

Aktz.: 61 26 Neu 87

Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz (N 87)“

I. Vermerk

über die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich 17.11.2017 bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz-Neustadt und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte am 29.09.2017 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

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

A Von den Bürgerinnen / Bürgern vorgebrachte Anregungen:

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden folgende Anregungen im Rahmen der Offenlage vorgebracht.

Die eingereichten Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange zielen teilweise auf Festsetzungen, zu den bereits gemäß § 33 BauGB Planreife besteht. Nichtsdestotrotz wird nachfolgend zu den eingereichten Anregungen Stellung bezogen.

1. Absender Nr. 1 aus Sicht des Grundstücks Wallaustraße 107

- Schreiben vom 16.11.2017 -

• Anregung 1:

Die Errichtung der Gebäude in geschlossener Bauweise und mit maximal sechs Vollgeschossen werde dazu führen, dass dem Grundstück des Mandanten in erheblichem Umfang Belichtung, Belüftung und Besonnung genommen würde.

Es drohe insbesondere eine erhebliche Verschattung, da hier eine maximale Anzahl von sechs Vollgeschossen zulässig sei. Es sei deshalb damit zu rechnen, dass die Nachbar-

grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch in diesem Umfang bebaut würden.

Ferner würde die geplante Bebauung zu einer – gewollten – Verdichtung der Bebauung führen. Eine geschlossene Bauweise würde dazu führen, dass der Wohnfrieden und der Sozialabstand nicht mehr gewahrt wären.

Stellungnahme:

Die Abstandsflächen nach LBauO Rheinland-Pfalz werden für das aufgeführte Grundstück grundsätzlich eingehalten. Mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine Verletzung des Rücksichtnahmegebot wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten (Wohnfrieden und Sozialabstand) ausgeschlossen. Im Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich mit Baugrenzen definiert, auf die man bauen darf, aber nicht muss. Details zu Abstandsflächen können in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

• **Anregung 2:**

Hier sei insbesondere zu beachten, dass das Grundstück des Mandanten mit einem Wohngebäude mit vier Vollgeschossen bebaut ist.

Die Planunterlagen seien hier widersprüchlich. In der Planbegründung sei ausführlich das städtebauliche Konzept der Planungswerkstatt beschrieben. Aus den Seiten 13 bis 15 der Plangebegründung ergäbe sich, dass dieses Konzept Grundlage der textlichen Festsetzungen war.

Die textlichen Festsetzungen würden auf dem benachbarten Grundstück die Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Vollgeschossen zulassen.

Demgegenüber ergäbe sich aus der Abbildung 3, Seite 12 der Planbegründung, dass auf dem benachbarten Grundstück ein Gebäude mit sieben Vollgeschossen zulässig sein soll.

Auch wenn die Planbegründung nicht Bestandteil des Bebauungsplans sei, diene sie der Darlegung der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB und auch der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Insoweit müsse dieser Widerspruch aufgeklärt werden.

Darüber hinaus sei aufgrund der Eigentumsverhältnisse die geplante Bebauung nicht realisierbar, wie im Planentwurf dargestellt, da der südöstliche Teil des Flurstücks 66/3 und auch der südöstliche Teil des Flurstücks 66/5 durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen werden.

Es sei nicht dargelegt, wie der Flächenerwerb erfolgen soll.

Ohne diesen Flächenerwerb wäre die geplante Bebauung in dieser Form nicht realisierbar.

Aus dem Planentwurf ergäbe sich nicht, wie der Konflikt zwischen den neuen Festsetzungen und dem vorhandenen Bestand geregelt werden würde.

Wenn auf dem Nachbargrundstück gemäß den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans ein Gebäude mit sechs Vollgeschossen in geschlossener Bauweise errichtet werden dürfe, entfalle der Abstand zu dem Grundstück des Mandanten vollständig.

Dies führe dann erst recht dazu, dass die Zwecke des Abstandsflächenrechts, nämlich die Bewahrung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie eines ausreichenden Sozialabstandes nicht mehr verwirklicht werden könne.

Stellungnahme:

Das Gebäude Wallaustraße 101 weist bereits im heutigen Bestand sieben Vollgeschosse auf. Dieser Bestand wurde im städtebaulichen Entwurf aufgegriffen und integriert. Die Grundlage für den Bebauungsplan „N 87“ bildet der städtebauliche Entwurf, der im Rahmen einer Planungswerkstatt erarbeitet wurde. Jedoch weicht der Bebauungsplan im Bereich der Wallaustraße 103 vom städtebaulichen Entwurf ab, um im Rahmen der Abwägung wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer gerecht zu werden.

Die Blockrandbebauung setzt fünf Vollgeschosse fest, um den öffentlich zugänglichen Quartiersplatz räumlich zu fassen. Bei der Nachbarbebauung hingegen grenzt das Grundstück an den neuen öffentlichen Platz. Darüber wird das städtebauliche Erscheinungsbild durch die gebäudebezogene Abstufung der Geschossigkeit harmonisiert.

Die Flächenordnung erfolgt normalerweise durch Umlegung / Grenzregelung oder privatrechtlichen Regelungen im Nachgang zu einem Bebauungsplanverfahren. Der Bauleitplan enthält kein Instrumentarium zu Grundstücksangelegenheiten /-vereinigungen. Im angesprochenen Falle bedient sich die Stadt Mainz der stadtnahen Wohnungsbaugesellschaft, die hier schon in Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern steht. Dem Eigentümer Wallaustraße 107 ist das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept bekannt. Er hat auf den Unterlagen einer darauf aufbauenden und von der stadtnahen Wohnungsbaugesellschaft eingereichten Bauvoranfrage seine Nachbarzustimmung per Unterschrift bereits erteilt.

Ein Bebauungsplan als Angebotsplanung schafft Baurecht für die bauliche Nutzung von Grundstücken. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so getroffen, dass eine Bebauung grundsätzlich möglich ist. Details müssen sodann im nachfolgenden Genehmigungsverfahren überprüft und geklärt werden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

• **Anregung 3:**

Aufgrund der unter Ziffer 1. und 2. geschilderten substantiellen Nachteile würde im Übrigen das Grundstück der Mandantinnen erheblichen an Wert verlieren. Dieser Wertverlust beeinträchtigt die Eigentumsfreiheit der Mandantinnen, Art. 14 Abs. 1 GG.

Es sei nicht ersichtlich, dass der Plangeber diesen Belang berücksichtigt hat.

Stellungnahme:

Ein befürchteter Wertverlust ist nicht nachvollziehbar und müsste nachgewiesen bzw. belegt werden. Im Regelfall führt ein Bebauungsplan zu einem Wertgewinn bzw. Wertzuwachs eines Grundstückes. Ein Blick auf die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens „N 87“ belegt diese Einschätzung: So ist der Bodenrichtwert von 545 €/m² im Jahre 2014 über 560 €/m² im Jahre 2016 auf 870 €/m² im Jahre 2018 gestiegen. Angesichts dieser Tatsachen kann die Befürchtung eines Wertverlustes nicht nachvollzogen werden. Vielmehr verfolgt die Bauleitplanung inkl. der Schaffung eines neuen Quartiersplatzes das Ziel das städtebauliche Erscheinungsbild aufzuwerten.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

• **Anregung 4:**

Gerügt würde auch die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes sei es u.a., dass ein zentraler Quartiersplatz errichtet wird und hierdurch eine Verknüpfung mit dem Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen stattfinden soll.

Diese Annahme sei fernliegend. Das neue Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen weise ausreichend Ruhe- und Erholungsflächen auf. Es sei abwegig, anzunehmen, die Bewohner dieses Stadtquartiers würden sich über die stark befahrene Rheinstraße begeben, um einen Quartiersplatz in der nördlichen Neustadt aufzusuchen.

Die Absicht des Plangebers, auch im Bereich der nördlichen Neustadt eine dichte und geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung zu ermöglichen, so wie dies im Bereich der südlichen Neustadt bereits seit vielen Jahrzehnten ist, sei untauglich.

Unstreitig sei im Bereich der nördlichen Neustadt eine geschlossene Blockrandbebauung nicht vorhanden. Vielmehr sei die Bebauung eher aufgelockert und nicht mit der bereits seit der Gründerzeit vorhandenen Blockrandbebauung in der südlichen Neustadt vergleichbar.

Da die Bebauung in weiten Teilen erhalten bleiben soll, würde es auch nicht möglich sein, im Bereich der nördlichen Neustadt eine geschlossene Blockrandbebauung zu realisieren, so wie dies in der südlichen Neustadt der Fall sei.

Damit sei aber ein Kernanliegen des Bebauungsplans nicht realisierbar.

Stellungnahme:

Die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes ist durchaus ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der neu entstehende Quartiersplatz soll in erster Linie nicht den Bewohnern des Wohngebietes Zoll- und Binnenhafen dienen, er soll primär den Bürgerinnen und Bürgern des vorliegenden Bebauungsplans zur Verfügung stehen. Mit dem Bebauungsplan soll gegenüber dem Bestand mehr Wohnraum geschaffen werden.

Die Blockrandbebauung in der nördlichen Neustadt ist zwar nicht mit der Konsequenz vollzogen wie in der südlichen Neustadt, jedoch vorhanden, z.B. entlang des Kaiser-Karl-Rings, rund um den Bismarckplatz und teilweise auch entlang der Goethestraße.

Es ist ein städtebauliches Ziel, die teilweise fehlende Blockrandbebauung in der nördlichen Neustadt – wie sie vom Stadtbaumeister Eduard Kreyßig von Anfang an vorgesehen war herzustellen.

Die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes in der nördlichen Neustadt ist ein zentrales planerisches Anliegen der Stadt Mainz und wurde schon im Rahmen des vorangeschalteten Städtebaulichen Rahmenplanes für die nördliche Neustadt und die Integrierte Entwicklungsplanung im Förderprogramm Soziale Stadt formuliert und verfeinert. In der nördlichen Neustadt wurde das Konzept von Stadtbaumeister Kreyßig nie oder nur ansatzweise umgesetzt. Stattdessen wurde ein städtebauliches „Sammelsurium“ unterschiedlicher Strukturen verwirklicht, dem ein gemeinsamer Identifikationspunkt fehlt. Dieser soll mit dem neuen Quartiersplatz geschaffen werden. Der N 87 leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Stadtreparatur. Er will auch keine reine Blockrandbebauung errichten; vielmehr führt er die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen zusammen.

Der neue Quartiersplatz dient natürlich primär den aktuellen und zukünftigen Bewohnern der nördlichen Neustadt. Falls dann sogar, wie vom Verfasser der Stellungnahme formuliert, Bewohner des neuen Zollhafenquartiers den Weg zum neuen Quartiersplatz finden würden, um hier ihre Freizeit zu verbringen und ggf. sogar noch einzukaufen, wäre der Wunsch, dass die „alte“ Neustadt und das neue Zollhafenquartier „zusammenwachsen“ ein Stück weit erfüllt.

Ein wichtiges Ziel, leider vom Verfasser der Stellungnahme unterschlagen, obwohl auch in der Begründung aufgeführt, ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, ein Ziel, dessen Erfüllung immer auch eine erhöhte baulicher Dichte voraussetzt. Das dabei dem Lauf der Sonne geschuldet zeitweise Grundstücke mehr oder weniger stark verschattet werden, wird im Rahmen der Abwägung in Kauf genommen. Die Einhaltung der Abstandsvorschriften nach Landesbauordnung stellt sicher, dass der gesetzliche Rahmen diesbezüglich eingehalten wird und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2. Absender Nr. 2 aus Sicht des Grundstücks Wallaustraße 109

- Schreiben vom 16.11.2017 -

• **Anregung 1:**

Die Errichtung der Gebäude in geschlossener Bauweise und mit maximal fünf Vollgeschossen werde dazu führen, dass dem Grundstück der Mandantinnen in erheblichen Umfang Belichtung, Belüftung und Besonnung genommen würden.

Es drohe insbesondere eine erhebliche Verschattung, da hier eine maximale Anzahl von fünf Vollgeschossen zulässig sei. Es sei deshalb damit zu rechnen, dass die Nachbargrundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch in diesem Umfang bebaut würden.

Ferner würde die geplante Bebauung zu einer – gewollten – Verdichtung der Bebauung führen. Eine geschlossene Bauweise würde dazu führen, dass der Wohnfrieden und der Sozialabstand nicht mehr gewahrt wären.

Diese Einwendung gelte insbesondere auch für die geplante L-förmige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Flurstücke der Mandantinnen.

Stellungnahme:

Die vorgetragenen Befürchtungen beziehen sich offensichtlich auf die im Kurvenbereich Sebastian-Bach-Straße / Franz-Liszt-Straße festgesetzte fünfgeschossige Bebauung, die ca. 25m Abstand zur bestehenden rückwärtigen Fassade des bestehenden Gebäudes steht.

Die Abstandsflächen nach LBauO Rheinland-Pfalz werden für das aufgeführte Grundstück eingehalten. Mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten (Wohnfrieden und Sozialabstand) ausgeschlossen. Im Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich mit Baugrenzen definiert, auf die man bauen darf, aber nicht muss. Details zu Abstandsflächen können in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

• **Anregung 2:**

Hier sei insbesondere zu beachten, dass das Grundstück der Mandantinnen mit einem Wohngebäude mit vier Vollgeschossen bebaut ist. Aus dem Planentwurf ergäbe sich nicht, wie der Konflikt zwischen den neuen Festsetzungen und dem vorhandenen Bestand geregelt werden soll.

Auch die Frage der Realisierbarkeit sei nicht geklärt. Die geplante Bebauung gemäß Abbildung 3, Seite 12, setze voraus, dass jedenfalls ein teilweiser Flächenerwerb der Flurstücke 66/3 und 66/5 erfolge. Wie dies realisiert werden soll, sei in der Planbegründung nicht näher ausgeführt.

Es sei deshalb die Realisierung des Plankonzeptes infrage zu stellen.

Stellungnahme:

Mit dem Bebauungsplan wird die zukünftige Entwicklung des Gebietes bzw. des Grundstückes geregelt. Gebäude, die bereits heute bestehen und hier aufgeführt werden, unterliegen dem Bestandsschutz; d.h. ein Konflikt zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „N 87“ und der heutigen Bebauung liegt nicht vor.

Die Flächenordnung erfolgt normalerweise durch Umlegung / Grenzregelung oder privatrechtlichen Regelungen im Nachgang zu einem Bebauungsplanverfahren. Der Bauleitplan enthält kein Instrumentarium zu Grundstücksangelegenheiten /-bereinigungen.

Der N 87 ist kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern eine Angebotsplanung. Die Stadt Mainz setzt darauf, dass sich die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft hier engagiert und zur Umsetzung der Planinhalte beiträgt. In diesem Zusammenhang sind natürlich Grundstücksgeschäfte mit den betroffenen Grundstückseigentümern erforderlich, um die im Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche Figur umzusetzen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

• **Anregung 3:**

Aufgrund der unter Ziffer 1. und 2. geschilderten substantiellen Nachteile würde im Übrigen das Grundstück der Mandantinnen erheblichen an Wert verlieren. Dieser Wertverlust beeinträchtigt die Eigentumsfreiheit der Mandantinnen, Art. 14 Abs. 1 GG.

Es sei nicht ersichtlich, dass der Plangeber diesen Belang berücksichtigt hat.

Stellungnahme:

Ein befürchteter Wertverlust ist nicht nachvollziehbar und müsste nachgewiesen bzw. belegt werden. Der Bebauungsplan setzt entlang der Wallaustraße ein zusätzliches Geschoss fest. Schon allein diese Festsetzung bringt einen Wertzuwachs. Im Regelfall führt ein Bebauungsplan zu einem Wertgewinn bzw. Wertzuwachs eines Grundstückes. Ein Blick auf die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens „N 87“ belegt diese Einschätzung: So ist der Bodenrichtwert von 545 €/m² im Jahre 2014 über 560 €/m² im Jahre 2016 auf 870 €/m² im Jahre 2018 gestiegen. Angesichts dieser Tatsachen kann die Befürchtung eines Wertverlustes nicht nachvollzogen werden. Vielmehr verfolgt die Bauleitplanung inkl. der Schaffung eines neuen Quartiersplatzes das Ziel das städtebauliche Erscheinungsbild aufzuwerten.

Darüber hinaus, ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein erklärtes Ziel der Stadt Mainz. Das setzt in der Regel immer auch ein gewisses Maß an baulicher Dichte voraus.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

• **Anregung 4:**

Gerügt würde auch die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes sei es u.a., dass ein zentraler Quartiersplatz errichtet wird und hierdurch eine Verknüpfung mit dem Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen stattfinden soll.

Diese Annahme sei fernliegend. Das neue Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen weise ausreichend Ruhe- und Erholungsflächen auf. Es sei abwegig, anzunehmen, die Bewohner dieses Stadtquartiers würden sich über die stark befahrene Rheinstraße begeben, um einen Quartiersplatz in der nördlichen Neustadt aufzusuchen.

Die Absicht des Plangebers, auch im Bereich der nördlichen Neustadt eine dichte und geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung zu ermöglichen, so wie dies im Bereich der südlichen Neustadt bereits seit vielen Jahrzehnten ist, sei untauglich.

Unstreitig sei im Bereich der nördlichen Neustadt eine geschlossene Blockrandbebauung nicht vorhanden. Vielmehr sei die Bebauung eher aufgelockert und nicht mit der bereits seit der Gründerzeit vorhandenen Blockrandbebauung in der südlichen Neustadt vergleichbar.

Da die Bebauung in weiten Teilen erhalten bleiben soll, würde es auch nicht möglich sein, im Bereich der nördlichen Neustadt eine geschlossene Blockrandbebauung zu realisieren, so wie dies in der südlichen Neustadt der Fall sei.

Damit sei aber ein Kernanliegen des Bebauungsplans nicht realisierbar.

Stellungnahme:

Die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes ist durchaus ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der neue entstehende Quartiersplatz soll in erster Linie nicht den Bewohnern des Wohngebietes Zoll- und Binnenhafen dienen, er soll primär den Bürgerinnen und Bürgern des vorliegenden Bebauungsplans zur Verfügung stehen. Mit dem Bebauungsplan soll gegenüber dem Bestand mehr Wohnraum geschaffen werden.

Die Blockrandbebauung in der nördlichen Neustadt ist zwar nicht mit der Konsequenz vollzogen wie in der südlichen Neustadt, jedoch vorhanden, so z.B. entlang des Kaiser-Karl-Rings, rund um den Bismarckplatz und teilweise auch entlang der Goethestraße.

Es ist ein städtebauliches Ziel, die teilweise fehlende Blockrandbebauung in der nördlichen Neustadt – wie sie vom Stadtbaumeister Eduard Kreyßig von Anfang an vorgesehen war – herzustellen.

Die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes in der nördlichen Neustadt ist ein zentrales planerisches Anliegen der Stadt Mainz und wurde schon im Rahmen des vorangeschalteten Städtebaulichen Rahmenplanes für die nördliche Neustadt und die Integrierte Entwicklungsplanung im Förderprogramm Soziale Stadt formuliert und verfeinert. In der nördlichen Neustadt wurde das Konzept von Stadtbaumeister Kreyßig nie oder nur ansatzweise umgesetzt; stattdessen wurde ein städtebauliches „Sammelsurium“ unterschiedlicher Strukturen verwirklicht, dem ein gemeinsamer Identifikationspunkt fehlt. Dieser soll mit dem neuen Quartiersplatz geschaffen werden. Der „N 87“ leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Stadtreparatur. Er will auch keine reine Blockrandbebauung errichten; er führt die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen zusammen.

Der neue Quartiersplatz dient natürlich primär den aktuellen und zukünftigen Bewohnern der nördlichen Neustadt. Falls dann sogar, wie vom Verfasser der Stellungnahme formuliert, Bewohner des neuen Zollhafenquartiers den Weg zum neuen Quartiersplatz finden werden, um hier ihre Freizeit zu verbringen und ggf. sogar noch einzukaufen, wäre der Wunsch, dass die „alte“ Neustadt und das neue Zollhafenquartier „zusammenwachsen“ ein Stück weit erfüllt.

Ein wichtiges Ziel, leider vom Verfasser der Stellungnahme unterschlagen, obwohl auch in der Begründung aufgeführt, ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, ein Ziel, dessen Erfüllung immer auch eine erhöhte baulicher Dichte voraussetzt. Das dabei dem Lauf der Sonne geschuldet zeitweise Grundstücke mehr oder weniger stark verschattet werden, wird im Rahmen der Abwägung in Kauf genommen. Die Einhaltung der Abstandsvorschriften nach Landesbauordnung stellt sicher, dass der gesetzliche Rahmen diesbezüglich eingehalten wird und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

3. Absender Nr. 3 aus Sicht des Grundstücks Sömmerringstraße 42

- Schreiben vom 16.11.2017 -

• **Anregung 1:**

Die Errichtung der Gebäude in geschlossener Bauweise und mit maximal fünf Vollgeschossen werde dazu führen, dass dem Grundstück der Mandanten in erheblichen Umfang Belichtung, Belüftung und Besonnung genommen würde.

Es drohe insbesondere eine erhebliche Verschattung, da hier eine maximale Anzahl von fünf Vollgeschossen zulässig sei. Es sei deshalb damit zu rechnen, dass die Nachbargrundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch in diesem Umfang bebaut würden.

Ferner würde die geplante Bebauung zu einer – gewollten – Verdichtung der Bebauung führen. Eine geschlossene Bauweise würde dazu führen, dass der Wohnfrieden und der Sozialabstand nicht mehr gewahrt wären.

Stellungnahme:

Die Abstandsflächen nach LBauO Rheinland-Pfalz werden für das aufgeführte Grundstück eingehalten. Mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine Verletzung des Rücksichtnahmegebot wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten (Wohnfrieden und Sozialabstand) ausgeschlossen. Im Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich mit Baugrenzen definiert, auf die man bauen darf, aber nicht muss. Details zu Abstandsflächen können in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Darüber hinaus befindet sich das Grundstück des Mandanten in süd-östlicher Lage zu der angrenzenden Bebauung. Bei einem Sonnenverlauf auf der Nordhalbkugel ist eine Verschattung damit auszuschließen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

• **Anregung 2:**

Hier sei insbesondere zu beachten, dass das Grundstück der Mandanten lediglich mit einem Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen bebaut ist. Aus dem Planentwurf ergäbe sich nicht, wie der Konflikt zwischen den neuen Festsetzungen und dem vorhandenen Bestand geregelt werden soll.

Wenn auf dem Nachbargrundstück gemäß den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen in geschlossener Bauweise errichtet werden darf, entfalle der Abstand zu dem Grundstück der Mandanten vollständig.

Dies führe dann erst recht dazu, dass die Zwecke des Abstandsflächenrechts, nämlich die Bewahrung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie eines ausreichenden Sozialabstandes nicht mehr verwirklicht werden könne.

Stellungnahme:

Mit dem Bebauungsplan wird die zukünftige Entwicklung des Gebietes bzw. des Grundstückes geregelt. Die in der Stellungnahme angesprochene Fallgestaltung beschreibt einen Sonderfall, wie er bei der Bestandsüberplanung durchaus vorkommen kann. Der eine Eigentümer möchte die maximale mögliche Ausnutzung realisieren, der Nachbar möchte am niedrigeren Bestand festhalten. In solchen Fällen sind wie im konkreten Fall auch geschehen, Verhandlungen erforderlich. So sind im parallel verlaufenden Baugenehmigungsverfahren zum Bauvorhaben Sömmerringstraße 44-46 in Absprache mit dem Bauamt, einvernehmliche Lösungen gefunden worden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

• **Anregung 3:**

Aufgrund der unter Ziffer 1. und 2. geschilderten substantiellen Nachteile würde im Übrigen das Grundstück der Mandanten erheblichen an Wert verlieren. Dieser Wertverlust beeinträchtigt die Eigentumsfreiheit der Mandantinnen, Art. 14 Abs. 1 GG.

Es sei nicht ersichtlich, dass der Plangeber diesen Belang berücksichtigt hat.

Stellungnahme:

Ein befürchteter Wertverlust ist nicht nachvollziehbar und müsste nachgewiesen bzw. belegt werden. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Sömmerringstraße 42 ebenfalls die in der Stellungnahme kritisierte fünfgeschossige Bebauung fest. Allein schon durch die damit mögliche zusätzliche bauliche Ausnutzung erfährt das Grundstück einen deutlichen Wertzuwachs. Abgesehen von dieser konkreten Festsetzung führt ein Bebauungsplan im Regelfall zu einem Wertgewinn bzw. Wertzuwachs eines Grundstückes. Ein Blick auf die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens „N 87“ belegt diese Einschätzung: So ist der Bodenrichtwert von 545 €/m² im Jahre 2014 über 560 €/m² im Jahre 2016 auf 870 €/m² im Jahre 2018 gestiegen. Angesichts dieser Tatsachen kann die Befürchtung eines Wertverlustes nicht nachvollzogen werden.

Darüber hinaus, ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein erklärtes Ziel der Stadt Mainz. Das setzt in der Regel immer auch ein gewisses Maß an baulicher Dichte voraus, die sich im vorliegenden Falle in der geschlossenen Bauweise und der Fünfgeschossigkeit zeigt.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

• **Anregung 4:**

Gerügt würde auch die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes sei es u.a., dass ein zentraler Quartiersplatz errichtet wird und hierdurch eine Verknüpfung mit dem Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen stattfinden soll.

Diese Annahme sei fernliegend. Das neue Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen weise ausreichend Ruhe- und Erholungsflächen auf. Es sei abwegig, anzunehmen, die Bewohner

dieses Stadtquartiers würden sich über die stark befahrene Rheinstraße begeben, um einen Quartiersplatz in der nördlichen Neustadt aufzusuchen.

Die Absicht des Plangebers, auch im Bereich der nördlichen Neustadt eine dichte und geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung zu ermöglichen, so wie dies im Bereich der südlichen Neustadt bereits seit vielen Jahrzehnten ist, sei untauglich.

Unstreitig sei im Bereich der nördlichen Neustadt eine geschlossene Blockrandbebauung nicht vorhanden. Vielmehr sei die Bebauung eher aufgelockert und nicht mit der bereits seit der Gründerzeit vorhandenen Blockrandbebauung in der südlichen Neustadt vergleichbar.

Da die Bebauung in weiten Teilen erhalten bleiben soll, würde es auch nicht möglich sein, im Bereich der nördlichen Neustadt eine geschlossene Blockrandbebauung zu realisieren, so wie dies in der südlichen Neustadt der Fall sei.

Damit sei aber ein Kernanliegen des Bebauungsplans nicht realisierbar.

Stellungnahme:

Die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes ist durchaus ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der neue entstehende Quartiersplatz soll in erster Linie nicht den Bewohnern des Wohngebietes Zoll- und Binnenhafen dienen, er soll primär den Bürgerinnen und Bürgern des vorliegenden Bebauungsplans zur Verfügung stehen. Mit dem Bebauungsplan soll gegenüber dem Bestand mehr Wohnraum geschaffen werden.

Die Blockrandbebauung in der nördlichen Neustadt ist zwar nicht mit der Konsequenz vollzogen wie in der südlichen Neustadt, jedoch vorhanden, so z.B. entlang des Kaiser-Karl-Rings, rund um den Bismarckplatz und teilweise auch entlang der Goethestraße.

Es ist ein städtebauliches Ziel, die teilweise fehlende Blockrandbebauung in der nördlichen Neustadt – wie sie vom Stadtbaumeister Eduard Kreyßig von Anfang an vorgesehen war – herzustellen.

Die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes in der nördlichen Neustadt ist ein zentrales planerisches Anliegen der Stadt Mainz und wurde schon im Rahmen des vorangeschalteten Städtebaulichen Rahmenplanes für die nördliche Neustadt und die Integrierte Entwicklungsplanung im Förderprogramm Soziale Stadt formuliert und verfeinert. In der nördlichen Neustadt wurde das Konzept von Stadtbaumeister Kreyßig nie oder nur ansatzweise umgesetzt, stattdessen wurde ein städtebauliches „Sammelsurium“ unterschiedlicher Strukturen verwirklicht, dem ein gemeinsamer Identifikationspunkt fehlt. Dieser soll mit dem neuen Quartiersplatz geschaffen werden. Der N 87 leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Stadtreparatur. Er will auch keine reine Blockrandbebauung errichten; er führt die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen zusammen.

Der neue Quartiersplatz dient natürlich primär den aktuellen und zukünftigen Bewohnern der nördlichen Neustadt. Falls dann sogar, wie vom Verfasser der Stellungnahme formuliert, Bewohner des neuen Zollhafenquartiers den Weg zum neuen Quartiersplatz finden würden, um hier ihre Freizeit zu verbringen und ggf. sogar noch einzukaufen, wäre der Wunsch, dass die „alte“ Neustadt und das neue Zollhafenquartier „zusammenwachsen“ ein Stück weit erfüllt.

Ein wichtiges Ziel, leider vom Verfasser der Stellungnahme unterschlagen, obwohl auch in der Begründung aufgeführt, ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, ein Ziel, dessen Erfüllung immer auch eine erhöhte bauliche Dichte voraussetzt. Die Einhaltung der Abstandsvorschriften nach Landesbauordnung stellt sicher, dass der gesetzliche Rahmen diesbezüglich eingehalten wird und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

4. Absender Nr. 4 aus Sicht des Grundstücks Sömmerringstraße 44-46

- Schreiben vom 23.11.2017 -

• **Anregung 1:**

Der Nachbar (Sömmerringstraße 42) verweigere die Zustimmung für die geplante Grenzbebauung, weswegen die Vorgabe im aufgestellten Bebauungsplan als Riegelbebauung nicht realisiert werden könne.

Stellungnahme:

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, die teilweise fehlende Blockrandbebauung in der nördlichen Neustadt – wie sie vom Stadtbaumeister Eduard Kreyßig von Anfang an vorgesehen war - herzustellen. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise festgesetzt.

In dem aktuell parallel verlaufenden Baugenehmigungsverfahren fanden bereits, auch in Absprache mit dem Bauamt, einvernehmliche Gespräche statt, die im Sinne einer Kompromisslösung zu einer geschlossenen Bauweise geführt haben.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

• **Anregung 2:**

Da das bestehende Gebäude zwingend erhalten werden müsse aber aufgestockt werden solle, müsse die hintere Baugrenze überschritten werden. Das bestehende Gebäude könne statisch nicht verändert werden, da im EG und 1. OG die Schaltzentrale der deutschen Telekom untergebracht sei.

Stellungnahme:

Mit dem Bebauungsplan wird die zukünftige Entwicklung des Gebietes bzw. des Grundstückes geregelt. Die geplante Überbauung des Bestandes muss, auch in Sinne von Kosteneinsparungen, statisch auf dem Bestand aufbauen. Damit kann der Überschreitung der hinteren Baugrenze im Bereich des Bestandsgebäudes zugestimmt werden.

Außerhalb des Bestandsgebäudes haben sich bauliche Maßnahmen (Anbau oder Aufstockungen) an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten.

Entscheidung:

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

B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange:

- I. Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement Wiesbaden K1
 - Kraftwerke Mainz-Wiesbaden Aktiengesellschaft
 - Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz
 - Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
 - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte
- II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

1. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

- Schreiben vom 12.10.2017 -

• Anregung 1:

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m seien nicht sehr wahrscheinlich. Entsprechende Untersuchungen zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe seien daher nicht erforderlich. Dies betreffe auch auf Planungen zu, die noch keine Aussagen zu Bauhöhe treffen bzw. bei denen sich die vorhandene Bauhöhe nicht ändert. Die o.g. Planungen sehen keine Bauhöhen von über 20 m vor. Störungen des Richtfunks seien somit durch die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Da die Belange des Richtfunks durch die o.g. Planungen nicht berührt werden, erfolge keine weitere Bewertung.

Stellungnahme:

Im N 87 sind 3 bis 7 geschossige Gebäude zulässig. Die höchste zulässige Höhe im Bebauungsplangebiet beträgt den Festsetzungen nach 108,5 m ü. NHN.

Die Höhe der möglichen künftigen Bebauung orientiert sich an der Höhe bestehender Gebäude innerhalb und im Umfeld des N 87. Es ist deshalb nicht damit zu rechnen, dass die vorgesehene Bebauung im N 87 den Betrieb von Richtfunkstrecken stören wird.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

• Anregung 2:

Bei zukünftigen Planverfahren sei von einer Beteiligung der Bundesnetzagentur im Kontext des Richtfunks Abstand zu nehmen, wenn die Bauhöhen 20 m nicht überschreiten. Wird dies nicht berücksichtigt, erfolge zu entsprechenden Anfragen in der Regel keine Stellungnahme. Eine Ausnahme bilde Photovoltaikanlagen, da diese evtl. die Funkmessstationen der Bundesnetzagentur auch bei geringeren Bauhöhen stören könne.

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- **Anregung 3:**

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen auch auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung.

Stellungnahme:

Die im Internet bereitgestellten Informationen sind allgemeiner Natur und liefern keine weiteren Hinweise für die konkrete Planungssituation im N 87. Die planende Gemeinde hat aber ein Anrecht darauf, dass vom Träger öffentlicher Belange konkret mitgeteilt wird, ob die Planung mit seinen Belangen kollidiert oder nicht.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2. **Mainzer Fernwärme GmbH**

- Schreiben vom 24.10.2017 -

- **Anregung 1:**

Mehrere Bauträger innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes N 87 haben großes Interesse an einer Fernwärmeversorgung ihrer Gebäude. Die bisherigen Abstimmungen mit den Bauträgern führen dazu, dass im Rahmen des Projektes der Sozialen Stadt umfangreich Fernwärmeleitungen in der Wallaustraße verlegt werden.

Der Ausbau der Fernwärmeversorgung sei zur Erreichung der Klimaziele der Stadt Mainz erforderlich und auch für die Bauherren aufgrund des Primärenergiefaktors und der Tatsache, dass die Wärme als Ersatzmaßnahme für Erneuerbare Energien gemäß des EEWärmeG gelte, entsprechend attraktiv. Daher soll durch Eintragung von Leitungsrechten auch innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Ausbau der Fernwärmeversorgung in Richtung Sömmerringstraße und Franz-Liszt-Straße ermöglicht werden.

Stellungnahme:

Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden öffentlich gewidmet. Durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein Verlegen von Leitungen nicht verbindert. Es ist somit vornehmlich weiterhin möglich Leitungen auch unterirdisch in diesen Verkehrsflächen zu verlegen. Im Bereich des neuen Quartiersplatzes ist das Errichten einer privaten Tiefgarage, in dem dafür festgesetzten Baufenster, zulässig. Die Verlegung von unterirdischen Leitungen ist somit in der Ausführungsplanung abzustimmen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren startet derzeit die Ausführungsplanungen zur Gestaltung des neuen Quartiersplatzes. In diesem Zusammenhang werden Koordinierungen mit allen beteiligten Fachämtern und Leitungsträgern stattfinden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

- Schreiben vom 08.11.2017 -

- **Anregung 1:**

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des US Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim.

Nach Auswertung der in Bezug übersandeten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

5. Landesamt für Geologie und Bergbau

- Schreiben vom 10.11.2017 -

- **Anregung 1: Bergbau / Altbergbau**

Es wird auf die Stellungnahme vom 20.01.2014 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit behält.

Stellungnahme vom 20.01.2014

Die Prüfung ergebe, dass im Bereich des Bebauungsplans kein Altbergbau dokumentiert sei und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolge. Bei Eingriffen in den Baugrund seien die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. In Bezug auf mineralische Rohstoffe gäbe es keine Einwände.

Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet kein Altbergbau dokumentiert und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- **Anregung 2: Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben seien objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds (siehe Berichte des bodenmechanischen Labors Gumm vom 14.10.2016) ersetze keine geotechnische Baugrunduntersuchung.

Bei allen Bodenarbeiten seien die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die einschlägigen Regelwerke sind grundsätzlich bei der Realisierung von Bauvorhaben immer zu beachten – ungeachtet davon, ob ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren ist oder nicht.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- **Anregung 3: mineralische Rohstoffe**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken.

Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- **Anregung 4:**

Es sei zu begrüßen, dass Bodenluftuntersuchungen auf Radon stattgefunden haben.

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

- Schreiben vom 16.11.2017 -

- **Anregung 1:**

Eine Ausbauentscheidung treffe Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolge eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse sei das Team Neubaugebiete zu kontaktieren.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein Handlungs- bzw. Regelungsbedarf. Die Koordinierungsstelle der Stadt Mainz wird bei der Umsetzung des Bauleitplans beteiligt sein und die verschiedenen Leitungsträger koordinieren.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH

- Schreiben vom 17.11.2017 -

- **Anregung 1:**

Es wird auf die Stellungnahme vom 07.03.2017 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit behält.

Stellungnahme vom 07.03.2017

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird hiermit zur Kenntnis genommen. Die Koordinierungsstelle der Stadt Mainz wird bei der Umsetzung des Bauleitplans beteiligt sein und die verschiedenen Leitungsträger koordinieren.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

Stellungnahme vom 07.03.2017

Aufwendungen der Telekom müssten bei der Umsetzung der Bauleitplanung so gering wie möglich gehalten werden

Stellungnahme:

Die Aussage ist zu unbestimmt um Beachtung finden zu können. Aufwendungen und Kosten werden immer so gering wie möglich gehalten.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

Stellungnahme vom 07.03.2017

Es sollte folgende Festsetzung in dem Bebauungsplan aufgenommen werden: „In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,3 Meter Breite für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland vorzusehen.“

Stellungnahme:

Die Unterbringung von unterirdischer Leitungsinfrastruktur ist kompliziert und kann erst im Rahmen einer Ausführungsplanung erfolgen. Dort werden alle unterirdischen Leitungen sowie viele oberirdische Ansprüche miteinander koordiniert. Eine Festsetzung zugunsten der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen ist auf Ebene der Bebauungsplanung nicht leistbar.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Stellungnahme vom 07.03.2017

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – insbesondere Abschnitt 3 – zu beachten.

Stellungnahme:

Der Hinweis richtet sich an die Ausführungsplanung.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

Stellungnahme vom 07.03.2017

Es solle sichergestellt werden, dass durch Baumanpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis richtet sich an die Ausführungsplanung und wird dort soweit als möglich erfüllt.

Entscheidung:

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

Stellungnahme vom 07.03.2017

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur sei die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Entscheidung:

Eine Abwägung kann nicht erfolgen.

Stellungnahme vom 07.03.2017

Zum Zwecke der Koordinierung eigener Maßnahmen mit Maßnahmen Dritter innerhalb und außerhalb des Plangebietes bittet die Telekom Deutschland mbH um Informationen.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Ausführungsplanung und im Rahmen von Baumaßnahmen in öffentlichen Straßenraum erfolgt immer eine Koordinierung der unterirdischen Infrastruktur.

Entscheidung:

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

Stellungnahme vom 07.03.2017

Für einen rechtszeitigen Ausbau sowie Koordinierung mit Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leistungsträger sei es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik möglichst früh, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung erfolgt routinemäßig im Rahmen der Ausführungsplanung.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

Stellungnahme vom 07.03.2017

Aus wirtschaftlichen Gründen sei einer Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur mit einer koordinierten Erschließung sowie ausreichenden Planungssicherheit möglich.

Stellungnahme:

Das sieht auch die Stadt Mainz so. Die Koordinierungsstelle handelt nach dieser Maßgabe.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

Stellungnahme vom 07.03.2017

Es sei daher sicherzustellen, dass:

- *die ungebundene, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen gewidmeten Verkehrsfläche möglich ist,*

- die folgenden Flächen – gemeint sind wohl die in dem beigelegten Plan dargestellten bestehenden Kommunikationslinien – mit einem Leistungsrecht belastet und festgesetzt werden und zusätzlich im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland mbH mit dem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung, Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“ eingetragen wird
- der Erschließungsträger verpflichtet wird auf privaten Grundstücken Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgebäuden in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH zur Verfügung zu stellen, und diese durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH kostenlos sichert,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung von Lage und Dimensionierung der Leitungszonen stattfindet und eine Koordinierung von Tiefbaumaßnahmen, Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, und
- geplante Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Stellungnahme:

Die Nutzung der gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen ist im Telekommunikationsgesetz TKKG geregelt. Der Stadt Mainz ist es nicht möglich, die Regelungen im TKKG zu modifizieren, zu verschärfen, zu erleichtern oder zu ignorieren.

Die Festsetzung der bestehenden Kommunikationslinien mit einem Leitungsrecht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zur Sicherung ihre Leitungen ist im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht leistbar. Die Ordnung der unterirdischen, leitungsgebundenen Infrastruktur kann erst im Rahmen einer Ausführungsplanung erfolgen.

Die Stadt Mainz und der Erschließungsträger sind nicht in der Lage, Teile privater Grundstücksflächen der Telekom Deutschland GmbH zur Aufstellung oberirdischer Schaltgebäude kostenlos zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu sichern.

Eine Abstimmung von Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung von Tiefbaumaßnahmen, Straßenbau und Leitungsbau werden im Rahmen einer Ausführungsplanung nachfolgend an das Bebauungsplanverfahren stattfinden.

Eine Zusage, dass Verkehrswege und errichtete TK-Infrastrukturanlagen in Lage und Verlauf in Zukunft nicht mehr verändert werden, wäre unrealistisch und kann nicht zugesagt werden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann im Umfang der oben genannten Stellungnahme gefolgt, beziehungsweise nicht gefolgt werden.

8. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Landesdenkmalpflege

- Schreiben vom 21.11.2017 -

• **Anregung 1:**

Soweit aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar, seien denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als sich die bauliche Gesamtlage „Ehem. Neues Proviantamt“,

Rheinallee 111, und das Einzeldenkmal Wallaustraße 84/86 in unmittelbarer Nähe vom Planungsgebiet befinden.

Einzeldenkmäler (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG) und Bauliche Gesamtanlagen (§ 5 Abs. 2 DSchG) genießen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG, der sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen könne.

Lt. § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 DSchG dürfe ein Kulturdenkmal nur mit denkmalschutzrechtlicher Genehmigung in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigen werden. Lt. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG dürfe eine bauliche Anlage in der Umgebung eines Kulturdenkmals nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Stellungnahme:

Das Schreiben der Landesdenkmalpflege legt nicht dar, ob und gegebenenfalls wie die Festsetzungen des Bebauungsplanes N 87 den Umgebungsschutz der genannten Einzeldenkmäler und der Denkmalzone beeinträchtigen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass der denkmalschutzrechtliche Umgebungsschutz nicht beeinträchtigt ist, beziehungsweise dass der Umgebungsschutz im nachfolgenden Bauantragsverfahren behandelt werden kann.

Entscheidung:

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

9. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

- Schreiben vom 10.11.2017 -

• **Anregung 1:**

Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG seien nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- Durch das Plangebiet führe eine Richtfunkverbindung
- Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, solle entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude / Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:
Max. Bauhöhe 43 m. Schutzstreifen um die Mittellinie

Die Telekommunikationslinien seien als einen horizontal über das Landschaft verlaufender Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellbar.

Insbesondere bei der Planung und Positionierung von Baukränen seien Abstimmungen mit der ausführenden Baufirma zu tätigen. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen.

Die o.g. Richtfunktrassen seien in der Vorplanung und in der zukünftigen Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan N87 sind 4 bis 7 geschossige Gebäude zulässig. Das entspricht in etwa einer Höhe zwischen 10 und 22 m. Die Höhe der möglichen zukünftigen Bebauung orientiert sich an der Höhe der bestehenden Gebäude aus der Umgebung. Die angegebene max. Bauhöhe von 43 m wird somit nicht erreicht, sodass eine Einschränkung dahingehend ausgeschlossen werden kann.

Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss darauf, wo zukünftig auf den zu erwartenden Baustellen die Baukräne platziert werden. Der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB lässt keine Regelungen des zukünftigen Baustellenablaufs zu.

Entscheidung:

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

10. Amt 67 – Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 24.11.2017 -

• **Anregung 1: Grünordnung, Freiraumplanung, Natur- und Artenschutz**

Durch die vorliegende Ausführungsplanung der Wallaustraße habe sich im Bereich des nördlichen Abschnittes zwischen Lahnstraße und Moselstraße ein neuer Sachverhalt ergeben. Im Zuge der Realisierung werde von den 21 aktuell in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäumen 19 Bäume wegfallen und durch Neupflanzungen ersetzt. Nach dem aktuellen Planungsstand (August 2017) seien 19 Neupflanzungen sowie 2 weitere Pflanzungen nach Errichtung der Gebäude vorgesehen. Die Neupflanzungen seien teilweise an gleicher Stelle aber auch an neuen Pflanzstandorten geplant. Die Planzeichnung bilde den aktuellen Sachverhalt nicht vollumfänglich ab.

Sofern beabsichtigt sei den Bebauungsplan zu ändern, soll in diesem Zusammenhang folgende Anregungen hinsichtlich anzupflanzender und zu erhaltender Bäume im Bereich der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich“ aufgenommen werden:

- Erhalt des bestehenden Baumes anstelle einer Neupflanzung
Begründung: gemäß Baumerfassung befinde sich im Nahbereich bereits ein Baum (Nr. 118 im Gutachten, Ahorn, Stammumfang mind. 120 cm), Hinsichtlich Naturhaushalt und Kleinklima weisen bestehende Bäume gegenüber Neupflanzungen eine höhere Wertigkeit auf
- Ergänzung weiterer Neupflanzungen (Pflanzabstand analog der nördlichen Neupflanzungen)
Begründung: gestalterische Wirksamkeit, Wahrnehmung einer Baumreihe, Baustein innerhalb der Freiraumanbindung und Vernetzung geplanter (Quartiersplatz) und vorhandener Grünanlagen im Umfeld (Goetheplatz)

Stellungnahme:

Mit der Festsetzung 10.2 „Pflanzen von Bäumen – Von den Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann abgewichen werden; zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume“ wird die Forderung der Stellungnahme sichergestellt.

Ebenso ist das Grün- und Umweltamt bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung beteiligt. Somit ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- **Anregung 2: Altlasten und Bodenschutz**

Gemäß Kapitel 10 in der Begründung zum Bebauungsplan sei das Flurstück 66/2 in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, zu kennzeichnen. In der Planzeichnung sei zusätzlich das Flurstück 66/5 in diese Kennzeichnung miteinbezogen. Der Sachverhalt bedürfe der Klärung und Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Zentralreferat Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße). Diese Abstimmung laufe derzeit. Das Ergebnis werde unaufgefordert mitgeteilt. Ggf. sei eine Änderung der Abgrenzung der gekennzeichneten Flächen erforderlich.

In der Begründung sei in Kapitel 10. Bodenschutz / Altlasten, Verdachtsflächen, Altablagerungen der letzte Satz des Kapitels zu streichen und durch den Satz „Die Durchführung der Maßnahme wird über Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt“ zu ergänzen.

Stellungnahme:

Die Prüfung des Sachverhaltes ist abgeschlossen und mit der Struktur- und Genehmigungsbehörde abgestimmt. Der letzte Satz in der Begründung wird redaktionell geändert.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

11. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Schreiben vom 24.11.2017 -

- **Anregung 1: Wasserschutzgebiete**

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- **Anregung 2: Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen**

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

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

Gemäß TrinkwV sei eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

Stellungnahme:

Die Hinweise betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die Bauausführung. Sie richten sich somit an die Bauherren.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

• **Anregung 3: Bodenschutz**

Zu den vorgesehenen, rot markierten Änderungen ergeben sich keine weiteren bodenschutzrechtlichen Anmerkungen.

Gegenüber vorangegangenen Stellungnahmen lägen folgende neueren Erkenntnisse zu bodenschutzrechtlichen relevanten Flächen vor:

- Ehemalige Lackfabrik Traine & Hauff, Mainz, Emausweg 12-14

Wie in der Begründung „N 87“ unter Punkt 10 aufgeführt, befinde sich ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Mainz, der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG sowie der SGD Süd über die Bodensanierung im Bereich der ehemaligen Lackfabrik in der Abstimmung und werde spätestens bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Der nordwestliche Teil des Altstandortes ehem. Lackfabrik Traine & Hauff befinde sich nicht im Eigentum der Wohnbau und werde damit nicht von dem o.g. öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag mitumfasst.

In der Besprechung vom 06.07.2017 wurde bzgl. der kleinen Teilflächen des Grundstückes Flurstücks-Nr. 66/5 der ehemaligen Lackfabrik Traine & Hauff folgendes Vorgehen vereinbart:

Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz prüfe in eigener Zuständigkeit, ob der Dieseltank nach bestehe, betrieben werde oder stillgelegt werden könne oder worden sei.

Bzgl. der kleinen Teilfläche des Grundstückes Flurstücks-Nr. 66/2 der ehemaligen Lackfabrik Traine & Hauff werde bereits ergänzende Untersuchungen durchgeführt und diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.

- Ehemaliges Betriebsgelände Fa. Kaiser & Dolls, Mainz, Wallaustraße 93-95

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 10 sei vorgesehen, die Beseitigung kontaminierten Bodens oder die Herstellung einer dauerhaften Barrierefunktion mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor Satzungsbeschluss sicherzustellen.

Da die bodenschutzrechtlichen Belange derzeit mit Stellungnahme der SGD Süd vom 17.02.2017 über die Baugenehmigung abgewickelt werde, könne das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Vertrages herausgenommen werden.

Der Satz „Eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen Grundstückseigentümer, Stadt Mainz und SGD Süd wird bis zum Satzungsbeschluss vorliegen“ auf Seite 27 der Begründung kann daher gestrichen werden.

Stellungnahme:

Der fragliche Tank wurde am 10.11.2003 ordnungsgemäß entleert, gereinigt und stillgelegt. Laut Prüfbescheinigung waren keine sichtbaren Anzeichen einer Bodenverunreinigung erkennbar. Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht besteht hinsichtlich des genannten Lagertanks derzeit kein Handlungsbedarf.

Daraus ergeben sich keine weiteren Vorkehrungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die ergänzenden Untersuchungen auf dem Teilgrundstück Nr. 66/2 kein weiterer Handlungsbedarf besteht.
Der Begründungstext wird redaktionell geändert.*

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

• **Anregung 4:**

Es sei zu begrüßen, dass Bodenluftuntersuchungen auf Radon stattgefunden haben.

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

Mainz, 26.03.2018



Schoeneich

Anlagen: Kopie der eingegangenen Stellungnahmen

- II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- III. Z. d. Handakten

Mainz, 26.03.2018
61-Stadtplanungsamt



Ingenthron

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

vorab per Fax: 12-2671

Stadtverwaltung Mainz									
61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 20. Nov. 2017									
Antw. Dsz.	z. d. Info. A			WVJ			R		
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SP:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

16.11.2017

Bebauungsplanentwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir

anwaltlich vertreten.

Unser Mandant ist Eigentümer des Flurstücks Wallaustraße 107, 55118 Mainz, Flurstücke 63/2 und 66/3 sowie 66/5.

Der im Betreff genannte Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass für das Grundstück unseres Mandanten sowie der benachbarten Grundstücke durchweg geschlossene Bauweise vorgesehen ist.

Hiergegen erhebt unser Mandant Einwendungen:

1. Die Errichtung der Gebäude in geschlossener Bauweise und mit maximal sechs Vollgeschossen würde dazu führen, dass dem Grundstück unseres Mandanten in erheblichem Umfang Belichtung, Belüftung und Besonnung genommen würde.
Es droht insbesondere eine erhebliche Verschattung, da hier eine maximale Anzahl von sechs Vollgeschossen zulässig ist. Es ist

deshalb damit zu rechnen, dass die Nachbargrundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auch in diesem Umfang bebaut werden.

Ferner wird die geplante Bebauung zu einer – gewollten – Verdichtung der Bebauung führen. Eine geschlossene Bauweise würde dazu führen, dass der Wohnfrieden und der Sozialabstand nicht mehr gewahrt würden.

2. Hier ist insbesondere zu beachten, dass das Grundstück unseres Mandanten mit einem Wohngebäude mit vier Vollgeschossen bebaut ist.

Die Planunterlagen sind hier widersprüchlich. In der Planbegründung ist ausführlich das städtebauliche Konzept der Planungswerkstatt beschrieben. Aus den Seiten 13 bis 15 der Planbegründung ergibt sich, dass dieses Konzept Grundlage der textlichen Festsetzungen war.

Die textlichen Festsetzungen lassen auf dem benachbarten Grundstück die Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Vollgeschossen zu.

Demgegenüber ergibt sich aus Abbildung 3, Seite 12 der Planbegründung, dass auf dem benachbarten Grundstück ein Gebäude mit sieben Vollgeschossen zulässig sein soll.

Auch wenn die Planbegründung nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird, dient sie der Darlegung der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB und auch der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Insoweit muss dieser Widerspruch aufgeklärt werden.

Darüber hinaus ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse die geplante Bebauung nicht realisierbar, wie im Planentwurf dargestellt, da der südöstliche Teil des Flurstücks 66/3 und auch der südöstliche Teil des Flurstücks 66/5 durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen werden.

Es ist nicht dargelegt, wie der Flächenerwerb erfolgen soll.

Ohne diesen Flächenerwerb wäre die geplante Bebauung in dieser Form nicht realisierbar.

Aus dem Planentwurf ergibt sich nicht, wie der Konflikt zwischen den neuen Festsetzungen und dem vorhandenen Bestand geregelt werden soll.

Wenn auf dem Nachbargrundstück gemäß den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans ein Gebäude mit sechs Vollgeschossen in geschlossener Bauweise errichtet werden darf, entfällt der Abstand zu dem Grundstück unseres Mandanten vollständig.

Dies würde dann erst recht dazu führen, dass die Zwecke des Abstandsflächenrechts, nämlich die Bewahrung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie eines ausreichenden Sozialabstandes nicht mehr verwirklicht werden können.

3. Aufgrund der unter Ziffer 1. und 2. geschilderten substantiellen Nachteile wird im Übrigen das Grundstück unseres Mandanten erheblichen an Wert verlieren. Dieser Wertverlust beeinträchtigt die Eigentumsfreiheit unseres Mandanten, Art. 14 Abs. 1 GG.

Es ist nicht ersichtlich, dass der Plangeber diesen Belang berücksichtigt hat.

4. Gerügt wird auch die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a., dass ein zentraler Quartiersplatz errichtet wird und hierdurch eine Verknüpfung mit dem Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen stattfinden soll.

Diese Annahme ist fernliegend. Das neue Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen weist ausreichend Ruhe- und Erholungsflächen auf. Es ist abwegig, anzunehmen, die Bewohner dieses Stadtquartiers würden sich über die stark befahrene Rheinstraße begeben, um einen Quartiersplatz in der nördlichen Neustadt aufzusuchen.

Die Absicht des Plangebers, auch im Bereich der nördlichen Neustadt eine dichte und geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung zu ermöglichen, so wie dies im Bereich der südlichen Neustadt bereits seit vielen Jahrzehnten ist, ist untauglich. Unstreitig ist im Bereich der nördlichen Neustadt eine geschlossene Blockrandbebauung nicht vorhanden. Vielmehr ist die Bebauung eher aufgelockert und nicht mit der bereits seit der Gründerzeit

vorhandenen Blockrandbebauung in der südlichen Neustadt vergleichbar.

Da die Bebauung in weiten Teilen erhalten bleiben soll, wird es auch nicht möglich sein, im Bereich der nördlichen Neustadt eine geschlossene Blockrandbebauung zu realisieren, so wie dies in der südlichen Neustadt der Fall ist.

Damit ist aber ein Kernanliegen des Bebauungsplans nicht realisierbar.

Mit freundlichen Grüßen

Vollmacht

Zustellungen bitte nur an den/die Bevollmächtigte/n vornehmen, auch dann, wenn die Zustellung an die Partei zulässig ist. (z.B. § 8 VwZg)


wird hiermit Vollmacht erteilt in Sachen: _____

wegen _____

Kauf / Stadt Mainz
Einwendungen gegen Bebauungsplan 187

Die Vollmacht gilt als Prozessvollmacht für alle Verfahren und für alle Instanzen, u.a. gem. §§ 81 ff. ZPO, §§ 302, 374 StPO, § 67 VwGO, § 73 SGG, sowie als Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art. Die Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf:

- die Verteidigung und Vertretung in Straf- und Bußgeldsachen einschließlich aller Vorverfahren, sowie auf die Vertretung als Nebenkläger. Sie gilt auch für den Fall meiner Abwesenheit zur Vertretung gem. § 411 II StPO mit der ausdrücklichen Ermächtigung gem. § 233 I, 234 StPO; die Vertretung in sämtlichen Strafvollzugsangelegenheiten; die Stellung und Rücknahme von Strafanträgen; die Zustimmung gem. §§ 153 und 153a StPO sowie für die Stellung von Entschädigungsanträgen nach dem StrEG.
- die Geltendmachung von Ansprüchen gegen etwaige Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer sowie zur Akteneinsicht in derartigen Verfahren.
- die Empfangnahme und Aus- bzw. Freigabe von Geld, Urkunden, Sicherheiten und Wertsachen, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder von anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
- die Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf Andere. Die Kosten hierfür trägt die/der Unterzeichnende.
- die Entgegennahme und das Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, die Einlegung und die Rücknahme von Rechtsmitteln sowie die Erklärung des Verzichts auf solche (einschließlich des Verzichts nach § 147 FamFG), sowie die Erhebung und Rücknahme von Widerklagen – auch in Ehesachen.
- die Beilegung des Rechtsstreits oder der außergerichtlichen Verhandlungen durch Anerkenntnis, Verzicht, Vergleich oder sonstige Einigung.
- die Vertretung vor den Familiengerichten (§§ 10, 114 FamFG), sowie den Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen und die Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften.
- die Vertretung vor den Arbeitsgerichten. Auf die Kostentragungspflicht gem. § 12a ArbGG wurde ich ausdrücklich hingewiesen.
- die Vertretung vor den Verwaltungs- und Sozialgerichten.
- die Vertretung im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners und in Freigabeprozessen sowie als Nebenintervenient.
- die Vertretung in allen Neben- und Folgeverfahren, z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich den aus dieser erwachsenden besonderen Verfahren, in Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren.
- die Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere die Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen.
- Hinweis gem. § 33 BDSG: Mandantendaten werden gespeichert.
-

 , den 13/7/2017

Stadt Mainz
Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A
Am 87er Denkmal
55131 Mainz

vorab per Fax: 12-2671

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 20. Nov. 2017										
Antw. Dez.	z. d. H.d. A			WVL			R			
Abt.:	0							3	4	
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SP:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

16.11.2017

Bebauungsplanentwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir

anwaltlich vertreten.

Unsere Mandantinnen sind Eigentümer des Flurstücks Wallaustraße 109, 55118 Mainz, Flurstücke 63/1 und 66/4.

Der im Betreff genannte Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass für das Grundstück unserer Mandantinnen sowie der benachbarten Grundstücke durchweg geschlossene Bauweise vorgesehen ist.

Hiergegen erheben unsere Mandantinnen Einwendungen:

1. Die Errichtung der Gebäude in geschlossener Bauweise und mit maximal fünf Vollgeschossen würde dazu führen, dass dem Grundstück unserer Mandantinnen in erheblichem Umfang Belichtung, Belüftung und Besonnung genommen würde.

Es droht insbesondere eine erhebliche Verschattung, da hier eine maximale Anzahl von fünf Vollgeschossen zulässig ist. Es ist deshalb

damit zu rechnen, dass die Nachbargrundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auch in diesem Umfang bebaut werden.

Ferner wird die geplante Bebauung zu einer – gewollten – Verdichtung der Bebauung führen. Eine geschlossene Bauweise würde dazu führen, dass der Wohnfrieden und der Sozialabstand nicht mehr gewahrt würden.

Diese Einwendung gilt insbesondere auch für die geplante L-förmige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Flurstücke unserer Mandantinnen.

2. Hier ist insbesondere zu beachten, dass das Grundstück unserer Mandantinnen lediglich mit einem Wohngebäude mit vier Vollgeschossen bebaut ist. Aus dem Planentwurf ergibt sich nicht, wie der Konflikt zwischen den neuen Festsetzungen und dem vorhandenen Bestand geregelt werden soll.

Auch die Frage der Realisierbarkeit ist nicht geklärt. Die geplante Bebauung gemäß Abbildung 3, Seite 12, setzt voraus, dass jedenfalls ein teilweiser Flächenerwerb der Flurstücke 66/3 und 66/5 erfolgt. Wie dies realisiert werden soll, wird in der Planbegründung nicht näher ausgeführt.

Es ist deshalb die Realisierung des Plankonzeptes infrage zu stellen.

3. Aufgrund der unter Ziffer 1. und 2. geschilderten substantiellen Nachteile wird im Übrigen das Grundstück unserer Mandantinnen erheblichen an Wert verlieren. Dieser Wertverlust beeinträchtigt die Eigentumsfreiheit unserer Mandantinnen, Art. 14 Abs. 1 GG.

Es ist nicht ersichtlich, dass der Plangeber diesen Belang berücksichtigt hat.

4. Gerügt wird auch die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a., dass ein zentraler Quartiersplatz errichtet wird und hierdurch eine Verknüpfung mit dem Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen stattfinden soll.

Diese Annahme ist fernliegend. Das neue Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen weist ausreichend Ruhe- und Erholungsflächen auf. Es ist abwegig, anzunehmen, die Bewohner dieses Stadtquartiers würden sich über die stark befahrene Rheinstraße begeben, um einen Quartiersplatz in der nördlichen Neustadt aufzusuchen.

Die Absicht des Plangebers, auch im Bereich der nördlichen Neustadt eine dichte und geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung zu ermöglichen, so wie dies im Bereich der südlichen Neustadt bereits seit vielen Jahrzehnten ist, ist untauglich.

Unstreitig ist im Bereich der nördlichen Neustadt eine geschlossene Blockrandbebauung nicht vorhanden. Vielmehr ist die Bebauung eher aufgelockert und nicht mit der bereits seit der Gründerzeit vorhandenen Blockrandbebauung in der südlichen Neustadt vergleichbar.

Da die Bebauung in weiten Teilen erhalten bleiben soll, wird es auch nicht möglich sein, im Bereich der nördlichen Neustadt eine geschlossene Blockrandbebauung zu realisieren, so wie dies in der südlichen Neustadt der Fall ist.

Damit ist aber ein Kernanliegen des Bebauungsplans nicht realisierbar.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Mainz
Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A
Am 87er Denkmal
55131 Mainz

vorab per Fax: 12-2671

Stadtverwaltung Mainz									
61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 20. Nov. 2017									
Antw. Dez.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SGI	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB	0	1	2	3	4	5	6	7	8

16.11.2017

Bebauungsplanentwurf „Neuer Quartiersplatz (N87)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir

111, 55118 Mainz, anwaltlich vertreten.

Unsere Mandanten sind Eigentümer des Flurstücks Sömmeringstraße 42, 55118 Mainz, Flurstück 29/3.

Der im Betreff genannte Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass für das Grundstück unserer Mandanten sowie der benachbarten Grundstücke durchweg geschlossene Bauweise vorgesehen ist.

Hiergegen erheben unsere Mandanten Einwendungen:

1. Die Errichtung der Gebäude in geschlossener Bauweise und mit maximal fünf Vollgeschossen würde dazu führen, dass dem Grundstück unserer Mandanten in erheblichem Umfang Belichtung, Belüftung und Besonnung genommen würde.

Es droht insbesondere eine erhebliche Verschattung, da hier eine maximale Anzahl von fünf Vollgeschossen zulässig ist. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass die Nachbargrundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auch in diesem Umfang bebaut werden.

Ferner wird die geplante Bebauung zu einer – gewollten – Verdichtung der Bebauung führen. Eine geschlossene Bauweise würde dazu führen, dass der Wohnfrieden und der Sozialabstand nicht mehr gewahrt würden.

2. Hier ist insbesondere zu beachten, dass das Grundstück unserer Mandanten lediglich mit einem Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen bebaut ist. Aus dem Planentwurf ergibt sich nicht, wie der Konflikt zwischen den neuen Festsetzungen und dem vorhandenen Bestand geregelt werden soll.

Wenn auf dem Nachbargrundstück gemäß den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen in geschlossener Bauweise errichtet werden darf, entfällt der Abstand zu dem Grundstück unserer Mandanten vollständig.

Dies würde dann erst recht dazu führen, dass die Zwecke des Abstandsflächenrechts, nämlich die Bewahrung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie eines ausreichenden Sozialabstandes nicht mehr verwirklicht werden können.

3. Aufgrund der unter Ziffer 1. und 2. geschilderten substantiellen Nachteile wird im Übrigen das Grundstück unserer Mandanten erheblichen an Wert verlieren. Dieser Wertverlust beeinträchtigt die Eigentumsfreiheit unserer Mandanten, Art. 14 Abs. 1 GG.

Es ist nicht ersichtlich, dass der Plangeber diesen Belang berücksichtigt hat.

4. Gerügt wird auch die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a., dass ein zentraler Quartiersplatz errichtet wird und hierdurch eine Verknüpfung mit dem Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen stattfinden soll.

Diese Annahme ist fernliegend. Das neue Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen weist ausreichend Ruhe- und Erholungsflächen auf. Es ist abwegig, anzunehmen, die Bewohner dieses Stadtquartiers würden sich über die stark befahrene Rheinstraße begeben, um einen Quartiersplatz in der nördlichen Neustadt aufzusuchen.

Die Absicht des Plangebers, auch im Bereich der nördlichen Neustadt eine dichte und geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung zu ermöglichen, so wie dies im Bereich der südlichen Neustadt bereits seit vielen Jahrzehnten ist, ist untauglich. Unstreitig ist im Bereich der nördlichen Neustadt eine geschlossene Blockrandbebauung nicht vorhanden. Vielmehr ist die Bebauung eher aufgelockert und nicht mit der bereits seit der Gründerzeit vorhandenen Blockrandbebauung in der südlichen Neustadt vergleichbar.

Da die Bebauung in weiten Teilen erhalten bleiben soll, wird es auch nicht möglich sein, im Bereich der nördlichen Neustadt eine geschlossene Blockrandbebauung zu realisieren, so wie dies in der südlichen Neustadt der Fall ist.

Damit ist aber ein Kernanliegen des Bebauungsplans nicht realisierbar.

Mit freundlichen Grüßen

Vollmacht

Zustellungen bitte nur an den/die Bevollmächtigte/n vornehmen, auch dann, wenn die Zustellung an die Partei zulässig ist. (z.B. § 8 VwZg)

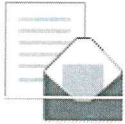
wird hiermit Vollmacht erteilt in Sachen: _____

_____ Hammersbach v. Stadt Mainz
wegen Einwendungen gegen Bescheidungsplan N87

Die Vollmacht gilt als Prozessvollmacht für alle Verfahren und für alle Instanzen, u.a. gem. §§ 81 ff. ZPO, §§ 302, 374 StPO, § 67 VwGO, § 73 SGG, sowie als Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art. Die Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf:

- die Verteidigung und Vertretung in Straf- und Bußgeldsachen einschließlich aller Vorverfahren, sowie auf die Vertretung als Nebenkläger. Sie gilt auch für den Fall meiner Abwesenheit zur Vertretung gem. § 411 II StPO mit der ausdrücklichen Ermächtigung gem. § 233 I, 234 StPO; die Vertretung in sämtlichen Strafvollzugsangelegenheiten; die Stellung und Rücknahme von Strafanträgen; die Zustimmung gem. §§ 153 und 153a StPO sowie für die Stellung von Entschädigungsanträgen nach dem StrEG.
- die Geltendmachung von Ansprüchen gegen etwaige Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer sowie zur Akteneinsicht in derartigen Verfahren.
- die Empfangnahme und Aus- bzw. Freigabe von Geld, Urkunden, Sicherheiten und Wertsachen, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder von anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
- die Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf Andere. Die Kosten hierfür trägt die/der Unterzeichnende.
- die Entgegennahme und das Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, die Einlegung und die Rücknahme von Rechtsmitteln sowie die Erklärung des Verzichts auf solche (einschließlich des Verzichts nach § 147 FamFG), sowie die Erhebung und Rücknahme von Widerklagen – auch in Ehesachen.
- die Beilegung des Rechtsstreits oder der außergerichtlichen Verhandlungen durch Anerkenntnis, Verzicht, Vergleich oder sonstige Einigung.
- die Vertretung vor den Familiengerichten (§§ 10, 114 FamFG), sowie den Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen und die Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften.
- die Vertretung vor den Arbeitsgerichten. Auf die Kostentragungspflicht gem. § 12a ArbGG wurde ich ausdrücklich hingewiesen.
- die Vertretung vor den Verwaltungs- und Sozialgerichten.
- die Vertretung im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners und in Freigabeprozessen sowie als Nebenintervenient.
- die Vertretung in allen Neben- und Folgeverfahren, z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich den aus dieser erwachsenden besonderen Verfahren, in Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren.
- die Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere die Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen.
- Hinweis gem. § 33 BDSG: Mandantendaten werden gespeichert.
-

_____ Mainz, den 13/7/2017



An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Bauvoranfrag / PR.-Nr. 626 / Sömmeringstraße 4-46 in Mainz /
Stellungnahme zur Offenlegung des Bebauungsplanes
Von:

Von:
An:
Datum:
Betreff: Bauvoranfrag / PR.-Nr. 626 / Sömmeringstraße 4-46 in Mainz / Stellungnahme zur
Offenlegung des Bebauungsplanes

Sehr geehrte

wie in mehreren Gesprächen mit Ihnen bzgl. des o.a. Bauvorhabens festgestellt:

- verweigert der Nachbar die Zustimmung für die geplante Grenzbebauung , deswegen kann die Vorgabe im aufgestellten Bebauungsplan als Riegelbebauung nicht realisiert werden.
- Da das bestehende Gebäude aufgestockte werden soll , muss die hintere Baugrenze überschritten werden. Das bestehende Gebäude kann statisch nicht verändert werden , da im EG und 1.OG die Schaltzentrale der deutschen Telekom untergebracht ist.

Wir bitten dies im aufgestellten Bebauungsplan zu berücksichtigen .

Mit freundlichen Grüßen

VERTRAULICHKEITSHINWEIS:

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und für den Nutzer der E-Mail Adresse bestimmt, an den die Nachricht geschickt wurde; sie kann darüber hinaus durch besondere Bestimmungen geschützt sein. Wenn Sie nicht der Adressat dieser E-Mail sind, dürfen Sie diese nicht kopieren, weiterleiten, weitergeben oder sie ganz oder teilweise in irgendeiner Weise nutzen. Wenn Sie diese E-Mail Nachricht fälschlicherweise erhalten, benachrichtigen Sie bitte den Absender in dem Sie auf diese Nachricht antworten.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Kompetenzzentrum Baumanagement Wiesbaden K 1

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr KompZ BauMgmt Wiesbaden - Postfach 5902 - 65189 Wiesbaden

↑↑
Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Moltkerring 9, 65189 Wiesbaden
Postfach 5902, 65189 Wiesbaden

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 81 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 11. Okt. 2017									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R		
Abt.: 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG: 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB: 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Aktenzeichen
K 1.2 - 45-10-74

Bearbeiter/-in

Wiesbaden
09. Oktober 2017

BETREFF **Leitungsauskunft im Bereich der Bundeswehr;**
hier: Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz“ (N87) - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB)-.

BEZUG Ihr Schreiben vom 04.10.2017 - Az 61 26 Neu 87

ANLAGE - ohne -

Sehr geehrte
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug wurden mir o.g. Schreiben der der Landeshauptstadt Mainz (Stadtplanungsamt) zur Prüfung übersandt.

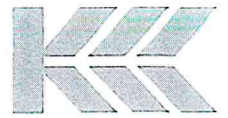
Zuständigkeitshalber habe ich dieses, an das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Referat Infra I 3 - TöB, Fontainengraben 200, in 53123 Bonn** weitergeleitet.

Sie erhalten von dort weitere Nachricht.

Hinweis:

Die Bearbeitung von o.g. Anfragen erfolgt seit 01.07.2013 nicht mehr unter der Ihnen vorliegenden Adresse in Wiesbaden. Ich bitte Sie daher o.g. Anfragen künftig an das zuständige Referat in Bonn zu senden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG · Kraftwerkallee 81 · 55120 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz									
61 Stadtplanungsamt									
Eingang: 19. Okt. 2017									
Antw. Dez.	z. d. ffd. A				Wvl.	F			
Abt.:	0	1	2	3	0	4	5	6	7
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Ihre Zeichen
61 26 Neu87

Ihr Schreiben vom
04.10.2017

13.10.2017

Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz (N 87), beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Hier: Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung eines Bauleitplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anlagen unserer Bereiche Gas- und Stromtransport und Bauabteilung sind von den vg. Verfahren nicht betroffen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG

Der Handel
Alles fürs Leben



**Handelsverband
Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz**

Handelsverband, Festplatzstr. 8, 67433 Neustadt

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Zitadelle Bau A

55028 Mainz

**Handelsverband
Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz e. V.**

Geschäftsstelle Neustadt

Festplatzstr. 8
67433 Neustadt
Telefon (06321) 9242-0
Telefax (06321) 9242-31
Email: ehv-neustadt@einzelhandel.de

9. November 2017

**Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N87)", beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB
hier: Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von
der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung eines Bauleitplanentwurfes
gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
Aktenzeichen: 61 26 Neu 87**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Verbandes gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Eingang: 23. Nov. 2017

Antw. Dez.	z. d. lfd. A.	Wvl.	R
0	1	2	3
4	5	6	7
8	9	10	11

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Kaiserstraße 31 |
55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Jockel Fuchs Platz 1
55116 Mainz

Eingang: 22. Nov. 2017

durch: *E*

Z. Nr. Verord.	Antw.-Entw.	Z. d. lfd. A.	Wvl.	R
61				

Landeshauptstadt Mainz

10-Hauptamt

Aktz.:
Eing.: 21. Nov. 2017

welcher: *VI* 0 1 2 3 4 5 6

Entw.	Z. d. lfd. A.	Entwurf	Z. d. lfd. A.	Z. d. lfd. A.

Termin:



STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

61 26 N 87
 Z. d. lfd. A.
 Z. d. Handakten
 Wvl.:
REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT

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

14.11.2017

Telefon / Fax

Mein Aktenzeichen
22/04/6/2017/0138
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
04.10.2017

Ansprechpartner/-in / E-Mail

Bauleitplanung der Stadt Mainz

- Flächennutzungsplan () Aufstellung () Änderung
- Bebauungsplan (X) Aufstellung () Änderung

Bebauungsplan-Entwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

- () Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- (X) Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9:00-12:00 Uhr, 14:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr





WG: Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N 87)", beschleunigtes
Verfahren

16.10.2017 10:54

Von:

An:



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Mainz am 16.10.2017 10:53 -----

Von:

An:

Datum: 16.10.2017 10:52

Betreff: Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N 87)", beschleunigtes Verfahren

Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N 87)", beschleunigtes Verfahren

Ihr Zeichen: 61 26 Neu 87

Ihr Schreiben vom: 04.10.2017

Sehr geehrte

wir haben das o.a. Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie -**Erdgeschichte**- bestehen hiergegen keine Bedenken. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der **Erdgeschichte**. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Mainz und der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

PS Bitte aktualisieren Sie die Adresse der Erdgeschichte in Ihrem Verteiler (s.u.)

Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Direktion Landesarchäologie
-Erdgeschichte-
GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ
Niederberger Höhe 1
D-56077 Koblenz



**10. September bis 29. Oktober 2017 | NEXUS III - Kunstwerk trifft Bauwerk |
Kunstpräsentationen Festung Ehrenbreitstein, Koblenz**

Abonnieren Sie den aktuellen GDKE-Newsletter, die Anmeldung finden Sie hier:
www.gdke-rlp.de



WG: Nr. 20381, Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N87) " der Stadt
Mainz

13.10.2017 08:34

Von:

An:



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

'Mainz am 13.10.2017 08:32 ----

Von:

An:

Datum: 12.10.2017 13:07

Betreff: Nr. 20381, Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N87) " der Stadt Mainz

Ihr Schreiben vom 04.10.2017
Az.: 61 26 Neu 87

Sehr geehrte

vielen Dank für Ihre Information über den o.g. Betreff. Im Zusammenhang mit einer evtl. Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken möchte ich im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens auf Folgendes hinweisen:

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Entsprechende Untersuchungen zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe sind daher nicht erforderlich. Dies trifft auch auf Planungen zu, die noch keine Aussagen zur Bauhöhe treffen bzw. bei denen sich die vorhandene Bauhöhe nicht ändert. Die o.g. Planungen sehen keine Bauhöhen von über 20 m vor. Störungen des Richtfunks sind somit durch die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Da die Belange des Richtfunks durch die o.g. Planungen nicht berührt werden, erfolgt meinerseits keine weitere Bewertung.

Ich bitte Sie, bei zukünftigen Planverfahren von einer Beteiligung der Bundesnetzagentur im Kontext des Richtfunks Abstand zu nehmen, wenn die Bauhöhen 20 m nicht überschreiten. Wird dies nicht berücksichtigt, erfolgt zu entsprechenden Anfragen in der Regel keine Stellungnahme. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen, da diese evtl. die Funkmessstationen der Bundesnetzagentur auch bei geringeren Bauhöhen stören können.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auch auf der

Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung:

www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung<
<http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>>.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der u.a. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen;

Fehrbelliner Platz 3;
10707 Berlin;



WG: Leitungsrechte Fernwärme; Bebauungsplan N87 "Neuer Quartiersplatz"

24.10.2017 15:20

Von:

An:



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A

Mainz am 24.10.2017 15:19 -----

Von:

An:

Datum: 24.10.2017 15:16

Betreff: Leitungsrechte Fernwärme; Bebauungsplan N87 "Neuer Quartiersplatz"

Sehr geehrte

zu Ihrem Schreiben vom 04.10.2017 mit dem Aktenzeichen 61 26 Neu 87 möchten wir wie folgt Stellung nehmen.

Mehrere Bauträger innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes N87 haben großes Interesse an einer Fernwärmeversorgung ihrer Gebäude. Die bisherigen Abtimnungen mit den Bauträgern führen dazu, dass wir im Rahmen des Projekts der Sozialen Stadt umfangreich Fernwärmeleitungen in der Wallaustraße verlegen werden.

Der Ausbau der Fernwärmeversorgung ist zur Erreichung der Klimaziele der Stadt Mainz erforderlich und auch für Bauherren aufgrund unseres Primärenergiefaktors und der Tatsache, dass unsere Wärme als Ersatzmaßnahme für Erneuerbare Energien gemäß des EEWärmeG gilt entsprechend attraktiv. Daher bitten wir Sie uns durch Eintragung von Leitungsrechten auch innerhalb der **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** den Ausbau der Fernwärmeversorgung in Richtung Sömmeringstraße und Franz-List-Straße zu ermöglichen.

Wir bitten Sie sich hierzu mit uns in Verbindung zu setzen.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH)
Betriebsleiter
Fernwärme-Verteilung

Mainzer Fernwärme GmbH
Kraftwerkallee 1. 55120 Mainz

Mainzer Fernwärme GmbH
Sitz der Gesellschaft: Mainz, Registergericht: Amtsgericht Mainz, HRB 0290
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Thomas Bach, Dipl.-Betriebswirt (FH) Christian Thelen
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hanns-Detlev Höhne

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.



3347_bebauungsplan.pdf 3347_text-festsetzungen-1.pdf



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn

**Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz**



Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 4571
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 4571
BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org

Aktenzeichen
Infra I 3 – 45-60-00/IV-391-17-BBP

Bearbeiter/-in

Bonn,
8. November 2017

**BETREFF Bauleitplanung der Stadt Mainz
Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N87)";
hier: Stellungnahme der Bundeswehr**

BEZUG Ihr Schreiben vom 4. Oktober 2017 – Zeichen 61 26 Neu 87

ANLAGE - -

Sehr geehrte Damen und Herren,

im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des US Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim.

Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

aezeichnet



TELEFAX

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

Stadtverwaltung Mainz
- Amt 61 -
Postfach 38 20
55028 Mainz

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

10.11.2017

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 04.10.2017
3240-1487-13/V4 61 26 Neu 87

Telefon

Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N 87)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.01.2014 (Az.: 3240-1487-13/V1), die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds (siehe Berichte des bodenmechanischen Labors Gumm vom 14.10.2016) ersetzt keine geotechnische Baugrunduntersuchungen.





Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Es ist zu begrüßen, dass Bodenluftuntersuchungen auf Radon stattgefunden haben.

Mit freundlichen Grüßen



WG: Stellungnahme S00540413, Stadt Mainz, 61 26 Neu 87,
Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

16.11.2017 09:33

Von:
An:



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

/Mainz am 16.11.2017 09:33 —

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
An:
Datum: 16.11.2017 09:31
Betreff: Stellungnahme S00540413, Stadt Mainz, 61 26 Neu 87, Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtplanung -

Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00540413
E-Mail: TDRF-SW-Trier.de@vodafone.com
Datum: 16.11.2017
Stadt Mainz, 61 26 Neu 87, Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.10.2017.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung

Freundliche Grüße
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhaeuseigentuemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Referenzen

Ansprechpartner

Telefonnummer

Datum 17.11.2017

Betrifft Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz (N 87)“

Sehr geehrter Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 07.03.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

i.A.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55120 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00, 55009 Mainz | Pakete: Wallstraße 88, 55120 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Landesdenkmalpflege
Erthaler Hof | Schillerstraße 44 | 55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

LANDESDENKMAL-
PFLEGE
Geschäftsstelle
Praktische Denkmalpflege

Erthaler Hof
Schillerstraße 44
55116 Mainz
Telefon 06131 2016-0
landesdenkmalpflege
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom 04.10.2017	Ansprechpartner/-in / E-Mail geschaeftsstelle- praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de	Telefon / Fax
-------------------	---------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

21.11.2017

**Fachbehördliche Stellungnahme, Mainz, Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz (N 87)“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange lt. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

soweit aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar, sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als sich die Bauliche Gesamtanlage „Ehem. Neues Proviantamt“, Rheinallee 111, und das Einzeldenkmal Wallaustraße 84/86 in unmittelbarer Nähe vom Planungsgebiet befinden.

Einzeldenkmäler (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG) und Bauliche Gesamtanlagen (§ 5 Abs. 2 DSchG) genießen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG, der sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.

Lt. § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 DSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Lt. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG darf eine bauliche Anlage in der Umgebung eines Kulturdenkmals nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Fr.: 09.00-13.00 Uhr

Verkehrsanbindung
Ab Hbf. Mainz Buslinie 61/62 oder
Straßenbahn Linie 51/52 jeweils
Hst. Münsterplatz oder Schillerplatz

Parkmöglichkeiten
Parkhaus Proviantmagazin,
öffentliche Parkplätze
Schillerstr.



LANDESDENKMALPFLEGE



WG: Bplan_Neuer_Quartiersplatz_(N87)_Nachtrag_Link_407530202

23.11.2017 08:40

Von:

An:



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

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

----- Weitergeleitet von /Amt61/Mainz am 23.11.2017 08:39 -----

Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>

An:

Datum: 22.11.2017 14:30

Betreff: Bplan_Neuer_Quartiersplatz_(N87)_Nachtrag_Link_407530202

Telefonica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 04. Oktober 2017

IHR ZEICHEN:

Sehr geehrte

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führt eine unserer Richtfunkverbindungen hindurch .
- um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden , sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:

Link 407551422 (Magenta)

- max. Bauhöhe 43 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 3,5 m (Trassenbreite).
- zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail zwei digitale Bilder, welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zur E-Plus Service GmbH, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet.

Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien :

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84						Höhen			B-Stand
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	Gesamt	
407551422	50	0	51,2	8	15	23,98	90	37,4	127,4	49

Legende

in Betrieb

in Planung

Man kann sich diese Telekommunikationslinien als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Insbesondere bei der Planung und Positionierung von Baukränen bitten wir um Abstimmung mit der ausführenden Baufirma. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen.

Außerdem bitten wir um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich gern an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A.

Specialist for microwave links issues

und o2-MW-BlmSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an:

o2-mw-BlmSchG@telefonica.com,

oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Rheinstr. 15, 14513 Teltow

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

The information contained in this transmission is privileged and confidential information intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error, do not read it. Please immediately reply to the sender that you have received this communication in error and then delete it.

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e



proceda a sua destruição [Bplan_Neuer_Quartiersplatz_\(N87\)_Nachtrag_Detailkarte.jpg](#)



[Bplan_Neuer_Quartiersplatz_\(N87\)_Nachtrag_Übersichtskarte.jpg](#)



[Belange_Bplan_Neuer_Quartiersplatz_\(N87\)_Nachtrag.xlsx](#)

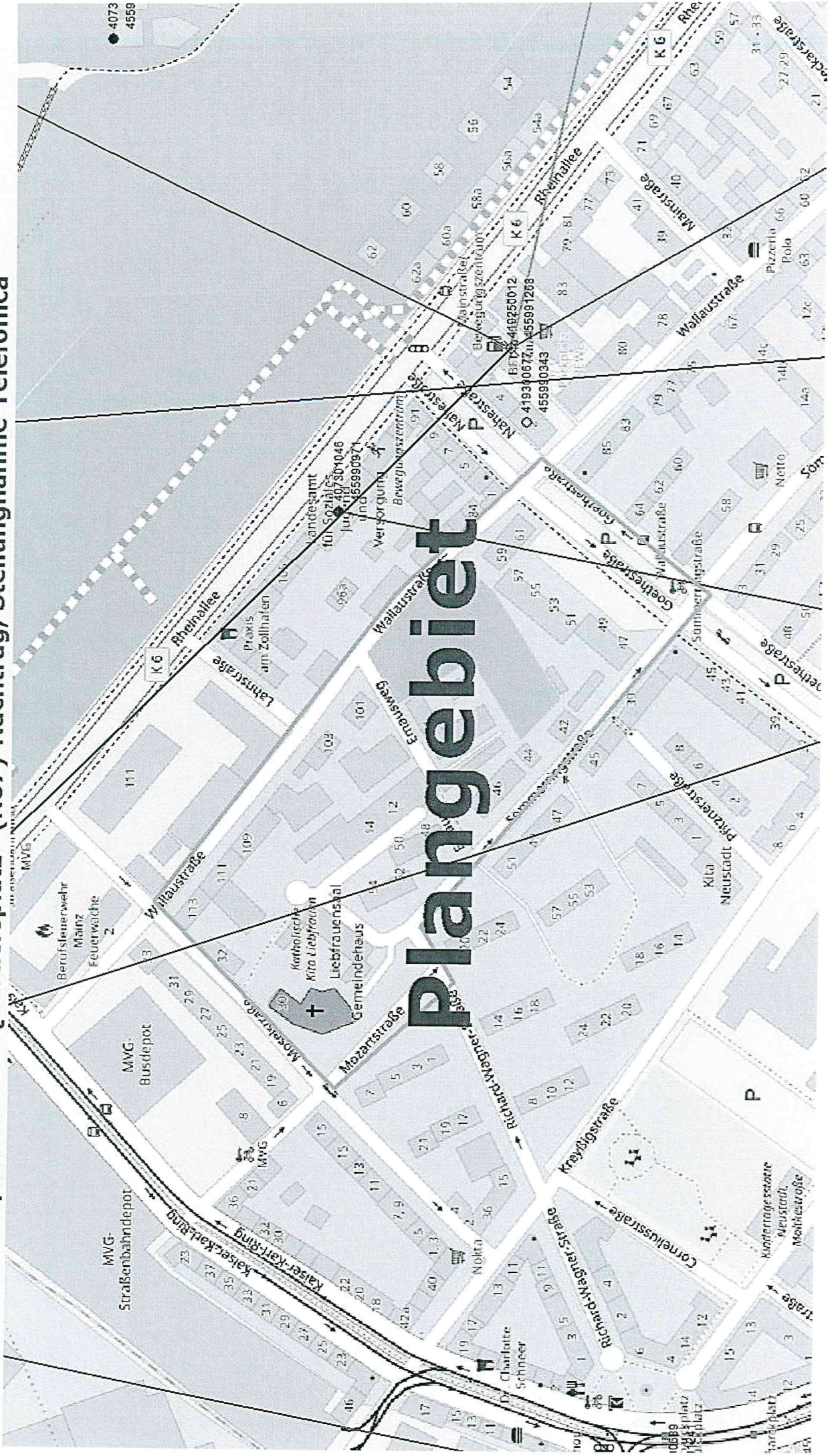
**STELLUNGNAHME / BELANGE Telefonica
RICHTFUNKTRASSEN**

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

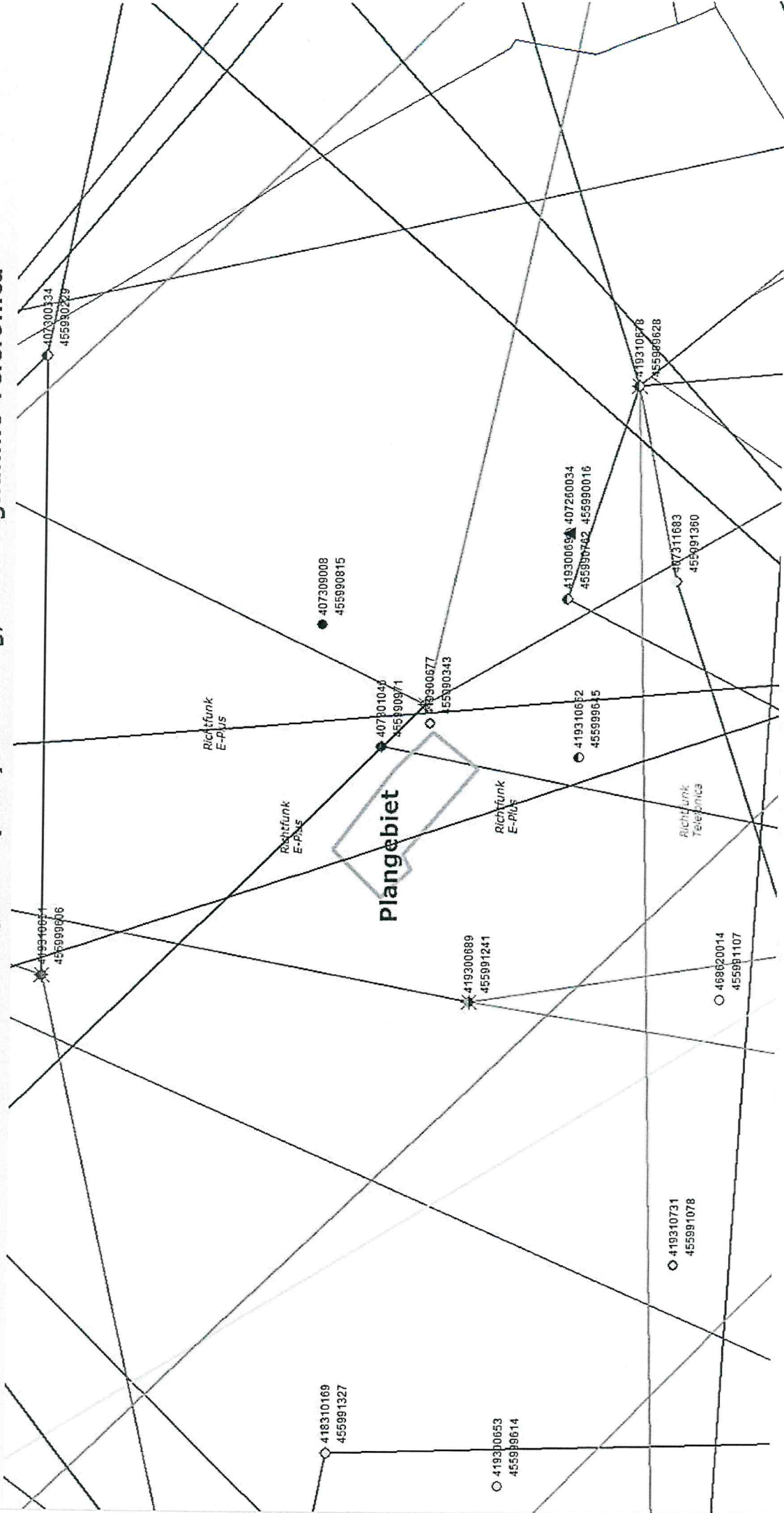
Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84			Höhen			
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne
407551422	50	0	51,2	8	15	23,98	90	37,4	49	59	53,14	110	61,6
								Gesamt				ü. Meer	ü. Grund
								127,4					Gesamt
													171,6

Legende
in Betrieb
in Planung

Bplan "Neuer Quartiersplatz" (N87) Nachtrag, Stellungnahme Telefonica



Bplan "Neuer Quartiersplatz" (N87) Nachtrag, Stellungnahme Telefonica





61- Stadtplanungsamt

vorab per E-Mail

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 49
Geschwister-Scholl-Str. 4

Mainz, 24.11.2017

Bebauungsplan-Entwurf „Neuer Quartiersplatz (N 87)“ Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

hier: Stellungnahme i.R. der erneuten eingeschränkten Offenlage

Aktenzeichen: 670516 N87

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan teilen wir im Rahmen der erneuten eingeschränkten Offenlage unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit.

1. Grünordnung, Freiraumplanung, Natur- und Artenschutz

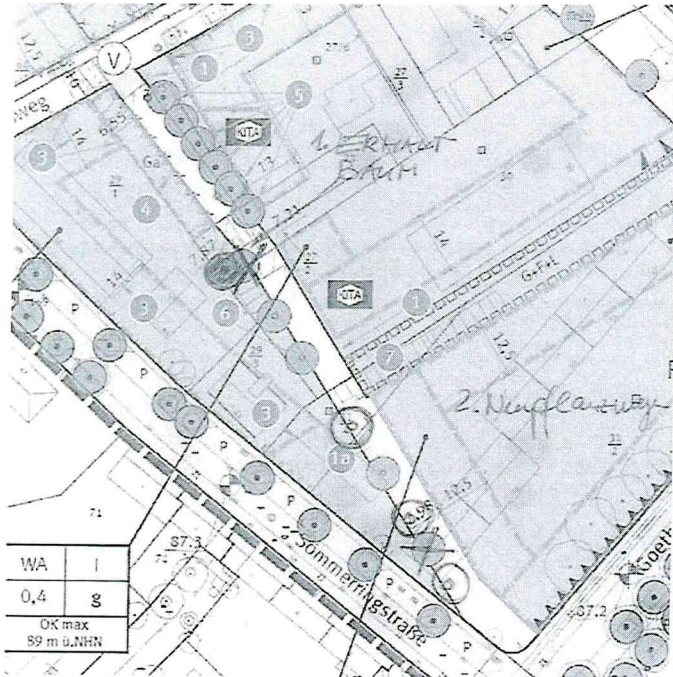
Durch die vorliegende Ausführungsplanung der Wallaustraße hat sich im Bereich des nördlichen Abschnittes zwischen Lahnstraße und Moselstraße ein neuer Sachverhalt ergeben. Im Zuge der Realisierung werden von den 21 aktuell in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäumen 19 Bäume wegfallen und durch Neupflanzungen ersetzt. Nach dem aktuellen Planungsstand (August 2017) sind 19 Neupflanzungen sowie 2 weitere Pflanzungen nach Errichtung der Gebäude vorgesehen. Die Neupflanzungen sind teilweise an gleicher Stelle aber auch an neuen Pflanzstandorten geplant. Die Planzeichnung bildet den aktuellen Sachverhalt nicht vollumfänglich ab.

Sofern Sie beabsichtigen den Bebauungsplan zu ändern, bitten wir in diesem Zusammenhang folgende Anregungen hinsichtlich anzupflanzender und zu erhaltender Bäume im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß nachfolgender Abbildung mit aufzunehmen:

1. Erhalt des bestehenden Baumes anstelle einer Neupflanzung
Begründung: gemäß Baumerfassung befindet sich im Nahbereich bereits ein Baum (Nr. 118 im Gutachten, Ahorn, Stammumfang mind. 120 cm), Hinsichtlich Naturhaushalt und Kleinklima weisen bestehende Bäume gegenüber Neupflanzungen eine höhere Wertigkeit auf.
2. Ergänzung weiterer Neupflanzungen (Pflanzenabstand analog der nördlichen Neupflanzungen)
Begründung: gestalterische Wirksamkeit, Wahrnehmung einer Baumreihe, Baustein innerhalb

der Freiraumanbindung und Vernetzung geplanter (Quartiersplatz) und vorhandener Grünanlagen im Umfeld (Goetheplatz)

Abbildung: Ausschnitt Planzeichnung N87 (Stand: erneute Offenlage); Anregungen in grün und rot



2. Altlasten und Bodenschutz

Gemäß Kapitel 10 in der Begründung zum Bebauungsplan ist das Flurstück 66/2 in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, zu kennzeichnen. In der Planzeichnung ist zusätzlich das Flurstück 66/5 in diese Kennzeichnung miteinbezogen. Der Sachverhalt bedarf der Klärung und Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Zentralreferat Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße). Diese Abstimmung läuft derzeit. Das Ergebnis teilen wir sodann unaufgefordert mit. Ggf. ist eine Änderung der Abgrenzung der gekennzeichneten Flächen erforderlich.

In der Begründung bitten wir in Kapitel 10. Bodenschutz/ Altlasten, Verdachtsflächen, Altablagerungen den letzten Satz des Kapitels zu streichen und durch folgenden Satz zu ergänzen: *"Die Durchführung der Maßnahmen wird über Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt."*

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz

www.sgdsued.rlp.de

24. November 2017

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
Mz 411.0, 02-07; 4/Ba 1/Me: 33 Bitte immer angeben!	04.10.2017, 61 26 Neu 87;		

**Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz (N 87)“ Stadt Mainz
hier: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.10.2017 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1. Wasserschutzgebiete

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

1/4

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

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



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

1.2. Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

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

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

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

2. Bodenschutz

Zu den vorgesehenen, rot markierten Änderungen ergeben sich keine weiteren bodenschutzrechtlichen Anmerkungen.

Gegenüber meiner vorangegangenen Stellungnahme liegen folgende neueren Erkenntnisse zu bodenschutzrechtlich relevanten Flächen vor:

1. Ehemalige Lackfabrik Traine & Hauff, Mainz, Emausweg 12-14

Wie in der Begründung „N87“ unter Punkt 10 aufgeführt, befindet sich ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Mainz, der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG sowie der SGD Süd über die Bodensanierung im Bereich der ehemaligen Lackfabrik in der Abstimmung und wird spätestens bis zum Satzungs-Beschluss vorliegen.

Der nordwestliche Teil des Altstandortes ehem. Lackfabrik Traine & Hauff befindet sich nicht im Eigentum der Wohnbau und wird damit nicht von dem o.g. öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag mitumfasst.

In der Besprechung vom 06.07.2017 wurde bzgl. dieser im Eigentum von Herrn Luft befindlichen kleinen Teilfläche der ehemaligen Lackfabrik Traine & Hauff folgendes Vorgehen vereinbart:

Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz prüft in eigener Zuständigkeit, ob der Dieseltank noch besteht, betrieben wird oder stillgelegt werden kann oder worden ist.

Bzgl. der sich im Eigentum von Frau Quaiser-Warendorf befindlichen kleinen Teilfläche der ehemaligen Lackfabrik Traine & Hauff wurden bereits ergänzende Untersuchungen durchgeführt und diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.

2. Ehemaliges Betriebsgelände Fa. Kaiser & Dolls, Mainz, Wallaustr. 93-95

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 10 ist vorgesehen, die Beseitigung kontaminierten Bodens oder die Herstellung einer dauerhaften Barrierefunktion mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor Satzungsbeschluss sicherzustellen.

Da die bodenschutz-rechtlichen Belange derzeit mit Stellungnahme der SGD Süd vom 17.02.2017 über die Baugenehmigung abgewickelt werden, kann das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Vertrages herausgenommen werden.

Der Satz „Eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen Grundstückseigentümer, Stadt Mainz und SGD Süd wird bis zum Satzungsbeschluss vorliegen“ auf Seite 27 der Begründung kann daher gestrichen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag