulegende Behelfsstraßen im geplanten Wohngebiet.
- Höhe der Baubebauung
Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen geht nicht klar hervor, wie hoch die Häuser sein werden, die an den Kelterweg, z.B. an Nr. 30, angrenzen werden. Auf meine Frage auf der Informationsveranstaltung habe ich leider keine klare Antwort erhalten. Wir bitten deshalb darum, in die Ausschreibung aufzunehmen, dass die an die bestehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser angrenzenden Gebäude deren Höhe nicht überschreiten dürfen.
- Grünstreifen östlich des aktuellen Wohngebiets
Die Planung ist hier ausgesprochen vage. Der Grünstreifen sollte durchgehend sein und nicht südlich bzw. nördlich von der Seniorenresidenz enden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die zulässige Bebauungsdichte auf der Frankenhöhe seinerzeit von der Stadt Mainz erheblich und rechtswidrig überschritten wurde. Insofern ist ein Ausgleich durch einen entsprechend dimensionierten Grünstreifen durchaus angebracht.

Im Rahmen des anstehenden Lärmgutachtens müssen die Spitzenschallpegel (Fluglärm) berücksichtigt werden, die sich insbesondere in der zweiten Nachthälfte auf den menschlichen Schlaf verheerend auswirken können. Die bloße Betrachtung von Dauerschallpegeln wird dem wissenschaftlich gesicherten medizinischen Kenntnisstand nicht gerecht. Anbieten würde sich eine Lärmmessstation auf dem Dach der Seniorenresidenz. Die Ergebnisse des Gutachtens könnten von der Stadt Mainz auch dazu verwendet werden, um gegenüber der Fraport Forderungen nach Lärminderung fundiert zu begründen.

Für eine Eingangsbestätigung wären wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen





Landeshauptstadt
Mainz

13

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 05.07.2016 09:02 —

Von: [REDACTED]
An: "Stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <Stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 05.07.2016 07:43
Betreff: Per E-Mail senden: Stellungnahme Wohnquartier HE130

1/3

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zur Wohnbebauung
Hechtsheimer Höhe HE 130

Mit freundlichen Grüßen / With best regards

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Before printing, think about the environment ☐

Folgende Dateien oder Links können jetzt als Anlage mit Ihrer Nachricht
gesendet werden:

Stellungnahme Wohnquartier HE130



Stellungnahme Wohnquartier HE130.pdf

— Weitergeleitet von Bernd Schmitt/Amt61/Mainz am 11.07.2016 08:14 —

Von: Amt61 Vorzimmer/Amt61/Mainz

Zu den lfd. Akten

Mainz, den

GRG HE130
OK

14 13



Per E-Mail

Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt

Zitadelle, Bau A

Am 87er Denkmal

55131 Mainz

Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (HE 130)“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schmitt,
sehr geehrter Herr Straub,

wir möchten zu dem Termin „Zur frühzeitigen Information der Bürgerschaft“ vom 22.06.2016 und die nachfolgend veröffentlichten Planunterlagen hiermit schriftlich Stellung nehmen. Zunächst möchten wir uns als von dem Plan sehr unmittelbar betroffene Grundstückseigentümer für die frühe Einbindung der Anwohner bedanken.

Zu dem Entwurfsplan haben wir nachfolgend im Rahmen der eingeräumten Frist Bedenken, Vorschläge und Verbesserungen:

1. Grünstreifen zum Nordwestlichen Bereich der vorhandenen Bebauung „An der Hechtsheimer Höhe“

Im westlichen Bereich des Plangebietes wurde ein breiter Grünstreifen vorgesehen, der von der vorhandenen Wohnbebauung freigehalten werden soll und auf denen sich ein Fuß- und Fahrradweg befinden soll.

Wir halten es deshalb für angebracht, auch im nordwestlichsten Bereich des großen Plangebietes einen Grünstreifen anzulegen, um auch hier eine Abgrenzungswirkung zu erreichen. Für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, insbesondere die Kinder, wäre es besonders wichtig, dass eine hinreichende Begrünung der Umgebung weiter erhalten bleibt. Wir würden es unter allen Gesichtspunkten sehr begrüßen und auch für notwendig halten, wenn hier eine Grünabtrennung entsprechend der Regelungen für die Hechtsheimer Bürger zu den Bestandsgebäuden eingerichtet wird.

Im Anschluss des Grünstreifens könnte dann ein Fahrrad- und Fußweg vorgesehen werden, der als Ersatz des derzeit genutzten Trampelpfades, die Verbindung des Wohngebietes HE33, W84 und Weisenau wieder herstellt.

Die anschließende Neubebauung könnte dann auch von der K13 erschlossen werden.

2. Verkehrs- und Parkplatzsituation

Grundsätzlich begrüßen wir es, dass in dem Konzept bereits verbindlich dargestellt ist, dass die Verkehrserschließung des Geländes über die K 13 erfolgen soll. Als Anwohner der Straße „An der Hechtsheimer Höhe“ fordern wir noch einmal dringend dazu auf, die Verkehrserschließung ausschließlich von Süden her über die K13 zu führen und sämtliche Überlegungen dazu, eine Erschließungsstraße (hinter den Häusern An der Hechtsheimer Höhe 1 bis 3) an die Straße „An der Hechtsheimer Höhe“ anzubinden, nicht weiter zu verfolgen. Insofern sind wir sehr dankbar, dass Sie bereits in dem Anhörungstermin deutliche Signale ausgesendet haben, diesen Teil der Planung zu überdenken um eine massive Einmauerungswirkung der Grundstücke zu verhindern.

3. Maß der baulichen Nutzung

Den Grundansatz, sich an der Bestandsbebauung und insbesondere der Bestandsüberplanung zu orientieren, halten wir für naheliegend und können uns dem nur anschließen.

Allerdings würden wir es begrüßen wenn hier die Festlegung der Gebäudehöhe nicht über die Anzahl der zulässigen Stockwerke sondern über max. zulässige Höhen für First und Traufe geregelt werden.

So sind als Firsthöhe für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans HE 33 8,50 m festgesetzt und für den Bebauungsplan W 92 ist die Firsthöhe auf 8,0 m festgesetzt worden.

Schließlich ist bei der GRZ im Bebauungsplan HE 33 0,4 festgesetzt worden, für den Bebauungsplan W 92 dagegen im hier betroffenen Bereich 0,25.

Diese Werte sollten Grundlage für die Festsetzungen jedenfalls im nördlichen Viertel des großen Bebauungsplanteils bilden, in etwa nördlich einer gedachten Linie vom Auftreffen der Ruländerstraße auf die Plangrenze bis zur östlichen Seite des Bebauungsplans. In diesem Bereich wäre, wenn man den systematisch zutreffenden Ansatz verfolgt, auf die Bestandsplanung und Bestandsbebauung abzustellen, mit einem Vollgeschoss, einer GRZ von 0,3 und einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m zu bauen.

4. Niederschlagswasser und Abwasser

Wir bitten Sie bei der Planung der Oberflächenentwässerung auch die immer häufiger zu erwartenden Starkregen zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Kanäle im Gebiet W92 durch das Neubaugebiet können wir nur ablehnen. Schon jetzt ist die Auslegung des Kanalnetzes in diesem Bereich an ihre Grenzen gestoßen und die noch zu erwartende Nachverdichtung und zusätzliche Versiegelung der Flächen im Wohngebiet W92 wird die Situation noch dramatisch verschlechtern.

Eine neue Kanalanbindung über das Wohngebiet „Am Großberghang“ ist somit dringend erforderlich. Die letzten Wochen haben eindrucksvoll bewiesen, wie stark die Regenfälle mittlerweile ausfallen können. Die Niederschlagswasserbeseitigung muss sich daran in Zusammenschau mit der Bodenbeschaffenheit orientieren und überzeugend gelöst werden.

Des Weiteren müsste auch durch bauliche Maßnahmen an der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze der neuen Bauparzellen und entsprechende planerische Festsetzungen sichergestellt sein, dass Niederschlagswasser auf den betreffenden Grundstücken vollständig verbleibt und dort versickern kann.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie unser Sorgen, Bedenken und Anregungen bei der weitergehenden Planung berücksichtigen würden.

Mit freundlichen Grüßen



14



WG: Städtebaulicher Rahmenplan HE 130
Nina DiPaolo An: Thorsten Straub

11.07.2016 10:12

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 11.07.2016 10:12 —

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 05.07.2016 21:46
Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan HE 130

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Sache fügen wir unsere Stellungnahme als Anlage mit der
höflichen Bitte um Beachtung und Berücksichtigung anbei.

Mit freundlichen Grüßen



Zuden lfd. Akten

Mainz, den 6.7.2016

6126 He130

JK

14 ¹⁴



Per E-Mail

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A
Am 87er Denkmal

55131 Mainz

Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (HE 130)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf den Termin zur frühzeitigen Information der Bürgerschaft am 22.06.2016 nehme ich Bezug und wie folgt Stellung.

1. Verkehrserschließung

Grundsätzlich begrüßen wir es, dass die Verkehrserschließung des Geländes über die K 13 und damit von Süden her erfolgen soll. Als Anwohner der Straße „An der Hechtsheimer Höhe“ fordern wir noch einmal dringend dazu auf, die Verkehrserschließung **ausschließlich** von Süden her zu führen und sämtliche Überlegungen dazu, eine Erschließungsstraße mit welcher Tiefe auch immer an die Straße „An der Hechtsheimer Höhe“ anzubinden, nicht weiter zu verfolgen. Dadurch würden die Grundstücke An der Hechtsheimer Höhe Nummer 1 B bis Nummer 3 zusätzlich durch MIV in der neuen Erschließungsstrasse belastet, also von allen Seiten dem MIV ausgesetzt werden.

Es geht vor allem um den Bereich, der mit einer dunkelblauen quadratischen Markierung und einem Pfeil nach Westen an der nördlichen Grenze des großen Plangebietes als „Erschließungsoption MIV“ markiert ist.

Im Anhörungstermin haben Sie allerdings deutlich gemacht, dass diese Variante nicht weiter verfolgt, sondern überdacht wird.

Wir teilen Ihre Auffassung, dass eine Doppellerschließung eines Grundstückes keinen Sinn macht, im Übrigen hätte die „Einkesselung“ eine massive Einmauerungswirkung.

Da dieser Aspekt von sehr hoher Bedeutung ist, bitten wir, diese Erschließungsvariante in der Aufgabenstellung für den städtebaulichen Wettbewerb auszuschließen.

Demgemäß soll es dabei bleiben, dass die Erschließung **ausschließlich von Süden her über die K 13 erfolgt**. Davon ausgenommen werden könnten bislang unbebaute Grundstücke in der Straße „An der Hechtsheimer Höhe“.

2. Grünstreifen

Im westlichen Plangebiet sind ca. 30 m breite Grünstreifen eingezeichnet. Sie grenzen die Frankenhöhe vom Neubaugebiet ab. Ein Teil dieser notwendigen öffentlichen Grünfläche könnte verlegt und verwendet werden, um im nordwestlichen Bereich die fußläufige Verbindung zwischen Frankenhöhe und dem Weg über die Autobahn nach Weisenau aufzuwerten.

Bestand ist ein Trampelpfad, der von Fußgängern und Radfahrern permanent benutzt wird. Es wäre städtebaulich sinnvoll, diese Wegeanbindung aus dem Plangebiet HE 33 und auch dem Plangebiet W 84 über die Straße An der Hechtsheimer Höhe bergab Richtung Weisenau zu erhalten und durch einen Grünstreifen erheblich aufzuwerten.

Dies würde auch den Weisenauer Bereich so gleichbehandeln, wie es sehr großzügig für den Hechtsheimer Angrenzbereich vorgesehen ist.

Zugleich dient dies den gesunden Wohnverhältnissen und der Naherholung insbesondere auch für Familien mit Kindern.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Begründung nimmt Bezug auf den Bestand und die Bebauungspläne für die angrenzenden Gebiete.

Dazu weisen wir auf folgendes hin:

Im Bebauungsplan W 92 ist nur für ein oder zwei Grundstücke eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Im gesamten weiteren Plangebiet ist maximal **ein Vollgeschoss** zulässig. Ähnliches gilt das Plangebiet HE 33 nördlich der Ruländerstraße. Auch dort ist eine Bebauung mit **maximal einem Vollgeschoss** festgesetzt.

Die Firsthöhe im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans HE 33 ist auf 8,50 m, im Bebauungsplan W 92 auf 8,0 m festgesetzt worden.

Die GRZ ist im Bebauungsplan HE 33 auf 0,4, im Bebauungsplan W 92 auf 0,25 festgesetzt.

Ergebnis:

Diese Werte sollten Grundlage für die Festsetzungen jedenfalls im nördlichen Viertel des großen Bebauungsplanteils bilden, in etwa nördlich einer gedachten Linie vom Auftreffen der Ruländerstraße auf die Plangrenze bis zur östlichen Seite des Bebauungsplans. In diesem Bereich wäre auf die Bestandsplanung und Bestandsbebauung abzustellen, mit **einem Vollgeschoss**, einer GRZ von 0,3 und einer **maximalen Firsthöhe von 8,0 m**.

4. Niederschlagsentwässerung

Die Bestandskanäle im Gebiet W92 werden kein zusätzliches Niederschlagswasser aufnehmen können. Die nach neuem Wasserrecht vorzuhaltende Entwässerung auf dem

jeweiligen Grundstück selbst müsste ausreichend dimensioniert sein, um Starkregenereignisse wie in den letzten Wochen wirksam und unter Berücksichtigung der Bodenbeschaffenheiten (Ton und Löß) aufzunehmen. Dabei wäre es zur Steigerung des Naherholungswertes zu begrüßen, wenn durch den Bebauungsplan festgesetzt wird, die Versickerungsanlagen unterhalb des Bodenniveaus zu errichten.

Darüber hinaus muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt sein, dass das Wasser auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt und dort versickert und nicht den Hang hinunter oberirdisch ablaufen kann.

Da wir direkt talseitig zum neuen Plangebiet mit unserem Grundstück liegen, ist es wichtig, dass das hangaufwärts im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wirksam und vollständig dort versichert, wo es ankommt. Durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen muss das Wasser wirksam an einem Abfließen gehindert werden.

Für eine Berücksichtigung unserer Anregungen wären wir Ihnen sehr verbunden.

Des Weiteren wären wir Ihnen für eine Sachstandsmitteilung zu gegebener Zeit dankbar.

Mit freundlichen Grüßen



15

Von: [REDACTED]
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Kopie: [REDACTED]
Datum: 08.07.2016 09:06
Betreff: Wohnquartier Hechtsheime Höhe (He130), Rückmeldung und Äußerung zum Entwurf...

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Ingenthron,

Bezug nehmend auf die Veranstaltung vom 22.06.2016 mit Ankündigung/Einladung durch das Amtsblatt Nr22 (10.06.2016) möchte ich wie folgt meine schriftliche Rückmeldung bzw. Äußerung zu dem Inhalt des von Ihnen (Ihrem Ressort) entworfenen und vorgestellten Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes fristgerecht vorbringen (siehe Anlage).

Ich find die in Ihrem Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes geplante Bebauung der Teilfläche Nord als äußerst bedenklich!

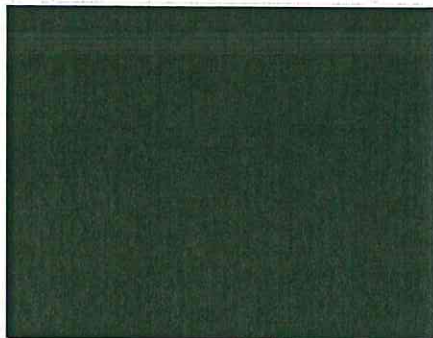
Begründung:

Die Bebauung der Teilfläche Nord verstößt gegen bestehende Vereinbarungen der Stadt Mainz. Die Teilfläche ‚Nord‘ wird ja offensichtlich auf dem ehemaligen Gelände der Heidelberger Zement AG also entlang der **westlichen Grenze** - einem Grünstreifen - errichtet. Es sollen dort in einem schmalen Streifen Häuser entlang der Straße ‚Am Großberg‘ sowie bis zur ‚Chana Kahn Strasse‘ geplant werden (siehe 2. Entwurf Rahmenplan).

In der Vereinbarung vom 17.12.1997 zwischen der Stadt Mainz (OB Jens Beutel) und der Heidelberger Zement AG (HZ AG) ist auf Seite 3, (II) Absatz 6 eine Verpflichtung der HZ AG erwähnt, die da lautet:

‘... entlang der **gesamten westlichen Grenze** des vorgesehenen Abbaugebietes einen **Waldstreifen von durchschnittlich 100m Breite** (insgesamt ca. 12ha) anzulegen und gemäß Landesforstgesetz zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.’

In Erwartung Ihrer Antwort und Meinung zu meinem Einwand...
Mit freundlichen Grüßen



Rückmeldung an Stadtplanungsamt Mainz.pdf

— Weitergeleitet von Bernd Schmitt/Amt61/Mainz am 11.07.2016 08:14 —

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 08.07.2016 10:30
Betreff: WG: Rahmenplan Hechtsheimer Höhe

Zu den lfd. Akten

Mainz, den

6.26 He130

97

14 ¹⁵

An das Stadtplanungsamt Mainz
Zitadelle, Bau A
Am 87Denkmal
55131 Mainz

Datum: 07. Juli 2016

Betr.: Öffentlichkeitsbeteiligung: Rahmenplanentwurf ,Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He130)'

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Ingenthron,

Wie im Amtsbalt Nr.22 vom 10.Juni 2016 angekündigt und in der Informationsveranstaltung für die interessierte Bürgerschaft zum Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes ,Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He130)' vom 22.06.2016 bereits vorgestellten Informationen und Argumente möchte ich hiermit eine schriftliche Rückmeldung und Äußerung zu den Inhalten des Entwurfs vorbringen.

Ich habe mir nach der Veranstaltung vom 22.06.2016 die verschiedenen Dateien

1. Entwurf Rahmenplan Bestand,
 2. Entwurf Rahmenplan sowie
 3. Erläuterungsbericht
- herunter geladen und entsprechend angeschaut.

Ich habe die Veranstaltung vom 22.06.2016 besucht und meine Bedenken in einem Punkt bereits kund gegeben möchte aber hiermit meine Bedenken nochmals schriftlich äußern:

Eine Bebauung der Teilfläche Nord verstößt gegen bestehende Vereinbarungen der Stadt Mainz und ist somit äußerst kritisch zu betrachten!

Begründung:

Die Teilfläche ,Nord' wird ja offensichtlich auf dem ehemaligen Gelände der Heidelberger Zement AG also entlang der **westlichen Grenze** - einem Grünstreifen - errichtet. Es sollen dort in einem schmalen Streifen Häuser entlang der Straße ,Am Großberg' sowie bis zur ,Chana Kahn Strasse' geplant werden (siehe 2. Entwurf Rahmenplan).

In der Vereinbarung vom 17.12.1997 zwischen der Stadt Mainz (OB Jens Beutel) und der Heidelberger Zement AG (HZ AG) ist auf Seite 3, (II) Absatz 6 eine Verpflichtung der HZ AG erwähnt, die da lautet:

' ..., entlang der gesamten **westlichen Grenze** des vorgesehenen Abbaugebietes einen **Waldstreifen von durchschnittlich 100m Breite (insgesamt ca.12ha)** anzulegen und gemäß Landesforstgesetz zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.'

Die Stadt Mainz als Erwerber/Eigentümer des Steinbruchs und somit rechtlicher Nachfolger der HZ AG sollte dieser Vereinbarung unbedingt Folge leisten!

Durch eine Bebauung der Teilfläche Nord wird es unmöglich einen Waldstreifen von ca.100Meter zu erhalten sondern müsste dieser auf weniger als 40Meter reduziert werden!

Die in jüngster Vergangenheit in der Öffentlichkeit recht kontrovers geführte Diskussion zur Planung und weitere Nutzung des Steinbruchs Weisenau durch die Stadt Mainz als Deponie für belastete Materialien (DKI und DKII) macht die Umsetzung und Einhaltung der Vereinbarung von 1997 – meiner Meinung nach - besonders notwendig!



Als Eigentümer und Anwohner 'Am Großberg' fordere ich deshalb:

- keine Bebauung an der ausgezeichneten Teilfläche Nord!
- keine Belastung durch LKW Verkehr in den Straßen 'Am Großberg' und 'Laubenheimer Höhe' während der Bauphase

Ich würde mich freuen in dieser Angelegenheit und meiner Rückmeldung/Äußerung nun Ihre Meinung zu hören...

Mit freundlichen Grüßen und in der Hoffnung einer baldigen und schnellen Antwort





Landeshauptstadt
Mainz

16

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 08.07.2016 10:30 —

Von: [REDACTED]
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 08.07.2016 10:22
Betreff: Rahmenplan Hechtsheimer Höhe

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten sie meine Stellungnahme zu dem von Ihnen vorgestellten Rahmenplan
Wohnquartier Hechtsheimer Höhe .

Mit freundlichen Grüßen



Diese E-mail enthaelt vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen . Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-mail irrtuemlich erhalten haben , informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E -mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabedieser E -mail sind nicht gestattet.

This e-mail contains confidential and/or proprietary information. If you are not the intended recipient or if you received the e-mail by mistake, we ask you to notify the sender immediately and destroy this e-mail. The unauthorized reproduction or distribution of this e-mail is prohibited



Rahmenplan.pdf

— Weitergeleitet von Bernd Schmitt/Amt61/Mainz am 11.07.2016 08:14 —

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 11.07.2016 08:07
Betreff: WG: Wohnquartier Hechtsheimer Höhe

Zugabe Hdr. Aktun

Mainz, den

6.12.16 He/130

9

14¹⁶



Stadteverwaltung Mainz
61-Stadplanungsamt
Zitadelle, Bau A
Am 87. er Denkmal
55131 Mainz

Rahmenplan Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He130)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar betroffene Einwohnerin und Grundstückseigentümerin möchte ich bei dem von Ihnen vorgestellten Rahmenplan zu o.g. Wohnquartier meine Bedenken äußern:

Als direkte Anwohnerin bereitet mir die geplante Bebauung der Teilfläche „Nord“ große Sorgen.

Diese Fläche galt als besondere Schutzzone zur Abbruchkante des Steinbruches zur Großbergsiedlung und zu den Häusern an der Hechtsheimer Höhe.

Ich halte es für bedenklich die Fläche zu bebauen, diese sollte mit ihrer bewachsen Grünfläche (Bäume und Büsche) weiterhin als Ausgleichfläche zur Teilfläche „Süd“ erhalten bleiben. Der Wall und die Grünfläche halten sehr viel Lärm von der Autobahn, ebenso wie die täglich lauten Geräusche, aus dem Steinbruch wenn die Lkw be- und entladen werden. Weiter hin würde die dortige Bebauung noch mehr Staub, Lärm, Geruchs- und Verkehrsbelastung bringen.

Es müsste eine neuer Lärmschutz für alle errichtet werden, den die neuen Häuser fungieren sicher nicht mit dem Lärmschutz für die Einwohner der Großbergsiedlung.

Weiterhin müsste ein neuer Kanal entschlossen werden, da der jetzige Kanal das unmöglich alles fassen kann. Es gibt jetzt schon bei starken Regen und Unwetter Probleme mit vollgelaufenen Kellern und Wohnungen.

Sollte ein neues Kanalsystem erschlossen werden würden dann für die „alten“ Bewohner Kosten entstehen? Ich bin nicht bereit diese zu tragen.

Können Sie mir zusichern, dass bei einer gegenüberliegenden Bebauung keine Schäden an unseren Häusern entstehen wenn dort Erdbewegungen entstehen?

Ich bitte Sie sich die Teilfläche „Nord“ noch einmal bei eine Vorort Begehung genau anzuschauen und die Bauplänen noch einmal zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen



17



WG: Wohnquartier Hechtsheimer Höhe
Nina DiPaolo An: Thorsten Straub

11.07.2016 09:44

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 11.07.2016 09:44 —

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 11.07.2016 08:07
Betreff: WG: Wohnquartier Hechtsheimer Höhe



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 11.07.2016 08:06 —

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Kopie: [REDACTED]
Datum: 08.07.2016 21:45
Betreff: Wohnquartier Hechtsheimer Höhe

Zu den lid. Akten

Mainz, den 6/12/16 He/130

[Handwritten signature]

14 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Anwohner in der Straße An der Hechtsheimer Höhe und möchten die Möglichkeit nutzen, uns zu dem neuen Baugebiet "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu äußern.

Aus unserer Sicht ist es keine Option, dass der Bauverkehr über die Anliegerstraßen fließen soll. Hierfür steht die Straße K13 zur Verfügung. Insbesondere die Lärmbelästigung sowie die damit verbundenen Straßenschäden sollten berücksichtigt werden. Auch ist es nicht akzeptabel etwaige Kosten zB für Instandsetzungsarbeiten an den Straßen oder dem Kanalisationssystem, die aufgrund der Bauarbeiten und dem Transport entstehen sollten, den jetzigen Anwohner aufzuerlegen. Es sollte klar geregelt sein, von wem diese Kosten getragen werden.

Einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation der Bausiedlung Am Großberg kann auf keinen Fall geschehen. Das Netz ist bereits jetzt überlastet sobald ein Regenschauer vorbeizieht. Bei einigen Nachbarn drückt das Abwasser bereits im Keller in den Leitungen nach oben. Uns ist es sehr wichtig, dass hier nicht noch weitere Anschlüsse an das Netz kommen.

Eine Bebauung der Teilfläche "Nord" sehen wir sehr kritisch. Diese Fläche wurde aus gutem Grund für das Wohngebiet Am Großberg nicht bebaut. Die Gefahr, das Gelände abrutscht und dadurch auch der angrenzende Baugrund verschoben wird ist vorhanden und sollte in den Bebauungsplänen Berücksichtigung finden. Risse in unserer Wand wegen dem Keller des Nachbarn möchte ich auch keinen Fall erleben.

Über die Berücksichtigung unserer Anliegen sowie eine Antwort von Ihnen würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen



18



WG: Wohnquartier Hechtsheimer Höhe
Bernd Schmitt An: Thorsten Straub

14.07.2016 08:54

Von: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz



**Landeshauptstadt
Mainz**

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bernd Schmitt
Dipl.-Ing. Leiter Sachgebiet 2

Postfach 38 20 55028 Mainz
Zitadelle, Bau A Zimmer 208
Tel 0 61 31 - 12 30 75
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de>

— Weitergeleitet von Bernd Schmitt/Amt61/Mainz am 14.07.2016 08:54 —

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 14.07.2016 07:17
Betreff: WG: Wohnquartier Hechtsheimer Höhe

Zu den Hh. Anträgen!
Mainz den 14.07.2016
6126 16130
OK



**Landeshauptstadt
Mainz**

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 14.07.2016 07:16 —

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 13.07.2016 20:13
Betreff: Wohnquartier Hechtsheimer Höhe

14¹⁸

Sehr geehrte Damen und Herren,

grade aus dem Urlaub zurück, haben uns unsere Nachbarn über die Informationsveranstaltung berichtet, die Ende Juni auf der Frankenhöhe zum geplanten Wohnquartier Hechtsheimer Höhe stattgefunden hat.

Wir möchten zu dem Rahmenplan noch folgende Bedenken äußern:

- Durch die Baufahrzeuge werden unsere Straßen stark belastet. Schon jetzt sind diese in keinem guten Zustand mehr. Wer kommt für die Kosten einer möglicherweise nötigen Sanierung auf? Auf keinen Fall sollte es später eine Verbindung zwischen "altem" und "neuem" Wohngebiet für Autos geben. Zudem parken viele Autos an der Straße, da nicht alle Häuser Garagen haben. Kommt es bei der Parksituation zu Beeinträchtigungen während der Bauphase? Wer garantiert, dass durch die großen Fahrzeuge keine Schäden an unseren Fahrzeugen entstehen?
- Das Abwassersystem am Großberg ist bereits jetzt überlastet. Regelmäßig werden hier Keller geflutet. Müssen wir Anwohner die Kosten für die Modernisierung des Abwassersystems tragen?
- Überrascht waren wir, dass das Baugebiet bis direkt an den Steinbruch heran reicht. Ist hier kein Sicherheitsabstand zur Abbruchkante notwendig?
- Der Wall zum Steinbruch hin bietet an der Verbindung zwischen der "Hechtsheimer Höhe" und "Am Großberg" einen guten Schutz vor dem Lärm durch die Autobahn - die trotzdem noch deutlich zu hören ist. Wir befürchten, dass der Lärm durch eine Bebauung bis an den Steinbruch heran deutlich zunehmen könnte.

Wir bitten Sie, diese Bedenken bei der Planung des neuen Baugebietes zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]