

Aktz.: 61 26 – Go 156

***Bebauungsplanentwurf "Wohnquartier An der Krimm (G 156)"***

**I. Vermerk**

**über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

*Gesprächsort:* . / .  
*am:* von Uhr bis Uhr  
*Öffentlich bekannt gemacht am:* 28.04.2017  
*Anzahl der Anwesenden:* . / .  
*Davon Stadtratsmitglieder:* . / .  
*Ortsbeiratsmitglieder:* . / .  
*Verwaltungsangehörige:* . / .  
*Bedenkfrist:*  
*Aushang:* 08.05.2017 – 06.06.2017

**A) Allgemeines**

*Auf Beschluss des Stadtrates vom 29.03.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Aushangverfahren. Der Aushang erfolgte im Stadtplanungsamt, im Rathaus der Stadt Mainz sowie in der Ortsverwaltung Mainz-Gonsenheim in der Zeit vom 08.05.17 bis 06.06.17. Parallel dazu konnten die Unterlagen im gleichen Zeitraum im Internet eingesehen werden.*

## B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

### 1. Schreiben 1

- Schreiben vom 19.05.2017 -

- Von den bestehenden Gewerbebetrieben im Umfeld des Geltungsbereiches gehen erhebliche Emissionen aus. Hierdurch seien erhebliche Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung zu erwarten.
- Es werde befürchtet, dass Beschwerden seitens der neuen Bewohner zu Einschränkungen der ausgeübten gewerblichen Nutzung führen könnten.
- Ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (Autowerkstatt) sei nach derzeitiger Rechtsprechung nicht zulässig.
- Bei der Berücksichtigung der Gewerbebetriebe seien auch zukünftige Entwicklungs- und Änderungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

### Abwägungsergebnis

*In der Nachbarschaft des Geltungsbereiches werden unter anderem eine Autowerkstatt sowie eine Werkstatt für Autoinneneinrichtungen aber auch weitere Gewerbebetriebe (Fitnessstudio, Spielhalle, Kfz-Prüfstelle u.a.) betrieben.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "G 156" soll für das Grundstück des ehemaligen Autohauses Becker eine gemischte Nutzung (unter anderem auch Wohnbebauung) realisiert werden. Hierzu ist eine Anpassung des Baurechtes erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich eine gewerbliche Nutzung festsetzt. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist die Verträglichkeit der beabsichtigten Wohnnutzung mit der gewerblichen Nutzung nachzuweisen. Hierzu wird ein Schallgutachten erforderlich. Im Schallgutachten sind die ausgeübten Nutzungen auf den Gewerbeflächen inklusive eines Entwicklungszuschlages zu berücksichtigen, um den berechtigten Interessen der Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen und Immissionskonflikten vorzubeugen.*

*Bei der Planung der neuen Nutzung auf dem Gelände besteht seitens der Stadt Mainz das Ziel die bisher vorhandenen Gewerbebetriebe zu erhalten und nicht durch die neue empfindlichere Nutzung in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung zu gefährden. Insofern ist der evtl. auftretende Lärmkonflikt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu lösen. Welche Gebietskategorie im Zuge des neuen Bebauungsplanes für den Geltungsbereich festgesetzt wird, ist im Rahmen des weiteren Verfahrens unter anderem Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens zu ermitteln.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

### 2. Schreiben 2

- Schreiben vom 05.06.2017 -

#### Geplante Tiefgarageneinfahrt "Am Großen Sand"

- Die geplante Grundstückszufahrt im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes werde aus den nachfolgenden Gründen kritisch gesehen:
  - Die Kreuzung "An der Krimm/Weserstraße" sei insbesondere während der Hauptverkehrszeit überlastet, was zu einem starken Rückstau in der Straße "An der Krimm" führe. Ein Einbiegen in die Straße "Am Großen Sand" sei daher bereits jetzt schon schwer möglich.
  - Bei der Straße "Am Großen Sand" handele es sich um eine Anliegerstraße ohne Wendemöglichkeit, die aufgrund von vielen Besuchern des Naherho-

lungsgebietes "Großer Sand" und des Kindergartens beidseitig beparkt werde und daher nur einspurig befahrbar sei.

- Aufgrund der genannten Verkehre sei die Straße "Am Großen Sand" stark beansprucht. Durch eine neue Grundstückszufahrt sei damit zu rechnen, dass mindestens 5 Stellplätze im öffentlichen Raum wegfallen.

### Abwägungsergebnis

*Für das Baugebiet existieren bereits die beiden verkehrlichen Anbindungspunkte (Straßen) "Am Großen Sand" und "An der Krimm (Seitenarm)".*

*Die Verkehrsverwaltung hat in Bezug auf das beabsichtigte Bauvorhaben und unter Berücksichtigung der heutigen Verkehrssituation abgewogen, dass beide o.g. Anbindungsstraßen für die Erschließung des geplanten Areals so wie bereits bis heute genutzt werden sollen. Die alleinige Anbindung über den Seitenarm "An der Krimm" ist unter den heutigen Voraussetzungen aus Verkehrssicherheitsgründen nicht vertretbar, da die Linksabbiegevorgänge Richtung Autobahn und Mombach in der Höhe der Anzahl zu kritisch wären. Aus diesem Grund ist eine Verteilung auf die beiden vorhandenen Anbindungspunkte nach wie vor sinnvoll und möglichst verkehrssicher.*

*Die Straße "Am Großen Sand" besitzt eine Fahrbahnbreite von ca. 8 m inkl. der Pkw-Längsparker. In Fahrtrichtung Naherholungsgebiet ist einbürtiges Gehwegparken ausgewiesen. Demzufolge beträgt die Fahrbahnbreite für den sich begegnenden Kfz-Verkehr ca. 4,5 - 4,7 m. Dies ist gemäß Richtlinie ausreichend für den Begegnungsfall Pkw / Pkw mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen. Ab Höhe der Kindertagesstätte ist auf dieser Straßenseite zudem "Eingeschränktes Halteverbot" angeordnet.*

*Bei dem neu geplanten Vorhaben im Geltungsbereich wird die heutige Grundstückszufahrt lediglich als Tiefgaragenzufahrt an die Nachbargrundstücksgrenze verlagert und erfordert damit keinen zusätzlichen Wegfall von vorhandenen Stellplätzen im öffentlichen Raum. Der Abstand dieser Tiefgaragenzufahrt liegt dann ca. 45 m von der Einmündung "An der Krimm" entfernt. Direkte Verkehrsüberlagerungen mit der Kindertagesstätte treten hier nicht auf.*

### Nachzuweisende Stellplätze im Plangebiet

- Durch die neu geplante Nutzung im Quartier werde ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst, der nicht durch die neuen Stellplätze auf dem Grundstück zu decken sei. Hierdurch würde die Stellplatzsituation im öffentlichen Raum zusätzlich belastet.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sei nachzuweisen, dass die Knotenpunkte "An der Krimm/Am Großen Sand" sowie "An der Krimm/Weserstraße" nicht zusätzlich belastet würden und dass der gesamte ruhende Verkehr auf dem Grundstück untergebracht werden kann.

### Abwägungsergebnis

*Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der Baugenehmigung(en) auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Darüber hinaus wird seitens der Verkehrsverwaltung angestrebt, dass zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen weitere Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück für Besucher in einer Größenordnung von ca. 10 % der notwendigen Stellplätze angeboten werden. Entsprechende Abstimmungsgespräche zwischen Verkehrsverwaltung und Vorhabenträger wurden bereits geführt.*

*Ein Nachweis, dass die bestehenden Knotenpunkte nicht weiter belastet werden ist nicht sachdienlich. Unstrittig ist, dass jedes zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches im Geltungsbereich entsteht auch über die vorhandenen Verkehrswege abgewickelt werden muss und damit auch zu einer "Belastung" bestehender Knotenpunkte beiträgt. Da es sich bei dem überplanten Areal aber um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt, sind hier auch unabhängig von der geänderten Planung Verkehrsströme von der bisherigen bzw. der zulässigen Nutzung zu berücksichtigen. Die geänderte Planungskonzeption führt zwar zu einer Veränderung dieser Verkehrsströme, eine erhebliche Belastung der betroffenen Knotenpunkte ist hierbei jedoch nicht zu erwarten. Von der Erstellung eines eigenständigen Gutachtens zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wird daher abgesehen.*

### **Verbesserungsvorschläge**

- Die geplante Grundstückszufahrt solle in die Stichstraße "An der Krimm" in den Bereich der Gewerbebetriebe verlegt werden.

### **Abwägungsergebnis**

*Die alleinige Anbindung über den Seitenarm "An der Krimm" ist unter den heutigen Voraussetzungen aus Verkehrssicherheitsgründen nicht vertretbar, da die Linksabbiegevorgänge Richtung Autobahn und Mombach in der Höhe der Anzahl zu kritisch wären. Aus diesem Grund ist eine Verteilung auf die beiden vorhandenen Anbindungspunkte nach wie vor sinnvoll und möglichst verkehrssicher.*

- Die Einfahrt zur Stichstraße solle entschärft werden. Dies solle durch den Neubau eines Kreisels an dem Knotenpunkt "An der Krimm/Weserstraße" erfolgen. Zudem solle das Überfahren der Mittellinie auf der Straße "An der Krimm" zwischen Autobahnzubringer und Knotenpunkt "An der Krimm/Weserstraße" durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Verkehrsverwaltung der Stadt Mainz hat diese Variante in der Vergangenheit untersucht und nachgewiesen, dass ein Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung "An der Krimm" nicht in funktionsfähiger Weise installiert werden kann. Die Ergebnisse wurden u.a. dem Ortsbeirat ausführlich erläutert.*

- Auf dem Areal seien ausreichend Stellplätze nachzuweisen. 1 Stellplatz pro Wohnung werde als zu wenig eingeschätzt. Es sollten zusätzliche öffentliche Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf Basis der stadtweit gültigen Stellplatzsatzung ermittelt. Außerordentliche Gründe, die für eine abweichende Regelung sprechen, können aus der vorgebrachten Argumentation nicht abgeleitet werden.*

- Es werde der Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung) widersprochen. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen werde als wesentlich höher eingeschätzt.

## Abwägungsergebnis

*Ein Widerspruch gegen die bereits am 02.12.2015 als Satzung beschlossene Stellplatzsatzung der Stadt Mainz ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "G 156" nicht möglich. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden jedoch an die zuständige Fachverwaltung der Stadt Mainz zur Prüfung weitergeleitet.*

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

Mainz, 20.09.2017



Groh

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. den tangierten städtischen Fachämtern z.K. (Amt 61.1, 67)

V. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 20.09.2017  
61-Stadtplanungsamt  
In Vertretung



Strobach

# Schreiben 1

Amt 61  
Stadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Zitadelle Bau A  
55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 22. Mai 2017										
Antw. Dez.	z. d. III. A				Wvl.			R		
Abl.:	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

Stadt Mainz  
Bebauungsplan 156 "Wohnquartier An der Krimm"

19.05.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten anwaltlich  
lautende Vollmacht ist beigelegt.

Auf uns

Wir sind beauftragt, die Anregungen und Bedenken unseres Mandanten zu dem Entwurf des Bebauungsplanes geltend zu machen.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks . Dieses liegt im Gebiet derzeit geltenden des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet An der Krimm" - G 138. Für das Grundstück unseres Mandanten ist derzeit eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Auf dem Grundstück befinden sich eine Autowerkstatt sowie eine Werkstatt für Autoinneneinrichtungen .

Im Bereich des jetzt in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes G 156 soll nunmehr eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Das heißt, hier ist vorgesehen, ein neues Wohnquartier unmittelbar neben emittierenden Gewerbebetrieben zu entwickeln. Entsprechende Immissionen

13 1

gehen sowohl von der Nutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten selbst aus als auch insbesondere durch ständigen Anlieferungsverkehr mit größeren LKWs.

Hierdurch ist ein erheblicher Konflikt mit der geplanten Wohnnutzung vorprogrammiert, insbesondere ist zu befürchten, dass Einwände und Beschwerden der künftigen Bewohner gegen die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten vorgebracht werden und auch insbesondere gegen die Lkw-Anlieferungen.

Nach ständiger Rechtsprechung sind Kfz-Werkstätten, zumindest in der hier vorhandenen und ausgeübten Größe in einem allgemeinen Wohngebiet in der Regel nicht zulässig, vgl. Fickert/Fieseler, § 4 BauNVO, Rn. 4.4. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft einer derartigen gewerblichen Nutzung ist eine Wohnnutzung nicht zulässig, insbesondere wenn man bedenkt, dass auch in Zukunft weitere oder andere gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Lärmimmissionen möglich sind. Auch diese denkbaren Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten sind private Interessen, die im Rahmen der Abwägung mitberücksichtigt werden müssen.

Deshalb ist es schon sehr fraglich, ob eine Wohnnutzung unmittelbar neben einer vorhandenen gewerblichen Nutzung als Abwägungsergebnis zulässig sein kann.

Zur Wahrung seiner Rechte und zur Sicherung des Bestandsschutzes der ausgeübten Nutzung wird unser Mandant gegebenenfalls alle rechtlichen Möglichkeiten nutzen, um die beabsichtigte Wohnbebauung zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen

## Schreiben 2

Stadtplanungsamt (61)  
 Zitadelle, Bau B  
 Am 87er Denkmal  
 55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 06. Juni 2017										
Antw. Dez.	z	1.	10.	A	Wvl.	R				
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SC:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Mainz, den 05.06.2017

### Bebauungsplan „Wohnquartier an der Krimm (G156)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf die Offenlage des o.g. Bebauungsplans in Ihrem Hause.

Als direkte Nachbarn und Eigentümer des Mehrfamilienhauses sehe ich in der  
 derzeitigen Planungsstufe 1 nachfolgend genannte Risiken und bitte darum, diese in der Neufassung  
 des o.g. Bebauungsplans zu berücksichtigen:

#### Geplante Tiefgarageneinfahrt „Am großen Sand“

Folgende Faktoren sprechen gegen eine Zufahrt zur Tiefgarage im betroffenen Abschnitt „Am Großen Sand 26“

1. Die Kreuzung „An der Krimm/Weserstraße“ ist, insbesondere während der Hauptverkehrszeit, regelmäßig überlastet. Dies führt bereits jetzt zu einem starken Rückstau der Fahrzeuge in der Straße „An der Krimm“ bis zur Ecke „Elsa-Brändström-Straße“. Ein Einbiegen nach links auf „An der Krimm“ kommend aus der Straße „Am Großen Sand“ ist daher bereits jetzt schon schwer möglich.
2. Bei der Straße „Am Großen Sand“ handelt es sich um eine Anliegerstraße ohne Wendemöglichkeit die aufgrund der vielen Besucher des Naherholungsgebietes „Großer Sand“ sowie zum Kindergarten beidseitig beparkt wird und daher oft nur einspurig befahrbar ist.
3. Die Straße Am Großen Sand ist bereits jetzt durch das Holen und Bringen der Kinder zum Kindergarten zu den Hauptverkehrszeiten sowie der Besucher des Naherholungsgebietes „Großer Sand“ stark beansprucht. Durch die geplante Tiefgaragenzufahrt ist davon auszugehen, dass mindestens 5 Stellplätze im öffentlichen Bereich wegfallen würden.

#### Nachzuweisende Stellplätze im Plangebiet

1. Bei einer Bebauung im ersten Bauabschnitt mit rund 70 neuen Wohnungen ist insgesamt von einer zusätzlichen Belastung von mindestens 105 Fahrzeugen (70 x 1,5) auszugehen\*. Ein Teil der Fahrzeuge wird zwar in der Tiefgarage untergebracht werden können, jedoch ist aufgrund der aktuellen Stellplatzverordnung der Stadt Mainz\* davon auszugehen, dass dies

13<sup>2</sup>

nicht für alle Fahrzeuge pro Wohnung gilt. Das bedeutet, dass die Parkmöglichkeiten an der Straße zusätzlich stark belastet werden. Dies gilt auch für Fahrzeuge von Besuchern des geplanten Areals.

Sollte die Stadt Mainz trotz der vorgenannten Bedenken am aktuellen B-Plan festhalten, weisen Sie bitte mit geeigneten unabhängigen Untersuchungen nach, dass a) die Kontenpunkte „Am großen Sand / An der Krimm“ sowie „An der Krimm / Weserstraße“ durch die geplante Bebauung nicht zusätzlich belastet werden und b) der gesamte zu erwartende ruhende Verkehr auf dem geplanten Areal untergebracht werden kann.

### Verbesserungsvorschläge:

**Tiefgarageneinfahrt:** Die Tiefgarageneinfahrt sollte vielmehr an der Stichstraße „An der Krimm“ (Zufahrt TÜV) angesiedelt werden. Dadurch kommt es nicht zu einer Mehrbelastung der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung. Die Einfahrt zur Stichstraße „An der Krimm“ birgt ohnehin durch die 4-spurige Hauptstraße ein sehr hohes akutes Gefahrenpotential und sollte dringend entschärft werden. Dies sollte durch den Neubau eines Kreisverkehrs mit 2 Fahrstreifen an der Kreuzung „An der Krimm / Weserstraße“ geschehen. Ebenso sollte dabei das Überfahren der Mittellinie zwischen dem Autobahnzubringer und der Kreuzung „An der Krimm / Weserstraße“ durch geeignete bauliche Maßnahmen unterbunden werden.

**Stellplätze:** Auf dem geplanten Areal müssen für Bewohner und Besucher ausreichend geeignete Stellplätze nachgewiesen werden. Ein Stellplatz pro WE (ohne Berücksichtigung des ÖPNV Bonus!) sehe ich als unzureichend an. Die geplante TG sollte daher zumindest zusätzliche Kapazität für öffentliche Parkflächen bieten.

Mit freundlichen Grüßen

\*Hiermit widerspreche ich der Satzung der Landeshauptstadt Mainz über die Herstellung und Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung); Name: 1843 / 2015; Aktenzeichen 68 vom 29.05.2015, und von der ich erst jetzt Kenntnis erlangt habe, ausdrücklich!

Der Bedarf an Stellplätzen ist aus meiner Sicht keines Falls rückläufig und insbesondere bei größeren Bauvorhaben differenziert zu betrachten. Bei meinem MFH mit                    liegt der Stellplatzbedarf derzeit exakt bei 1,5 pro WE. Bitte weisen Sie daher die zugrundeliegenden Annahmen aus vorangehend genannter Satzung durch geeignete UNABHÄNGIGE Erhebungen nach. Die Meinung der Wohnbau Mainz ist aufgrund Ihrer Investitionstätigkeit hierfür nicht geeignet. Auch ist nicht davon auszugehen, dass geringere Herstellkosten im Wohnungsbau zu geringeren Kaufpreisen / Mietpreisen führen. Diese orientieren sich vielmehr an Angebot und Nachfrage. Eine geeignete Maßnahme zur Schaffung von mehr und vor allem günstigerem Wohnraum wäre die Ausweisung neuer Baugebiete im Stadtgebiet.