

Aktz.: 61 26 Go 156

Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)"

I. Vermerk

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

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 02.07.2018 bis 17.08.2018 einschließlich 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-Gonsenheim und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte am 22.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

Während dieses Offenlagezeitraumes sind die nachstehend zusammengefassten Anregungen und die ebenfalls nachstehend zusammengefassten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Bereits im Vorfeld des Offenlagezeitraums wurden zudem einzelne Anregungen seitens der Bürger vorgebracht, die ebenfalls im Zuge dieses Vermerks mit dargestellt und gemeinsam mit den Anregungen aus der Offenlage behandelt werden.

A Von den Bürgerinnen / Bürgern vorgebrachte Anregungen:

1. Schreiben 1

- Email vom 07.05.2018 -

- Es werde empfohlen, die geplante Tiefgarage über die Straße "An der Krimm" zu erschließen und nicht über die Straße "Am großen Sand". Es werde auf die negativen Folgen für die Stichstraße "Am Großen Sand" hingewiesen
 - Die Straße "Am Großen Sand" sei eine Zubringerstraße für Eltern, die ihre Kinder täglich zum städt. Kindergarten bringen per Auto und zu Fuß. Darüber hinaus sei die Straße eine wichtige Verbindung für Spaziergänger im Zuge der Naherholung, die in den "Großen Sand" möchten. Die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt würde zu erhöhter Unfallgefahr bei Kindern und Fußgängern führen.

- Durch die bereits erfolgte Nachverdichtung "Am großen Sand 30a" (9 Wohnungen mit Kindern und Hund) und Am Großen Sand 28 (9 Wohnungen) komme es vermehrt jetzt schon zu verstärktem Rückstau in der Straße "Am großen Sand" zu bestimmten Zeiten beim Abbiegen in die Straße "An der Krimm".
Dies werde sich bei zusätzlichen 70 Wohnungen sehr verstärken - zumal die geplante Einfahrt knapp hinter der Einbiegung liege.
- Der Abfluss aus dem Gebiet "Elsa-Brandström-Straße" funktioniere bereits heute nicht wirklich - insbesondere am Samstagvormittag.
- Der Wegfall von Parkplätzen "Am Großen Sand" sei der Gesamtsituation sehr unangemessen, da es hier keinen alternativen Parkplatz gebe (nur die Straße) - gerade auch für den städtischen Kindergarten und dessen Bedienstete sowie für Besucher der Anlieger.
- In diesem Bereich wohnen gerade Pendler, da der Zubringer zur Autobahn vorhanden sei.

Stellungnahme:

Die seitens des Vorhabenträgers geplante Erschließung über die Straße "Am Großen Sand" wurde seitens der Fachverwaltung fachlich als möglich eingestuft. Eine Änderung dieser Anbindung ist daher nicht zwingend erforderlich. Um dennoch den Wünschen der Anwohner nachzukommen und zu einer Minimierung der möglichen Belastungen zu gelangen, erklärte sich der Vorhabenträger bereit weitere Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung zu prüfen und vorzusehen, sofern diese fachlich möglich sind.

Die Anbindung der Tiefgarage an die vorhandene Stichstraße "An der Krimm" ist jedoch nicht ohne weiteres möglich. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist die Anbindung des geplanten Areals über den Straßenseitenarm "An der Krimm" bzw. den Knotenpunkt "An der Krimm/Seitenarm An der Krimm" nur mit einer geplanten TG-Zufahrt mit Fahrtrichtung in die TG möglich. Eine Anbindung der Gegenfahrtrichtung der TG kann nicht erfolgen, da die Verkehrssituation an der nächsten Straßeneinmündung (s.o.) bereits heute bzgl. der Linksabbiegevorgänge in Richtung Mombach bzw. BAB unsignalisiert über kreuzenden Fußgänger-/ Radverkehr und drei Fahrstreifen in Gegenrichtung erfolgt und damit kritisch ist.

Eine zusätzliche Anbindung der Tiefgarage als reine Zufahrt ist jedoch möglich. Seitens der Stadt wird angestrebt den Vorhabenträger zur freiwilligen Errichtung einer zusätzlichen zweiten Anbindung zu bewegen. Hiermit könnte eine Entlastung der Verkehrssituation in der Straße "Am Großen Sand" und damit der Anwohner erreicht werden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

2. Schreiben 2

- Email vom 07.11.2017 -

- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen würde für alle Anwohner "Am Großen Sand" eine zusätzliche Belastung zu der schon angespannten Verkehrssituation darstellen. Das Einbiegen nach links auf "An der Krimm" zur Hauptverkehrszeit sei bereits heute nicht sicher möglich. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 100 Fahrzeugen morgens und abends würde die jetzige Verkehrssituation weiter verschärfen und zu einem dauerhaften Rückstau während der Stoßzeiten führen.

- Die Straße "Am Großen Sand" sei bereits heute durch den fließenden und ruhenden Verkehr (Kita, Altenheim, Besucher des Naherholungsgebiets Am Großen Sand) über die Maßen belastet. Weitere Fahrzeuge würden die Kapazität der vorhandenen Verkehrsflächen überfordern.
- Die aktuelle Planung stelle ein erhebliches Verkehrsrisiko für alle Anwohner und Anlieger "Am Großen Sand" dar. Gegenüber der geplanten Tiefgaragenzufahrt befinde sich ein Altenwohnheim sowie eine Kindertagesstätte.
- Es werde darum gebeten, die neu geplante Bebauung von der Stichstraße "An der Krimm" anzubinden und keine zusätzlichen Verkehre über die Straße "Am Großen Sand" zu führen.
- Es werde angefragt, wie die Verkehrsströme durch Gonsenheim bewältigt werden sollten, sobald die Autobahnezufahrt in Mombach im Zuge der Brückenarbeiten gesperrt wird. Die derzeitige Situation sei sowohl für die Gonsenheimer als auch die Mombacher Bürger nicht länger zu akzeptieren.

Stellungnahme:

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 vorgeschlagen, 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 zu kritisch wären.

Die Straße "Am Großen Sand" besitzt eine Fahrbahnbreite von ca. 8 m inkl. der Pkw-Längsparker. In Fahrtrichtung Naherholungsgebiet ist einhöftiges 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. Das geplante Bauvorhaben verursacht diesbezüglich keine Auswirkungen.

Mit dem geplanten Vorhaben im Geltungsbereich des "G 156" wird die heutige Grundstückszufahrt als Tiefgaragenzufahrt an die Nachbargrundstücksgrenze verlagert und erfordert damit keinen Entfall von vorhandenen Stellplätzen im öffentlichen Raum. Der Abstand dieser Tiefgaragenzufahrt liegt dann ca. 45 m von der Einmündung "An der Krimm" entfernt und damit noch vor der Kindertagesstätte. Eine direkte Verkehrsüberlagerungen tritt hierbei nicht ein.

Die seitens des Vorhabenträgers geplante Erschließung über die Straße "Am Großen Sand" wurde seitens der Fachverwaltung fachlich als möglich eingestuft. Eine Änderung dieser Anbindung ist daher nicht zwingend erforderlich. Um dennoch den Wünschen der Anwohner nachzukommen und zu einer Minimierung der möglichen Belastungen zu gelangen, erklärte sich der Vorhabenträger bereit, weitere Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung zu prüfen und vorzusehen, sofern diese fachlich möglich sind.

Eine Anbindung der Tiefgarage an die vorhandene Stichstraße "An der Krimm" ist jedoch nicht ohne weiteres möglich. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist die Anbindung des geplanten Areals über den Straßenseitenarm "An der Krimm" bzw. den Knotenpunkt "An der Krimm/Seitenarm An der Krimm" nur mit einer geplanten TG-Zufahrt mit Fahrtrichtung in die TG möglich. Eine Anbindung der Gegenfahrtrichtung der TG kann nicht erfolgen, da die Verkehrssituation an der nächsten Straßeneinmündung (s.o.) bereits heute bzgl. der Linksabbiegevorgänge in Richtung Mombach bzw. BAB unsignalisiert über kreuzenden Fußgänger-/ Radverkehr und drei Fahrstreifen in Gegenrichtung erfolgt und damit kritisch ist.

Eine zusätzliche Anbindung der Tiefgarage als reine Zufahrt ist jedoch möglich. Seitens der Stadt wird angestrebt den Vorhabenträger zur freiwilligen Errichtung einer zusätzlichen zweiten Anbindung zu bewegen. Hiermit könnte eine Entlastung der Verkehrssituation in der Straße "Am Großen Sand" und damit der Anwohner erreicht werden.

Die Verkehrsregelung für den Zeitraum der Baumaßnahme zur Autobahnbrücke ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens "G 156".

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

3. Schreiben 3

- Email vom 29.05.2018 -

- Es werden Bedenken gegen die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt in der Straße "Am Großen Sand" vorgebracht. Der Anregung ist eine Unterschriftensammlung von 111 Nachbarn und Anwohnern beigelegt.
- In unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten TG-Zufahrt befände sich eine Kindertagesstätte sowie ein Altenwohnheim. Durch die Nähe erhöhe sich die Unfallgefahr erheblich.
- Die Parkplatzsituation "Am Großen Sand" sei bereits jetzt durch die Anwohner, Besucher des Naherholungsgebiets sowie durch den Hol- und Bringverkehr des Kindergartens stark angespannt. Durch die zusätzliche Bebauung würde sich diese Situation durch weitere Fahrzeuge noch verschärfen. Zumal durch die Tiefgarageneinfahrt Parkmöglichkeiten wegfallen würden.
- Der Verkehr aus der Straße "Am Großen Sand" könne insbesondere zur Hauptverkehrszeit bereits heute nicht mehr richtig abfließen. Schuld daran sei die überlastete Kreuzung "Weserstraße/An der Krimm". Dadurch komme es zu einem nicht unerheblichen Rückstau Richtung Elsa-Brändström-Str. Das Einbiegen von "Am Großen Sand" nach links sei dadurch bereits heute risikobehaftet. Auch die erweiterte zweite Abbiegespur bringe hierbei nur geringe Entlastung.
- Es werde vorgeschlagen, die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ausschließlich über die Stichstraße "An der Krimm" zu realisieren.

Stellungnahme:

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 empfohlen, 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 zu kritisch wären.

Die Straße "Am Großen Sand" besitzt eine Fahrbahnbreite von ca. 8 m inkl. der Pkw-Längsparker. In Fahrtrichtung Naherholungsgebiet ist einhüftiges 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. Das geplante Bauvorhaben verursacht diesbezüglich keine Auswirkungen.

Mit dem geplanten Vorhaben im Geltungsbereich des "G 156" wird die heutige Grundstückszufahrt als Tiefgaragenzufahrt an die Nachbargrundstücksgrenze verlagert und erfordert damit keinen Entfall von vorhandenen Stellplätzen im öffentlichen Raum. Der Abstand dieser Tiefgaragenzufahrt liegt dann ca. 45 m von der Einmündung "An der Krimm" entfernt und damit noch vor der Kindertagesstätte. Eine direkte Verkehrsüberlagerungen tritt hierbei nicht ein.

Ein Nachweis, dass die bestehenden Knotenpunkte nicht weiter belastet werden ist nicht erforderlich. 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.

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.

Die seitens des Vorhabenträgers geplante Erschließung über die Straße "Am Großen Sand" wurde seitens der Fachverwaltung fachlich als möglich eingestuft. Eine Änderung dieser Anbindung ist daher nicht zwingend erforderlich. Um dennoch den Wünschen der Anwohner nachzukommen und zu einer Minimierung der möglichen Belastungen zu gelangen, erklärte sich der Vorhabenträger bereit weitere Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung zu prüfen und vorzusehen, sofern diese fachlich möglich sind.

Die Anbindung der Tiefgarage an die vorhandene Stichstraße "An der Krimm" ist jedoch nicht ohne weiteres möglich. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist die Anbindung des geplanten Areals über den Straßenseitenarm "An der Krimm" bzw. den Knotenpunkt "An der Krimm/Seitenarm An der Krimm" nur mit einer geplanten TG-Zufahrt mit Fahrtrichtung in die TG möglich. Eine Anbindung der Gegenfahrtrichtung der TG kann nicht erfolgen, da die Verkehrssituation an der nächsten Straßeneinmündung (s.o.) bereits heute bzgl. der Linksabbiegevorgänge in Richtung Mombach bzw. BAB unsignalisiert über kreuzenden Fußgänger-/ Radverkehr und drei Fahrstreifen in Gegenrichtung erfolgt und damit kritisch ist.

Eine zusätzliche Anbindung der Tiefgarage als reine Zufahrt ist jedoch möglich. Seitens der Stadt wird angestrebt den Vorhabenträger zur freiwilligen Errichtung einer zusätzlichen zweiten Anbindung zu bewegen. Hiermit könnte eine Entlastung der Verkehrssituation in der Straße "Am Großen Sand" und damit der Anwohner erreicht werden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

4. Schreiben 4

- Schreiben vom 09.08.2018 -

- Die Einwendungen gegen den Bebauungsplan aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden in vollem Umfang aufrechterhalten. Es werde

auf das Schreiben vom 19.05.2017 verwiesen. Hierin wurden folgende Bedenken vorgebracht:

- 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.
- Durch die Festsetzung von MI-Gebieten sei nicht berücksichtigt, dass sich die Nutzung der ansässigen Gewerbebetriebe auch im Rahmen der Genehmigungslage ändern kann und damit zusätzliche Geräuschbelastungen entstehen können. Dies könne in Zukunft zu Betriebsbeeinträchtigungen führen.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden bereits im Rahmen des bisherigen Verfahrens geprüft und wie folgt beurteilt:

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.

Die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan "G 156" erfolgte aufgrund der angestrebten gemischten Nutzung und im Hinblick auf die Nachbarschaft zu dem bestehenden Gewerbegebiet. Die Abstufung der Nutzungsempfindlichkeit von Gewerbe über Mischgebiet zu Wohngebiet stellt einen planerischen Grundsatz dar, der ein verträgliches Nebeneinander von Nutzungen ermöglichen soll. Bei solchen Nachbarschaften ist in der Regel davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Wohnnutzung in einem Mischgebiet kann dabei um einiges höheren Lärmimmissionen ausgesetzt werden als in einem Wohngebiet.

Bei der Aufstellung des "G 156" rückt eine empfindlichere Nutzung (Mischgebiet) an eine störende Nutzung (Gewerbegebiet) heran. In diesem Fall sind evtl. auftretende Immissionskonflikte auf Seiten der neu entstehenden empfindlichen Nutzung zu lösen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungen ist zu vermeiden.

Im Rahmen der Schalluntersuchung wurde die genehmigte bzw. die tatsächliche oder realistischer Weise zu erwartende Nutzung der vorhandenen Betriebe berücksichtigt. Durch die getroffenen Schallschutzfestsetzungen für eine mögliche Wohnbebauung im Mischgebiet wird ein Einhalten der gesetzlichen Grenzwerte und damit ein störungsfreies Nebeneinander der angestrebten Nutzungen sichergestellt.

Änderungen des Betriebsablaufes der vorhandenen Betriebe oder Nutzungsänderungen sind unabhängig davon jederzeit möglich. Allerdings sind nach Inkrafttreten des "G 156" die Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die sich aus dem neu geplanten Mischgebiet ergeben. Dies kann dazu führen, dass eine Ausweitung der Betriebstätigkeit nicht in dem vollen Umfang möglich wird, wie diese auf Grundlage des "G 138" bisher möglich war. Da aber ein Anspruch auf Beibehaltung der Umgebungsnutzungen grundsätzlich nicht besteht, sind solche Veränderungen an diesem Standort von jedermann hinzunehmen. Beeinträchtigungen im Sinne einer Betriebseinschränkung resultieren aus der Planung nicht. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "G 156" wurde darauf geachtet, dass die bestehenden Gewerbebetriebe nicht in der Ausübung ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden. Durch die Betriebsbefragung wurde die erwartete Entwicklung berücksichtigt. Lediglich mögliche (theoretische) zukünftige Entwicklungen werden durch die Planung begrenzt. Eine solche mögliche Einschränkung ist im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung oft nicht zu vermeiden und von den Betroffenen hinzunehmen.

Entscheidung:

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

5. Schreiben 5

- Schreiben vom 16.08.2018 -

- Durch die geplante Wohnbebauung entstehe ein höheres Verkehrsaufkommen und damit ein höherer Lärmpegel an den benachbarten, bestehenden Wohngebäuden.

Stellungnahme:

Für den neu überplanten Bereich des Bebauungsplanes "G 156" bestand bereits zuvor der rechtskräftige Bebauungsplan "G 138", der für diesen Bereich ein "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)" bzw. ein "Gewerbegebiet (GE)" festsetzt. Auch aus den auf dieser Grundlage zulässigen Nutzungen resultierte ein Verkehrsaufkommen für die genannten Grundstücke. Da in einem Gewerbegebiet auch Betriebe mit einer hohen Besucherfrequenz zulässig sind, war bereits zuvor die rechtliche Grundlage für ein entsprechendes Aufkommen im Ziel- und Quellverkehr gegeben. Die tatsächlich ausgeübte Nutzung (zuletzt brachliegend) kann daher nicht allein als Maßstab für den vorhergehenden Rechtszustand angenommen werden.

Durch die vorliegende Planung im "G 156" wird kein zusätzliches Verkehrsaufkommen über das bisher zulässige Maß generiert. Ein Konflikt mit der umliegenden Bebauung wird durch die Planung daher nicht ausgelöst.

Auch ein Vergleich mit dem bisher brach liegenden Grundstück zeigt, dass ein Anspruch auf Schallschutz aus dem generierten Verkehrsaufkommen der geplanten Bebauung nicht abgeleitet werden kann. Schutzmaßnahmen sind demnach nur bei einer wesentlichen Änderung der Straße erforderlich. Eine solche liegt aber nachweislich nicht vor. Der zusätzliche Verkehr gegenüber der heutigen Situation mit einem ungenutzten Grundstück führt lediglich zu einer Erhöhung von ca. 0,1 dB(A) am Tag und ca. 0,4 dB in der Nacht unter ungünstigsten Annahmen. Nach dem "Coburger Urteil" des Bundesverwaltungsgerichtes (Az. 4A 18.04) ist ein Lärmschutz zu gewähren, wenn sich durch die kausalbedingte Verkehrszunahme eine Verschlechterung von mind. 2,1 dB(A) ergibt und die

Prognose-Beurteilungspegel den Wert von 64/54 dB(A) überschreiten. Da der Wert von 2,1 dB(A) deutlich unterschritten wird, ist ein Lärmschutz aufgrund der Verkehrszunahme aus dem Bebauungsplan "G 156" nicht abzuleiten.

- Die Anforderungen an den Schallschutz seien nach der TA-Lärm zu beurteilen und die darin genannten Grenzwerte zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Die TA-Lärm ist die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von gewerblichen Schalleinträgen. Für die Beurteilung der Lärmeinwirkungen aus dem Verkehrslärm ist die 16. BImSchV maßgeblich.

- Die im Gutachten dargelegte Schutzwürdigkeit für die neue Wohnbebauung solle auch für Bestandsgebäude in der Umgebung gelten.

Stellungnahme:

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens werden nur solche Konflikte untersucht und behandelt, welche im Plangebiet liegen oder durch die Planung selbst ausgelöst werden. Sofern in der Umgebung bereits zuvor Konflikte (z.B. in Bezug auf den Lärmschutz) vorhanden waren und diese nicht durch die Planung ausgelöst werden, sind diese auch nicht durch das Bauleitplanverfahren zu lösen. Andernfalls würde dies dazu führen, dass Planverfahren mit Sachverhalten belastet werden, die inhaltlich nicht mit der Planung zusammenhängen, was zu erheblichen Verzögerungen bis hin zur Nichtdurchführbarkeit der Planung führen kann.

- Durch die geplante Tiefgarage mit der Anbindung an die Straße "Am Großen Sand" sei mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsgläusche in den öffentlichen Straßen zu rechnen. Die Auswirkungen von Schallimmissionen aus den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage auf die umliegende Bebauung finde im Schallgutachten keine Berücksichtigung. Ebenso wie die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

Stellungnahme:

Für den neu überplanten Bereich des Bebauungsplanes "G 156" bestand bereits zuvor der rechtskräftige Bebauungsplan "G 138", der für diesen Bereich ein "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)" bzw. ein "Gewerbegebiet (GE)" festsetzt. Auch aus den auf dieser Grundlage zulässigen Nutzungen resultierte ein Verkehrsaufkommen für die genannten Grundstücke. Da in einem Gewerbegebiet auch Betriebe mit einer hohen Besucherfrequenz zulässig sind, war bereits zuvor die rechtliche Grundlage für ein entsprechendes Aufkommen im Ziel- und Quellverkehr gegeben. Die tatsächlich ausgeübte Nutzung (zuletzt brachliegend) kann daher nicht allein als Maßstab für den vorhergehenden Rechtszustand angenommen werden.

Durch die vorliegende Planung im "G 156" wird kein zusätzliches Verkehrsaufkommen über das bisher zulässige Maß generiert. Ein Konflikt mit der umliegenden Bebauung wird durch die Planung daher nicht ausgelöst.

Auch ein Vergleich mit dem bisher brach liegenden Grundstück zeigt, dass ein Anspruch auf Schallschutz aus dem generierten Verkehrsaufkommen der geplanten Bebauung nicht abgeleitet werden

kann. Schutzmaßnahmen sind demnach nur bei einer wesentlichen Änderung der Straße erforderlich. Eine solche liegt aber nachweislich nicht vor. Der zusätzliche Verkehr gegenüber der heutigen Situation mit einem ungenutzten Grundstück führt lediglich zu einer Erhöhung von ca. 0,1 dB(A) am Tag und ca. 0,4 dB(A) in der Nacht unter ungünstigsten Annahmen. Nach dem "Coburger Urteil" des Bundesverwaltungsgerichtes (Az 4A 18.04) ist ein Lärmschutz zu gewähren, wenn sich durch die kausalbedingte Verkehrszunahme eine Verschlechterung von mind. 2,1 dB(A) ergibt und die Prognose-Beurteilungspegel den Wert von 64/54 dB(A) überschreiten. Da der Wert von 2,1 dB(A) deutlich unterschritten wird, ist ein Lärmschutz aufgrund der Verkehrszunahme aus dem Bebauungsplan "G 156" nicht abzuleiten.

- Es werde eine unzulässige Verstärkung des Verkehrslärmpegels durch Schallreflektion an dem neuen Gebäude in Folge der Höhenentwicklung und Dimensionierung des Gebäudes erwartet.

Stellungnahme:

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "G 138" enthielt keinerlei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zur überbaubaren Grundstücksfläche. Es handelt sich damit um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit einer Bebauung richtete sich daher bisher ergänzend nach § 34 BauGB und musste sich in die Umgebung einfügen. Da im Umfeld auch im Bestand Gebäude mit einer Höhe von bis zu 5 Geschossen, großen Grundflächen und in Straßenrandbebauung vorhandenen sind, wäre eine vergleichbare gewerbliche Bebauung entlang der Straße "An der Krimm" bereits auf Grundlage des "G 138" zulassungsfähig gewesen.

Die Planung des "G 156" schafft daher keine neue Konfliktsituation, sondern trifft lediglich konkretere Festsetzungen. Eine Verschärfung der Situation für die Nachbarschaft durch mögliche Schallreflektionen wird durch den Bebauungsplan daher nicht ausgelöst.

Ungeachtet dessen wird auch bei einer Berücksichtigung des Reflexionsanteils an Gebäuden im Plangebiet lediglich eine Erhöhung der Schallimmissionen an den umliegenden Gebäuden von 0,8 dB(A) am Tag und 1,1 dB(A) in der Nacht unter ungünstigsten Annahmen gegenüber dem heutigen Wert mit einem ungenutzten Grundstück erreicht. Damit wird der Wert aus dem o.g. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes immer noch deutlich unterschritten, weshalb ein Anspruch auf Schallschutz aus der Planung nicht abgeleitet werden kann.

- Bei der Ermittlung des Immissionsaufkommens sei auch der Stopp-and-Go-Verkehr im Kreuzungsbereich "An der Krimm/Weserstraße" mit Ampelschaltung zu berücksichtigen.
- Durch die aufgezählte Beeinträchtigung mit Lärm und Feinstaub werde sowohl der Wert der Liegenschaften beeinträchtigt, als auch die Gesundheit der Anwohner gefährdet.
- Es werde um Erstellung eines Lärmschutzkonzeptes für die umliegenden Liegenschaften und Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen gebeten. Eine geeignete Maßnahme stelle die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze in der Nachbarschaft dar.

Stellungnahme:

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens werden nur solche Konflikte untersucht und gelöst, welche im Geltungsbereich auftreten oder in der Umgebung durch die Planung selbst ausgelöst werden. Sofern in der Umgebung bereits zuvor Konflikte (z.B. in Bezug auf den Lärmschutz) vorhanden waren und diese

nicht durch die Planung ausgelöst werden, sind diese auch nicht durch das Bauleitplanverfahren zu lösen. Andernfalls würde dies dazu führen, dass Planverfahren mit Sachverhalten belastet werden, die inhaltlich nicht mit der Planung zusammenhängen, was zu erheblichen Verfahrensverzögerungen bis hin zur Nichtdurchführbarkeit der Planung führen kann.

So verhält es sich auch mit der Lärmbelastung von bestehenden Wohngebäuden in der Nähe von stark befahrenen Straßen im ganzen Stadtgebiet. Zwar ist die Stadt Mainz bemüht, solche Konflikte zu reduzieren, Bebauungspläne sind hierfür jedoch nicht die geeigneten Instrumente. Sie dienen der Schaffung von Baurecht und gelten nur für einen räumlich begrenzten Bereich.

Entscheidung:

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

6. Schreiben 6

- Schreiben vom 21.08.2018 -

- Die Wohnbebauung Am Großen Sand sei in der Vergangenheit durch Entwicklungen auf dem Areal der "Lee Barracks" einer größeren Lärmbelastung durch Schallreflexionen ausgesetzt. Die vorhandene Lärmschutzwand an der Straße "An der Krimm" sei hierfür nicht ausreichend. Es werde eine Erhöhung/Ertüchtigung der bestehenden Lärmschutzwand beantragt, um die vorhandene Wohnbebauung vor den aktuellen Lärmimmissionen zu schützen. Der Anregung ist eine Unterschriftensammlung von 21 Nachbarn und Anwohnern der Straßen "Am Großen Sand" und "An der Krimm" beigefügt.
- Die Lärmschutzwand solle auch gegenüber der neu geplanten Bebauung "G 156" ausgeweitet werden, da zusätzliche Lärmemissionen und Schallreflexionen zu erwarten seien.
- Bereits aktuell liege der Lärmpegel laut Gutachten bei bis zu 75 dB(A) und damit weit über dem Wert eines reinen Wohngebietes.

Stellungnahme:

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens werden nur solche Konflikte untersucht und gelöst, welche im Geltungsbereich auftreten oder in der Umgebung durch die Planung selbst ausgelöst werden. Sofern in der Umgebung bereits zuvor Konflikte (z.B. in Bezug auf den Lärmschutz) vorhanden waren und diese nicht durch die Planung ausgelöst werden, sind diese auch nicht durch das Bauleitplanverfahren zu lösen. Andernfalls würde dies dazu führen, dass Planverfahren mit Sachverhalten belastet werden, die inhaltlich nicht mit der Planung zusammenhängen, was zu erheblichen Verfahrensverzögerungen bis hin zur Nichtdurchführbarkeit der Planung führen kann.

So verhält es sich auch mit der Lärmbelastung von bestehenden Wohngebäuden in der Nähe von stark befahrenen Straßen im ganzen Stadtgebiet. Zwar ist die Stadt Mainz bemüht, solche Konflikte zu reduzieren, Bebauungspläne sind hierfür jedoch nicht die geeigneten Instrumente. Sie dienen der Schaffung von Baurecht und gelten nur für einen räumlich begrenzten Bereich.

- Durch die geplante Bebauung werde sich das Verkehrsaufkommen dauerhaft erhöhen. Die Belastungen aus Feinstaub und Lärm stellen eine erhebliche Belastung für die Anwohner dar.

Stellungnahme:

Für den neu überplanten Bereich des Bebauungsplanes "G 156" bestand bereits zuvor der rechtskräftige Bebauungsplan "G 138", der für diesen Bereich ein "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)" bzw. ein "Gewerbegebiet (GE)" festsetzt. Auch aus den auf dieser Grundlage zulässigen Nutzungen resultierte ein Verkehrsaufkommen für die genannten Grundstücke. Da in einem Gewerbegebiet auch Betriebe mit einer hohen Besucherfrequenz zulässig sind, war bereits zuvor die rechtliche Grundlage für ein entsprechendes Aufkommen im Ziel- und Quellverkehr gegeben. Die tatsächlich ausgeübte Nutzung (zuletzt brachliegend) kann daher nicht allein als Maßstab für den vorhergehenden Rechtszustand angenommen werden.

Durch die vorliegende Planung im "G 156" wird kein zusätzliches Verkehrsaufkommen über das bisher zulässige Maß generiert. Ein Konflikt mit der umliegenden Bebauung wird durch die Planung daher nicht ausgelöst.

Auf Grundlage der vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehrsbelastung ist nicht zu erwarten, dass lufthygienische Grenzwerte erreicht oder überschritten werden.

- Die Anwohnerstraßen "Am Großen Sand" und "An der Krimm" seien ungeeignet, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Stellungnahme:

Die seitens des Vorhabenträgers geplante Erschließung über die Straße "Am Großen Sand" wurde seitens der Fachverwaltung fachlich als möglich eingestuft. Eine Änderung dieser Anbindung ist daher nicht zwingend erforderlich. Um dennoch den Wünschen der Anwohner nachzukommen und zu einer Minimierung der möglichen Belastungen zu gelangen, erklärte sich der Vorhabenträger bereit weitere Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung zu prüfen und vorzusehen, sofern diese fachlich möglich sind.

Die Anbindung der Tiefgarage an die vorhandene Stichstraße "An der Krimm" ist jedoch nicht ohne weiteres möglich. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist die Anbindung des geplanten Areals über den Straßenseitenarm "An der Krimm" bzw. den Knotenpunkt "An der Krimm/Seitenarm An der Krimm" nur mit einer geplanten TG-Zufahrt mit Fahrtrichtung in die TG möglich. Eine Anbindung der Gegenfahrtrichtung der TG kann nicht erfolgen, da die Verkehrssituation an der nächsten Straßeneinmündung (s.o.) bereits heute bzgl. der Linksabbiegevorgänge in Richtung Mombach bzw. BAB unsignalisiert über kreuzenden Fußgänger-/ Radverkehr und drei Fahrstreifen in Gegenrichtung erfolgt und damit kritisch ist.

Eine zusätzliche Anbindung der Tiefgarage als reine Zufahrt ist jedoch möglich. Seitens der Stadt wird angestrebt den Vorhabenträger zur freiwilligen Errichtung einer zusätzlichen zweiten Anbindung zu bewegen. Hiermit könnte eine Entlastung der Verkehrssituation in der Straße "Am Großen Sand" und damit der Anwohner erreicht werden.

- Im Schallgutachten fehlten qualifizierte Aussagen zur Lärmbelastung durch die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt.

Stellungnahme:

Für den neu überplanten Bereich des Bebauungsplanes "G 156" bestand bereits zuvor der rechtskräftige Bebauungsplan "G 138", der für diesen Bereich ein "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)" bzw. ein "Gewerbegebiet (GE)" festsetzt. Auch aus den auf dieser Grundlage zulässigen Nutzungen resultierte ein Verkehrsaufkommen für die genannten Grundstücke. Da in einem Gewerbegebiet auch Betriebe mit einer hohen Besucherfrequenz zulässig sind, war bereits zuvor die rechtliche Grundlage für ein entsprechendes Aufkommen im Ziel- und Quellverkehr gegeben. Die

tatsächlich ausgeübte Nutzung (zuletzt brachliegend) kann daher nicht allein als Maßstab für den vorübergehenden Rechtszustand angenommen werden.

Durch die vorliegende Planung im "G 156" wird kein zusätzliches Verkehrsaufkommen über das bisher zulässige Maß generiert. Ein Konflikt mit der umliegenden Bebauung wird durch die Planung daher nicht ausgelöst.

Auch ein nachträglicher Vergleich mit dem bisher brach liegenden Grundstück zeigt, dass ein Anspruch auf Schallschutz aus dem generierten Verkehrsaufkommen der geplanten Bebauung nicht abgeleitet werden kann. Schutzmaßnahmen sind demnach nur bei einer wesentlichen Änderung der Straße erforderlich. Eine solche liegt aber nachweislich nicht vor. Der zusätzliche Verkehr gegenüber der heutigen Situation mit einem ungenutzten Grundstück führt lediglich zu einer Erhöhung von ca. 0,1 dB(A) am Tag und ca. 0,4 dB(A) in der Nacht unter ungünstigsten Annahmen an der umliegenden Wohnbebauung. Nach dem "Coburger Urteil" des Bundesverwaltungsgerichtes (Az 4A 18.04) ist ein Lärmschutz zu gewähren, wenn sich durch die kausalbedingte Verkehrszunahme eine Verschlechterung von mind. 2,1 dB(A) ergibt und die Prognose-Beurteilungspegel den Wert von 64/54 dB(A) überschreiten. Da der Wert von 2,1 dB(A) deutlich unterschritten wird, ist ein Lärmschutz aufgrund der befürchteten Verkehrs Zunahme aus dem Bebauungsplan "G 156" nicht abzuleiten.

- Im Bereich der Bushaltestelle "An der Krimm" sei ein Fußgängerüberweg über die Straße "An der Krimm" erforderlich, da im Berufsverkehr ein Querens der Straße nahezu unmöglich sei.

Stellungnahme:

An der genannten Stelle in der Straße "An der Krimm" besteht heute bereits eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel. Die Geschwindigkeit ist in diesem Bereich auf Tempo 30 begrenzt.

Der Forderung bzgl. eines gesicherten Fußgängerüberweges oder sogar einer Fußgängerlichtsignalanlage kann nicht entsprochen werden, da dort vor allem bzgl. Tempo 30 und Trennung der Fahrtstreifen durch die vorhandene Querungshilfe die Grundlagenkriterien nicht erfüllt werden. Die Notwendigkeit zur Herstellung eines gesicherten Fußgängerüberweges ist damit nicht gegeben.

- Es werde angefragt, ob die Auswirkungen der Feinstaubimmissionen auf das Naturschutzgebiet "Mainzer Sand" gutachterlich untersucht worden seien.

Stellungnahme:

Eine gutachterliche Untersuchung liegt nicht vor. Es ist nicht davon auszugehen, dass von einem geplanten Mischgebiet im Vergleich zu dem derzeit festgesetzten Gewerbegebiet höhere Feinstaubemissionen ausgehen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann in 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

II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

1. 67-Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 17.08.2018 -

- In der Legende der Planzeichnung werde zu den Nisthilfen auf die Festsetzung 1.6.2 verwiesen. In den textlichen Festsetzungen befinde sich die Installation von Nisthilfen jedoch unter 1.7.2. Es werde um redaktionelle Anpassung gebeten.
- Das Kapitel Altlasten und Bodenschutz in der Begründung solle im Wortlaut an drei Stellen geringfügig ergänzt werden.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Änderungen stellen lediglich redaktionelle Anpassungen dar. Der Verweis in der Planlegende wird angepasst und die Begründung zum Bebauungsplan wie vorgeschlagen ergänzt.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

2. Landesbetrieb Mobilität Worms

- Schreiben vom 11.07.2018 -

- Es werde auf die Stellungnahme vom 31.01.2018 verwiesen.
- Detailplanungen der Anbindung des Plangebietes an die K 16 seien mit dem LBM abzustimmen.

Stellungnahme:

In der Stellungnahme vom 31.01.2018 wurde keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht. Eine Anbindung des Vorhabens an die K 16 ist bereits heute über den Knotenpunkt "An der Krimm/Stichstraße "An der Krimm" vorhanden. Eine Änderung dieser Situation ist nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen. Eine weitere Abstimmung mit dem LBM ist daher nicht erforderlich. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Maßnahmen an dem Knotenpunkt unabhängig vom Bauleitplanverfahren "G 156" erfolgen, werden diese mit dem zuständigen LBM abgestimmt.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

3. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Schreiben vom 11.07.2018 -

- Die Stellungnahme vom 01.02.2018 sei weiterhin gültig.
- Die Ausdehnung des Schadensbereichs um den Leichtflüssigkeitsabscheider könne aufgrund lückenhafter Ergebnisse nicht bestätigt werden, das Verhältnis der Ausmaße erscheine aber realistisch. Es werde empfohlen, die Baumaßnahme baubegleitend durch einen Sachverständigen durchzuführen. Eine Freimessung sei unbedingt erforderlich.

Stellungnahme:

In der Stellungnahme vom 01.02.2018 werden Hinweise zum Grundwasserschutz und zur Trinkwasserversorgung und zum Bodenschutz vorgebracht.

Die Hinweise zum Kapitel Grundwasserschutz / Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Den Empfehlungen zum Bodenschutz wurde gefolgt und neue Untersuchungsergebnisse vorgelegt.

Auf diese Ergebnisse bezieht sich die aktuelle Stellungnahme der SDG Süd. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Umgrenzung der Fläche der festgestellten MKW-Belastung am Leichtflüssigkeitsabscheider (mit Kreuzlinie gekennzeichnete Fläche) zwar nicht 100% bestätigt werden könne, aber das Verhältnis der Ausmaße realistisch erscheine.

Die Hinweise zum weiteren Umgang werden zur Kenntnis genommen, den Empfehlungen kann gefolgt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.4.1 bereits enthalten.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

4. SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht

- Schreiben vom 23.07.2018 -

- Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen aus dem Gutachten sei eine schalltechnische Verträglichkeit gegeben. Es bestünden keine Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes.
- Es sei unklar, auf welcher Grundlage die festgesetzte Lärmschutzwand "S3" dimensioniert wurde.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Dimensionierung der Lärmschutzwand "S3" auf dem geplanten Gebäude resultiert aus dem städtebaulichen Bestreben einer Auflockerung der Bebauung. Während im erstellten Schallgutachten von einer durchgehend 4-geschossigen Bebauung als Schallschutzriegel ausgegangen wurde, sieht der Bebauungsplan eine gestaffelte Bebauung mit 2-4 Geschossen vor, um eine zu dominante Wirkung der Gebäude zu vermeiden. Hierdurch entstehen Gebäudezwischenräume zwischen den höheren (4-geschossigen) Gebäudeteilen. Der auftretende Gewerbelärm von Osten würde durch die Gebäudezwischenräume die neue Bebauung umspülen und eine Wohnnutzung in Teilen unmöglich machen. Aus diesem Grund werden die entstehenden Zwischenräume mittels einer Lärmschutzwand

geschlossen, so dass eine durchgehende Schallschutzbarriere entsprechend dem Gutachten entsteht. Dies dient vorwiegend dem Schutz der seitlichen und rückwärtigen Fassadenflächen der höheren Gebäudeteile.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

5. Landesamt für Geologie und Bergbau

- Schreiben vom 22.08.2018 -

Bergbau/Altbergbau

- Es werde auf die Stellungnahme vom 16.02.2018 verwiesen.

Stellungnahme:

Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 16.02.18, dass kein Altbergbau dokumentiert sei und kein aktueller Bergbau erfolge wurde bereits zur Kenntnis genommen.

Boden und Baugrund

- Es werde auf die Stellungnahme vom 16.02.2018 verwiesen.

Stellungnahme:

In der Stellungnahme vom 16.02.18 im Rahmen des Anhörverfahrens wurde lediglich ein Hinweis auf die Durchführung von objektbezogene Baugrunduntersuchungen gegeben. Für das Bauleitplanverfahren ergab sich hieraus kein weiterer Regelungsbedarf.

Radonprognose

- Die Erstellung eines Radongutachtens sei zu begrüßen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

6. Polizeipräsidium Mainz

- Email vom 30.08.2018 -

Art der baulichen Nutzung / Allgemeines

- Die Planung einer gemischten Nutzung werde aus Sicht der Kriminalprävention begrüßt.
- Das ungehinderte Betreten des Quartiers erhöhe das Risiko für Straftaten, da es fraglich sei, ob Unberechtigte auf dem Gelände auffallen.
- Die Erschließung über die Seitenstraße "Am Großen Sand" werde als positiv bewertet, da hierdurch die Unfallgefahr deutlich minimiert werde.

- Die Beschränkung der Geschossflächenzahl und damit die Begrenzung der Wohneinheiten werden positiv bewertet, da hierdurch die soziale Kontrolle erhöht werde.
- Es solle auf die Wohnungsgrößenmischung geachtet werden, da hierdurch der Stellplatzbedarf gesteuert werden könne, was das Unfallrisiko durch rechtswidriges Parken reduziere.
- Angaben zu Bepflanzung und Beleuchtung sei den Unterlagen nicht zu entnehmen, Aussagen hierzu seien nicht möglich.

Stellungnahme:

Die Hinweise zur gemischten Nutzung, dem ungehinderten Betreten des Grundstückes und der Beschränkung der Geschossflächenzahl werden zur Kenntnis genommen.

Eine Vorgabe zur Wohnungsgrößenmischung ist im Wege eines Bebauungsplanes nicht möglich. Vielmehr ist es Angelegenheit des Eigentümers den geplanten Wohnungsmix selbst zu bestimmen. Eine Möglichkeit zur Einflussnahme besteht lediglich über eine vertragliche Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer. Hier erfolgt eine Vorgabe des anzustrebenden Wohnungsmixes für die von der Stadt Mainz geforderten sozial geförderten Wohnungen. Für die übrigen Wohnungen soll der Eigentümer nicht unangemessen eingeschränkt werden. Die Einflussnahme auf die Parkplatzsituation ist zudem kein ausreichender städtebaulicher Grund, um eine solche Einschränkung in die Baufreiheit zu rechtfertigen.

Die Ausgestaltung der Möblierung auf den privaten Flächen obliegt dem privaten Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Planung. Angaben zur Platzierung von Bepflanzung und Beleuchtung werden im Bebauungsplan nicht dargestellt.

Wohnumfeld

- Grundsätzlich solle eine gute ausreichende Beleuchtung im öffentlichen Raum installiert werden um das Sicherheitsempfinden zu erhöhen. Auch eine zu enge Bepflanzung führe zu schwer einsehbaren Bereichen. Es sei auf ausreichende Pflanzabstände zu achten.
- Im Sinne der Kriminalprävention sollten Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m errichtet werden, um die Einsehbarkeit zu erhöhen.
- Es werde empfohlen, den Bewohnern zu ermöglichen, sich an der Bepflanzung im öffentlichen und halböffentlichen Raum zu beteiligen. Dies steigert das Interesse an der Wohnumgebung und führe zu einer stärkeren sozialen Kontrolle.
- Die Anordnung der Baukörper könne als positiv betrachtet werden, da mehrere Sichtbeziehungen möglich sind.
- Um Einbrüche in höher gelegenen Etagen zu verhindern, werde empfohlen keine Balkone, Mauervorsprünge und Vordächer im Bereich von Regenfallrohren einzuplanen, da diese als Steighilfen verwendet werden können. Die festgesetzte Fassadenbegrünung stehe diesem Ansatz entgegen.
- Aus Sicht der Kriminalprävention sei die Lage des geplanten Spielplatzes als positiv zu bewerten, da die soziale Kontrolle durch Begleitpersonen und Kinder im Blockinnenbereich gesteigert werde.
- Abfallsammelplätze sollten zentral und offen gestaltet werden, um die soziale Kontrolle zu steigern und Verwahrlosung zu vermeiden.

Stellungnahme:

Die Beleuchtung im öffentlichen Raum ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen über die bisher vorhandenen hinaus enthalten.

Auch die Bepflanzung von Flächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diese erfolgt auf Grundlage einer später zu erarbeitenden Freiraumplanung.

Eine Begrenzung der Höhe von Einfriedungen im Geltungsbereich erfolgt nicht. Im gesamten räumlichen Umfeld des Quartiers sind Einfriedungen unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. Die Form einer bestimmten Einfriedung lässt sich auf dieser Basis nicht herleiten. Eine Kriminalprävention durch Reduzierung der Einfriedungshöhen ist auf dieser Grundlage für jeden Bauherrn möglich. Eine konkrete Vorgabe wird jedoch nicht getroffen.

Die Pflege und Unterhaltung der Bepflanzung im öffentlichen Raum ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Identifikation der Bewohner mit dem Quartier ist zwar gewünscht, die Bauleitplanung ist hierfür jedoch nicht das geeignete Instrument zur Umsetzung.

Die Ausgestaltung der Baukörper liegt in der Eigenverantwortung des jeweiligen Bauherrn. Vorgaben zur Vermeidung von Steighilfen im Sinne der Einbruchsicherung werden im Bebauungsplan nicht gemacht. Eine entsprechende Rechtsgrundlage für die Etablierung entsprechender Festsetzungen enthält das BauGB nicht. Zur Information des Bauherrn wird die Stellungnahme der Polizei an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Errichtung Kleinkinderspielplätzen nach der LBauO erforderlich. Darüber hinaus soll der Vorhabenträger verpflichtet werden, auch einen Spielplatz für ältere Kinder im Geltungsbereich auf privatem Grundstück herzustellen. Diesem Wunsch kann daher entsprochen werden.

Die Ausgestaltung der Abfallsammelplätze obliegt grundsätzlich dem privaten Bauherrn. Im Sinne der Steigerung der Wohnqualität erfolgen im Bebauungsplan Regelungen, wonach Mülltonnen in geschlossenen Räumen unterzubringen sind, bzw. durch Ummauerung der Sicht zu entziehen und mit Pflanzen intensiv einzugrünen sind. Die Kontrolle und Vermüllung dieser Flächen ist Angelegenheit der jeweiligen Eigentümer. Diesen steht es frei geeignete Mittel zur Sicherung vor z. B. Verunreinigungen zu treffen. Zur Information des Bauherrn wird die Stellungnahme der Polizei an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Ausgestaltung des Gebäudeinneren

- Im Sinne des Sicherheitsgefühls der Bewohner und der Kriminalprävention sollten an den Gebäuden bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden. (z.B. Eingangstüren aus Klarglas, Vermeidung von Verwinkelungen, ausreichende Beleuchtung, Schließanlage, Zugangsbeschränkungen, Baustandards im Keller etc.).
- In Gemeinschaftsräumen sollten Einrichtungsgegenstände gesichert sein.
- Bei der Installation von Fahrstühlen sollte eine geeignete Gestaltung gewählt werden, die gut einsehbar und vandalismusresistent ist.
- Die ausschließliche Errichtung von Stellplätzen in der Tiefgarage sei aus kriminalpräventiver Sicht zu bemängeln. Die Zugangsmöglichkeiten sollten einer größtmöglichen sozialen Kontrolle unterliegen. Und mittels Toren gesichert sein.
- Die Einrichtung von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen im Gebäude werde empfohlen.
- Hinsichtlich der Vorbeugung von Graffiti empfehlen sich graffitirestante und abwaschbare Farben.

Stellungnahme:

Die Ausgestaltung der Baukörper liegt in der Eigenverantwortung des jeweiligen Bauherrn. Vorgaben zu technischen Vorkehrungen im Sinne der Einbruchsicherung und Vandalismusabwehr werden im Bebauungsplan nicht gemacht. Eine entsprechende Rechtsgrundlage für die Etablierung entsprechender Festsetzungen enthält das BauGB nicht.

Die Errichtung der Stellplätze in einer Tiefgarage mag aus kriminalpräventiver Sicht nicht optimal erscheinen, sie bewirkt aber einen großen Effekt auf die Wohnumfeldqualität im Quartier. Durch die Errichtung oberirdischer Stellplätze würden die verbleibenden Freiflächen auf dem Grundstück versiegelt, wodurch das Wohnumfeld deutlich in seiner Qualität eingeschränkt würde. Zur Erhaltung dieser Qualität wird an der Festsetzung zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze festgehalten.

Ruhender Verkehr

- Bei der Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist auf eine gute Einsehbarkeit zu achten (Quer-/Schrägaufstellung, Beleuchtung etc.) um das Entdeckungsrisiko bei Beschädigungen und die soziale Kontrolle zu erhöhen.
- Für Fahrräder werden abschließbare Fahrradabstellanlagen oder zumindest die Möglichkeit zum Anschließen der Fahrräder empfohlen.

Stellungnahme:

Die Errichtung von konfliktfreien oberirdischen Stellplätzen ist auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanentwurfes im Teilbereich "B" grundsätzlich möglich.

Die Empfehlung zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Infrastruktur

- Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften werde begrüßt, da hierdurch eine Belegung des Raumes und damit eine Sozialkontrolle erfolge.
- Es sei unklar, ob im Teilbereich "B" eine Wohnnutzung zulässig sei, dies werde jedoch empfohlen.

Stellungnahme:

Der Hinweis zur Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften wird zur Kenntnis genommen. Ob der spätere Eigentümer eine solche Nutzung tatsächlich realisiert ist offen. Der Bebauungsplan schafft hierfür lediglich die rechtlichen Voraussetzungen.

Im Teilbereich "B" des geplanten Mischgebietes ist aufgrund der erhöhten Lärmeinwirkungen sowohl von den angrenzenden Gewerbebetrieben, als auch von den umliegenden Verkehrsflächen keine Wohnnutzung möglich und zulässig. Da es sich aber insgesamt im Bebauungsplan "G 156" um ein Mischgebiet handelt, ist ein Mindestanteil an Wohnungen im Geltungsbereich unterzubringen, um den Gebietscharakter zu wahren. Aufgrund des Ausschlusses von Wohnungen im Teilbereich "B" bleibt zur Realisierung dieses Wohnanteils nur der Teilbereich "A". In diesem wird damit zwangsläufig der Wohnanteil höher, als bei einer gleichmäßigen Verteilung der Wohnungen über den gesamten Geltungsbereich.

Hinweis

- Zur Beratung könnten Checklisten an die Planer/Architekten übergeben werden.
- Es werde um Aufnahme eines Hinweises zur Information über eine mögliche Beratung bei der Polizei gebeten.

Stellungnahme:

*Die Empfehlung zur Erstellung von Checklisten wird an den Vorhabenträger weitergegeben.
Auf die Aufnahme von separaten Hinweisen in den Bebauungsplan wird verzichtet, da es sich bei den vorgebrachten Anregungen nicht um projektspezifische Fragestellungen handelt, sondern generell bei jedem Bauvorhaben Stadtweit gilt.*

Städtebaulicher Vertrag

- Es werde gebeten, im städtebaulichen Vertrag einen Punkt "Einbruchschutz" zu ergänzen und bei Neubauten die Verwendung von geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen (z.B. Fenster, Türen und Gitter) zu bevorzugen.

Stellungnahme:

Auf die Aufnahme einer Regelung im städtebaulichen Vertrag wird verzichtet. Den Bauherren soll es freigestellt werden entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Entscheidung:

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

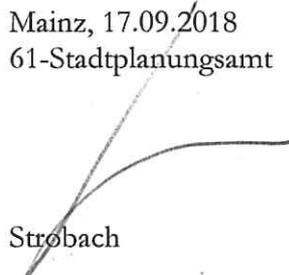
Mainz, 17.09.2018



Groh

- II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- III. Den tangierten städtischen Fachämtern (Amt 61.1, 67) z. K.

Mainz, 17.09.2018
61-Stadtplanungsamt



Ströbach

161 26 610 156
Aktenzeichen:

Schreiben A1

Eingang: 14. Mai 2018

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

eine kleine Korrektur: Tiefgarageneinfahrt (B-Plan) Am Großen Sand / Neubau Opel Becker Areal

Sabine Flegel, katrin.eder,
An: marianne.grosse,
Sabine.Schniering, Yvonne.Mueller

07.05.2018 15:41

Kopie:

Von:

An:

"Sabine Flegel", katrin.eder@stadt.mainz.de,
marianne.grosse@stadt.mainz.de, Sabine.Schniering@stadt.mainz.de,
Yvonne.Mueller@stadt.mainz.de

Kopie:

Stadtverwaltung Mainz
Beigeordnete Katrin Eder

08. Mai 2018

weiter an:

Schraß	Heilmann	g.	Entwurf	Kopie	gesendet	Z.d.A.

Zu Pkt 2. Gerade habe ich nochmal genau geschaut: Am Großen Sand 30a sind 8 Wohnung und Am Großen Sand 28 sind 6 Wohnung.

Sehr geehrte Frau Flegel, Frau Eder und Frau Grosse,

auf dem alten Opel Becker Grundstück "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" sollen ab Anfang 2018 mind. 70 Wohneinheit gebaut werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage soll - wie in der Begründung der Stadt Mainz beschrieben - über die Straße " Am Großen Sand Nr. 26 " erfolgen.

Zitat aus der beigefügten Begründung : "Das Konzept sieht eine Tiefgarage vor, die sich über weite Teile des Grundstückes erstreckt und über eine **einzige** Zufahrt von Straße "Am großen Sand" verfügt. "

Diese Aussage stimmt so nicht, es gibt genauso eine Zufahrtsmöglichkeit über die Stichstraße " An der Krimm " .

Ich als Anliegerin (wohnhaft [redacted]) kann hier nur auf die negativen Folgen für unsere "kleine" Stichstraße hinweisen:

1. Am Großen Sand ist u.a. hier eine Zubringerstraße für Eltern, die ihre Kinder täglich zum städt. Kindergarten bringen per Auto (!) und per Fuß und auch für Spaziergänger (ohne/mit Hund), die in den "Großen Sand möchten (Naherholung)
--> dieses wird auf jeden Fall zu erhöhter Unfallgefahr bei Kindern und Fußgänger führen (zumal es sich um eine Tiefgarageneinfahrt handelt, die erstmal weniger einsichtig ist!)

2. Durch die bereits hier erfolgte Nachverdichtung " Am Großen Sand 30a" (9 Wohnungen mit Kindern und Hund) und Am Großen Sand 28 (9 Wohnungen) kommt es vermehrt jetzt schon zu verstärktem Rückstau in unsere Straße zu

bestimmten Zeiten beim Abbiegen in die Straße "An der Krimm".

Dies wird sich bei zusätzlichen 70 (!) Wohnungen sehr verstärken - zumal auch diese Einfahrt knapp hinter der Einbiegung liegt -

Da Bsp. der Abfluß aus dem Gebiet Elsa-Brandström- Straße - gerade mal Samstag vormittag schauen - nicht wirklich funktioniert!

3. Der Wegfall von Parkplätzen bei dem geplanten Parkverbot "Am Großen Sand" ist der Gesamtsituation sehr unangemessen, da es hier überhaupt keine entsprechenden Parkplatz gibt (nur die Straße!) - gerade auch für den städtischen Kindergarten u. -Bedienstete -

und auch für Besucher der Anlieger (und bitte hier nicht argumentieren die Anlieger und Besucher benutzen den Bus. Der wird auch nur in dem Umfang benutzt, wie überall in der Stadt und das ist immer noch nicht genug).

4. Außerdem wohnen hier auch gerade Pendler, da der Zubringer zur Autobahn - wenn die Baustellen (Schiersteiner etc.) mal fertig - vorhanden war/ist.

Ich / wir empfehlen die Tiefgarage über "An der Krimm" zu erschließen!

Für eine Stellungnahme bin ich Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

WohnquariterAn_der_Krimm.pdf

Schreiben A2



An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz,
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Fwd: WG: Re: Bebauungsplan An der Krimm Gonsenheim
Von: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz - Dienstag 13.03.2018 16:44

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Manuela Klein

Von: Manuela Klein/Amt61/Mainz An: Axel Stroba...

13.03.2018 11:41:12

Von: [REDACTED]
Datum: Dienstag, 7. November 2017 um 16:47
An: <Christian.Heitzmann@stadt.mainz.de>
Betreff: Bebauungsplan An der Krimm Gonsenheim

Z. d. Hd. A.
 Z. d. Handakte
 Wvl.:

Go 156

Sehr geehrter Herr Heitzmann,

Ich knüpfe an unser kurzes Gespräch vom Freitagvormittag vergangener Woche im Doc 39 (MVG Mein Rad).

Derzeit laufen Planungen wonach das Gelände des ehemaligen Opelhauses Becker hinter dem TÜV in Gonsenheim neu bebaut werden soll. Ein Bebauungsplan hierzu befindet sich in der Erstellung. Die erste Offenlage des Konzepts sieht eine Bebauung mit ca. 70 WE sowie darüber hinausgehender Gewerbebebauung ohne Angabe von Flächen vor. Ebenso ist vorgesehen, die geplante Tiefgarage von der Sackgasse Am Großen Sand aus zu erschließen.

Grundsätzlich stehen wir als unmittelbare Nachbarn einer Bebauung des Areals positiv gegenüber. Jedoch möchten wir folgende Einwände gegen die geplante Tiefgaragenzufahrt vom Großen Sand aus anbringen:

- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen würde für alle Anwohner „Am Großen Sand“ eine zusätzliche Belastung zu der ohnehin angespannten Verkehrssituation (Weserstraße/An der Krimm) darstellen. Das Einbiegen nach links auf an der Krimm zur Hauptverkehrszeit ist bereits heute nicht sicher möglich. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 100 Fahrzeugen morgens und abends würde die jetzige Verkehrssituation weiter verschärfen und zu einem dauerhaften Rückstau während der Stoßzeiten führen.
- Die Straße am großen Sand ist bereits heute durch den fließenden und ruhenden Verkehr (Kita, Altenheim, Besucher des Naherholungsgebiets am Großen Sand) über die Maßen belastet. Weitere Fahrzeuge würden unserer Erfahrung nach die Kapazität der vorhandenen Verkehrsflächen überfordern.
- Zudem stellt die aktuelle Planung ein erhebliches Verkehrsrisiko für alle Anwohner und Anlieger „Am Großen Sand“ dar. Wir geben insbesondere zu bedenken, dass sich gegenüber der geplanten Tiefgaragenzufahrt ein Altenwohnheim sowie eine Kindertagesstätte befindet.

Unter Berücksichtigung der angeführten Argumente bitte ich Sie, sich dafür einzusetzen, dass die Tiefgarage für das geplante Areal vollumfänglich von der Stichstraße "An der Krimm" aus an das Verkehrsnetz angeschlossen wird.

Darüber hinaus bitte ich Sie um Stellungnahme, wie Sie die Verkehrsströme durch Gonsenheim bewältigen wollen, sobald die Autobahnezufahrt in Mombach im Zuge der Brückenarbeiten gesperrt wird. Die derzeitige Situation ist sowohl für die Gonsenheimer als auch die Mombacher Bürger nicht

18¹

länger zu akzeptieren.

Vorab für Ihr Verständnis und Ihre Antwort vielen Dank! Bei Rückfragen können Sie mich unter [REDACTED] erreichen.

Mit freundlichen Grüßen,
[REDACTED]

Schreiben A3



An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: B-Plan Entwurf 156 An der Krimm

----- Weitergeleitet von Kristina Perne/Dez6/Mainz am 30.05.2018 10:03 -----

Von: [REDACTED]
An: <umweltdezernat@stadt.mainz.de>, <Christian.Heitzmann@stadt.mainz.de>,
<Marianne.Grosse@stadt.mainz.de>, <Kristina.Perne@stadt.mainz.de>
Kopie: <Sabine.Flegel@stadt.mainz.de>
Datum: 29.05.2018 21:57
Betreff: B-Plan Entwurf 156 An der Krimm

— VORAB PER E-MAIL —

Sehr geehrte Frau Eder,
Sehr geehrte Frau Grosse,
Sehr geehrte Frau Flegel,

wir nehmen Bezug auf den derzeit in der Erstellung befindlichen Bebauungsplan „An der Krimm 156“ auf dem ehemaligen Opel Becker Areal in Gonsenheim.

Grundsätzlich stehen wir als direkte Nachbarn der geplanten Bebauung positiv gegenüber.

Allerdings gibt es nicht nur bei uns, sondern auch in der Nachbarschaft starke Vorbehalte bezüglich der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage von der Straße „Am Großen Sand“ aus. Aus diesem Grund legen wir, sowie weitere 111 Nachbarn und Anwohner, im Folgenden unsere Vorbehalte gegen die aktuelle Planung dar:

1. "Am Großen Sand" befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Zufahrt eine Kindertagesstätte sowie ein Altenwohnheim. Durch die geplante Tiefgarage erhöht sich (insbesondere für Kinder und ältere Menschen) die Unfallgefahr erheblich.
2. Die Parksituation „Am Großen Sand“ ist bereits jetzt durch die Anwohner, Besucher des Naherholungsgebiets sowie durch den Hol- und Briefverkehr des Kindergartens stark angespannt. Durch die zusätzliche Bebauung würde sich diese Situation durch weitere Fahrzeuge noch verschärfen. Zumal durch die Tiefgarageneinfahrt Parkmöglichkeiten wegfallen würden.
3. Der Verkehr aus der Straße „Am Großen Sand“ kann insbesondere zur Hauptverkehrszeit bereits heute nicht mehr richtig abfließen. Schuld daran ist die überlastete Kreuzung "Weserstraße / An der Krimm". Dadurch kommt es zu einem nicht unerheblichen Rückstau Richtung Elsa-Brändström-Str. Das Einbiegen von "Am Großen Sand" nach links ist dadurch bereits heute risikobehaftet. Auch die erweiterte zweite Abbiegespur bringt hierbei nur geringe Entlastung.

Zur Bekräftigung der hier genannten Vorbehalte senden wir Ihnen anbei auch die Unterschriften von 111 Nachbarn und Anwohnern mit der Bitte um Korrektur der aktuellen Planungen. Wir schlagen vor, die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ausschließlich über die Stichstraße „An der Krimm“ zu realisieren.

Sehr gerne stehen wir sowohl für ein persönliches Gespräch als auch für eine telefonische Kontaktaufnahme zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



[REDACTED]

Unterschriften Am Großen Sand.pdf

Z. d. H. A.
 Z. d. Mandatst.
 Nvi. 1

Go 156

A

26

Neubau auf Opel Becker Areal

Liebe Gonsenheimer, liebe Nachbarn,

auf dem alten Opel Becker Grundstück sollen ab Ende 2017 mindestens 70 neue Wohnungen entstehen (AZ vom 31.12.2016). Ein entsprechender Bebauungsplan war im Stadtplanungsamt bereits in der ersten Offenlage. Demnach soll die Zufahrt zur Tiefgarage über die Straße „Am Großen Sand (Hausnummer 26) erfolgen. Es ist insgesamt mit ca. 100 zusätzlichen Anwohnerfahrzeugen in der Straße und Umgebung zu rechnen.

Mögliche negative Folgen für alle Anwohner der Umgebung

- Höhere Unfallgefahr, insbesondere für Kinder und Fußgänger.
- Wegfall von Parkplätzen durch Tiefgaragen-Einfahrt und geplantes Parkverbot „Am Großen Sand“.
- Bewohner des neuen Quartiers parken zusätzlich zu den Besuchern des Kindergartens und des Naherholungsgebiets an den Straßen in der Umgebung.
- Zu Stoßzeiten ist mit noch mehr Rückstau in der Straße „An der Krimm“ zu rechnen.

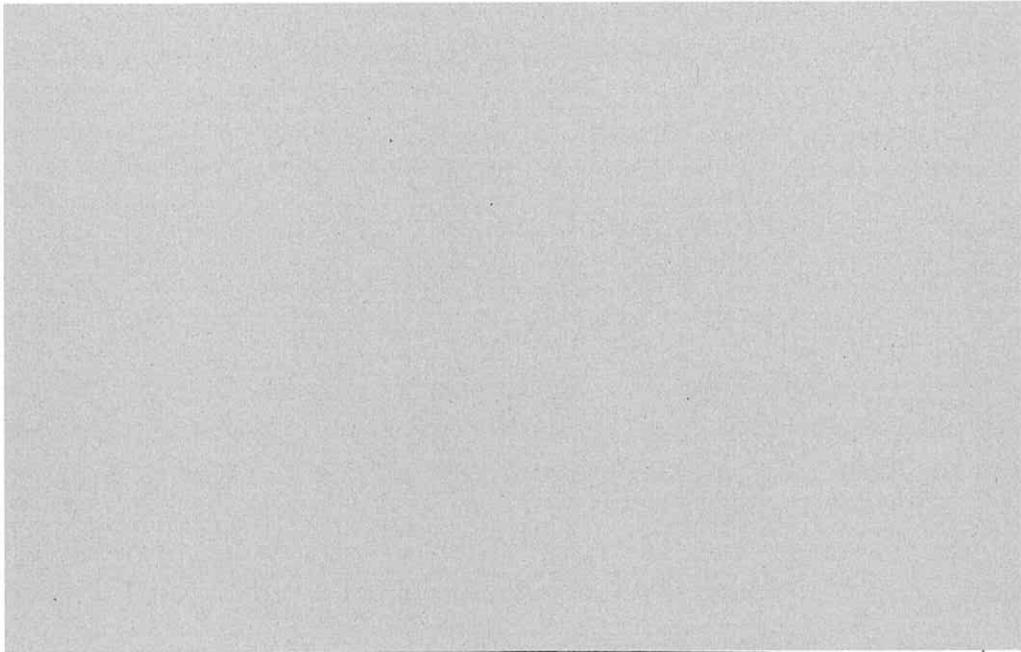
Wir [REDACTED] haben bereits Einspruch gegen die geplante Tiefgarageneinfahrt „Am Großen Sand“ eingelegt. Wir empfehlen, die Tiefgarage über die Stichstraße „An der Krimm“ (Zufahrt TÜV und Rewe Getränkemarkt) zu erschließen.

Damit wir jedoch gehört werden, brauchen wir Ihre Unterschrift!
Bitte geben Sie uns Ihre Unterstützung auf der Rückseite!

Vielen Dank!

[REDACTED]

Mit meiner Unterschrift lege ich Widerspruch gegen die geplante Tiefgarageneinfahrt (B-Plan Entwurf 156) in der Straße „Am Großen Sand“ ein. Die Gründe sind umseitig genannt.



Bitte geben Sie die Flyer mit den von Ihnen gesammelten Unterschriften bei [redacted] ab. Den Flyer dürfen Sie gerne kopieren und weitergeben.

Danke für Ihre Unterstützung!

Herzlichst Ihre [redacted]

Dr. Gallois, Trinkl & Kollegen | Rheinstr. 4N | 55116 Mainz

Amt 61
Stadt Mainz
Stadtplanungsamt
Zitadelle Bau A
55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 13. Aug. 2018

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

Dr. jur. Franz-Peter Gallois
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Vertrauensanwalt des
BDA Bund Deutscher Architekten

Oliver Trinkl
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Agnes von Römer
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Peter Henningsen

NEU seit 30.07.2018
Rheinstr. 4N (Fort Malakoff)
55116 Mainz
Telefon 06131. 20478-80
Telefax 06131. 20478-48
Gerichtsfach 10

Ust.Nr. 26/226/3884/8
Sparkasse Mainz
BIC: MALADE51MNZ
IBAN DE24 5505 0120 0000 0070 54

09.08.2018

./. Stadt Mainz
Baubauungsplan 156 „Wohnquartier An der Krimm“

Unser Zeichen:
157/17 G31-KM
Bei Schreiben u. Zahlungen angeben

Sekretariat Frau Mischler Durchwahl 06131. 20478-88
03780-18

Sehr geehrte Damen und Herren,

In obiger Angelegenheit hält unser Mandant die Einwendungen und Bedenken gegen den in Aufstellung befindliche Bebauungsplan in vollem Umfang aufrecht. Insoweit verweisen wir auf unser Schreiben vom 19.05.2017.

Insbesondere ist nun durch die Festsetzungen von MI-Gebieten in keiner Weise berücksichtigt, dass sich die gegenwärtige Nutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten durchaus im Rahmen der bisherigen Genehmigungslage ändern kann und somit weitere, zusätzliche Geräuschbelastungen für die nun im Teilgebiet MI (A) vorgesehene Wohnnutzung entstehen können. Die Lärmbeeinträchtigungen aus dem Grundstück unseres Mandanten für das Plangebiet gefährden deshalb eine weitere Entwicklung dieses Grundstücks und können in Zukunft durchaus zu Betriebsbeeinträchtigungen führen.

Nach unserer Auffassung und richtiger Interpretation des Emissionsgutachtens müsste deshalb auch im Teilgebiet MI (A) eine Wohnnutzung weitestgehend ausgeschlossen werden.



321





Stadtverwaltung Mainz
 Amt 61 - Stadtplanungsamt
 Postfach 3820
 55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz
 61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 20. Aug. 2018 *m*

Antw. Das.	z. d. Hd. A	WM	R
Abt.: 0	1	2	3
02:	0	1	2
03:	0	1	2

[Handwritten signature]

Mainz den 16.08.2018

Widerspruch zum Bebauungsplanentwurf „Wohnquartier An der Krimm (G 156)“
 hier: fehlende Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Liegenschaft
 „Am Großen Sand [redacted] in 55124 Mainz

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

wir widersprechen dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf G156 zum „Wohnquartier An der Krimm“ wegen fehlender Lärmschutzmaßnahmen für unsere Liegenschaft „Am Großen Sand [redacted] in 55124 Mainz.

Begründung:

Seit 2014 leben wir in unserem aufwendig sanierten Elternhaus von [redacted] Am Großen Sand [redacted] in Mainz-Gonsenheim. Unser Grundstück befindet sich in einem reinen Wohngebiet und grenzt über die Gesamtlänge von ca. 25 Metern, direkt gegenüber von „Opel Becker“, an die verkehrsmäßig hochbelastete Straße „An der Krimm“, unweit des Kreuzungsbereiches zur Weserstraße.

Mit Umsetzung der 4-geschossigen und bis zu 12,50 m hohen geplanten Wohnquartiersbebauung entsteht ein dauerhaft höheres Verkehrsaufkommen, als auch ein höherer Lärmpegel infolge der geplanten blockartigen Neubebauung mit einer Länge von ca. 60 m entlang der Straße „An der Krimm“ direkt gegenüber unserer Liegenschaft.

Die Anforderungen an den Schallschutz nach Bundes-Immissionsschutzgesetz bestimmen sich nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).
 Darin werden die Immissionsrichtwerte benannt, die den Schutzanspruch an eine Wohnbebauung abhängig von der Gebietsnutzung vorgeben:

32²

- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten
tags 60 dB(A) - nachts 45 dB(A)
- in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
tags 55 dB(A) - nachts 40 dB(A)
- in reinen Wohngebieten
tags 50 dB(A) - nachts 35 dB(A)

Auszüge aus dem Lärmgutachten zur geplanten Bebauung des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 02.11.2017:

„Wie den Rasterlärnkarten in Anhängen 4.1 bis 7.1 zu entnehmen ist, wird im südöstlichen sowie im südlichen Bereich des Planungsgebietes unmittelbar entlang der Straße **An der Krimm** der Tagesorientierungswert von 60 dB(A) für ein Mischgebiet an allen Stockwerken überschritten. **Hier sind Pegel durch Verkehrsgeräusche bis zu 75 dB(A) zu erwarten.**“

Quelle: Gutachten S.36 Abs. 3:

„Zu erwartende Verkehrsgeräuschemissionen im Außenbereich

Entsprechend dem Baugesetzbuch besteht im bauleitplanerischen Verfahren die allgemeine Anforderung „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu gewährleisten.

Das bedeutet, dass durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dafür Sorge zu tragen ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes das Plangebiet nicht beeinträchtigen.“

Quelle: Gutachten S.37 Abs.3.2

„An der südlichen und östlichen Fassade unmittelbar entlang der Straße sind keine Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen aufgrund der hohen Verkehrsgeräuschemissionen (Pegel > 60 dB(A)) zulässig“.

Quelle: Gutachten S. 38 Abs.3 letzter Satz

Wir gehen davon aus, dass vorbenannte Schutzwürdigkeit auch für Bestandsgebäude anliegender Wohngebiete gilt, die von dem Bauvorhaben gemäß B-Plan mittelbar betroffen sind!

Das Konzept sieht für die geplante Neubebauung eine Tiefgarage vor, die „über eine einzige Zufahrt von der Straße „Am Großen Sand“ verfügt“.

Dadurch entsteht im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen „Am Großen Sand“ und „An der Krimm“ ein zusätzliches Fahrzeugaufkommen verbunden mit einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrverkehrs.

Die Auswirkungen von Schallimmissionen aus den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage auf die umliegende Bestandsbebauung finden im schallschutztechnischen Gutachten des IB Pies keine Berücksichtigung!

Auch werden keine Aussagen über die mit der Neubebauung verbundenen Erhöhung des Fahrzeugaufkommens und des Fahrverkehrs für die angrenzenden Kreisstraßen und Anwohner getroffen!

Als Anwohner und Eigentümer des Einfamilienhauses Am Großen Sand  direkt gegenüber des geplanten Wohnquartiers, sehen wir uns der offengelegten Planung nach, diesem Lärm von bis zu 75 dB(A) gemäß Gutachten völlig ungeschützt ausgesetzt.

Wir erwarten aufgrund dieses neuen Sachverhaltes eine unzulässige Verstärkung des Verkehrslärmpegels durch Schallreflektion auf unser Grundstück und unser Wohngebäude infolge der geplanten Geschosshöhenentwicklung und Dimensionierung des Neubauvorhabens.

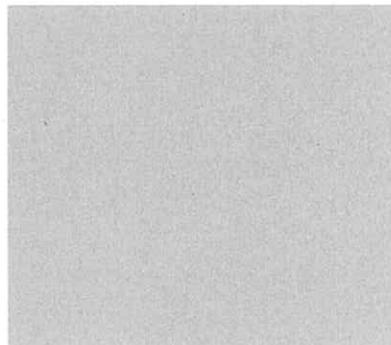
Es geht uns nicht nur um den fließenden Verkehr im Bereich der Kreuzung „An der Krimm“ und „Weserstraße“, sondern ebenso um Berücksichtigung der Lärm- und Luftbelastung durch den ständigen Stop-and-Go-Verkehr im Kreuzungsbereich mit Ampelschaltung.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens bedeutet für uns eine massiv negative Beeinträchtigung der Werthaltigkeit unserer Liegenschaft und eine Gefährdung unserer Gesundheit durch den zu erwartenden höheren Lärmpegel und die zusätzliche Feinstaubbelastung.

Wir bitten deshalb vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes um eine für uns kostenfreie Erstellung und Abstimmung eines Lärmschutzkonzeptes für unsere Liegenschaft, mit anschließender Realisierung nachhaltiger Lärmschutzmaßnahmen. Eine geeignete Maßnahme wäre unseres Erachtens die Erstellung einer Lärmschutzwand entlang unserer Grundstücksgrenze zur Straße „An der Krimm“.

Mit der Bitte um Prüfung und Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



cc. Herrn Oberbürgermeister Michael Ebling
Frau Ortsvorsteherin Sabine Flegel

Stadtverwaltung Mainz
 Amt 61 – Stadtplanungsamt
 Postfach 3820
 55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 27. Aug. 2018										
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

Mainz den 21.08.2018

**Widerspruch zum Bebauungsplanentwurf „Wohnquartier An der Krimm (G 156)“
 wegen fehlender sowie unzureichender Lärmschutzmaßnahmen für Teile der bestehenden
 Wohnsiedlung „Am Großen Sand“.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Liegenschaften sind Teil des über Jahrzehnte gewachsenen reinen Wohngebietes „Am Großen Sand“ mit überwiegender Einfamilienhaus-Bebauung. Die Siedlung befand sich ehemals in Grünlage.

Mit der Entwicklung neuer Wohnquartiersbebauungen auf dem ehemaligen Kasernengelände der „Lee-Barracks“ entstand entlang der Weserstraße zwischen Bürgermeister-Alexander-Straße und Sophie-Grosch-Straße sukzessiv eine blockartige und bis zu fünfgeschossige zusammenhängende Bebauung von ca. 200 m Länge, die den Verkehrslärm der ohnehin stark frequentierten Weserstraße ungeschützt auf die gegenüberliegenden Liegenschaften „Am Großen Sand“ 8-26 zurückwirft.

Es ist unverständlich, dass die entlang der Weserstraße errichtete Lärmschutzwand die größte Höhe in dem am wenigsten verkehrsmäßig belasteten Bereich „Canisiusstraße“ aufweist und dann stufenweise zum verkehrsmäßig am stärksten belasteten Kreuzungsbereich „An der Krimm“ um bis zu 2 Meter abgesenkt wurde.

Ein wirksamer Lärmschutz ist dadurch nicht gegeben; allenfalls ein Sichtschutz.

Wir beantragen eine kostenfreie Ertüchtigung der Lärmschutzwand welche den heutigen unzulässigen Lärmmissionen Rechnung trägt.

Weiterhin unterstützen wir den Antrag der Eigentümer des Hauses „Am Großen Sand“, die Lärmschutzwand auch gegenüber der geplanten Wohnquartiersbebauung „An der Krimm“ auszuweiten, da sich die Siedlung nun auch von dieser Seite zusätzlichen Lärmmissionen und Schallreflexionen ausgesetzt sieht!

3



Bereits aktuell liegt der Lärmpegel, lt. Gutachten des Ingenieurbüros Pies, welches für die Planung des Areals Wohnquartier An der Krimm (G 156) mit bis zu 75 dB(A) angegeben wird, weit über dem für ein reines Wohngebiet zulässigen Wert.

Damit sind die Bestandsimmobilien mit Freibereichen und Gärten zur Kreuzung „An der Krimm“ und zur „Weserstraße“ künftig zweiseitiger Schallreflexion ausgesetzt.

Zusätzlich wird sich durch die geplante Quartiersbebauung sowohl aus den Wohn-, als auch den Gewerbeimmobilien, dauerhaft das Verkehrsaufkommen erhöhen. Verkehrsbedingte Feinstaubbelastungen (dies unmittelbar am Rande des unschätzbaren Naturschutzgebietes Mainzer Sand!) und Verkehrslärm nehmen zu und stellen für uns Anwohner eine erhebliche gesundheitliche Belastung dar.

Die Anwohnerstraßen „Am Großen Sand“ und „An der Krimm“ sind aus unserer Sicht ungeeignet, das zusätzliche Fahrzeugaufkommen aufzunehmen.

Der Zu- und Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage folgt nach nur wenigen Metern die heute schon schwer passierbare Einmündung „Am Großen Sand“ zur Straße „An der Krimm“.

Im Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Pies fehlen qualifizierte Aussagen zur Lärmbelastung durch Frequentierung der geplanten Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrten.

Abschließend wenden wir noch Folgendes ein:

1) Fußgängerüberweg der Straße „An der Krimm“ zu den Bushaltestellen:

Bereits heute haben nicht nur Fußgänger, wie z.B. die der Altenwohnanlage oder Nutzer des benachbarten Kindergartens, die an die Bushaltestelle „An der Krimm“ Richtung Innenstadt gelangen wollen, im Berufsverkehr kaum eine Chance die Straße zu queren, da kein Zebrastreifen vorhanden ist und die vom ewigen Stau genervten Autofahrer kaum Entgegenkommen für die Fußgänger aufbringen.

2) Naturschutzgebiet Mainzer Sand:

Gibt es ein Gutachten, wie sich zusätzliche Feinstaubimmissionen auf das angrenzende Naturschutzgebiet auswirken?

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Liste der Unterstützer des Antrags



Schreiben B1

Landeshauptstadt Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann

61- Stadtplanungsamt

vorab per E-Mail

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 21. Aug. 2018									
Antw. Dez.	z. d. ffd. A			WM.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

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

Tel 0 61 31 - 12 42 33
Fax 0 61 31 - 12 22 60
andrea.hartmann@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 17.08.2018

Bebauungsplan-Entwurf „Wohnquartier An der Krimm (G156)“
hier: Benachrichtigung der Behörden von der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Ihr AZ: 61 26 Go 156)
Aktenzeichen: 670516 G 156

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bauleitplan teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit:

1. Natur- und Artenschutz

In der Legende der Planzeichnung wird zu den Nisthilfen auf die Festsetzung 1.6.2 verwiesen. In den textlichen Festsetzungen befindet sich die Installation von Nisthilfen jedoch unter 1.7.2. Wir bitten um redaktionelle Anpassung.

2. Altlasten und Bodenschutz,

Wir bitten in der Begründung, Kapitel 9.2, folgende redaktionelle Ergänzungen vorzunehmen:

- ein Baugrund- und ein Bodengutachten mit zwei Ergänzungen anstelle „ein Baugrundgutachten“
- Mineralölkohlenwasserstoff-Einträge (MKW), die mit Ausnahme des Leichtflüssigkeitsabscheiders auch nur in sehr geringen Mengen auftreten.
- Im Bereich eines bestehenden Leichtflüssigkeitsabscheiders wurden punktuell erhöhte MKW-Konzentrationen festgestellt.



33 1

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

22 199

Schreiben B2

LBM

LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
WORMS

Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Str. 5 · 67547 Worms

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 16. Juli 2018

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

Ab 23. JULI 2018

Bitte Gl. 1 + Gl. 3

Ihre Nachricht:
vom 25.06.2018
61 26 Go 156

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
Re- II 39a u. IV 46a

Ihre Ansprechpartnerin:
Renate Renth
E-Mail:
renate.renth
@lbm-worms.rlp.de

Durchwahl:
(06241) 401-679
Fax:
(0261) 29 141-6971

Datum:
11. Juli 2018

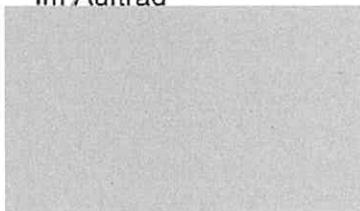
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Bebauungsplan „Wohnquartier An der Krimm (G 156)“ der Stadt Mainz

Hier: Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

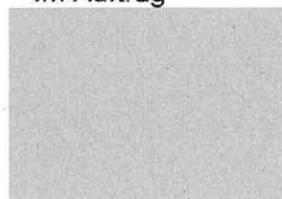
Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des Bebauungsplanes „Wohnquartier An der Krimm (G 156)“ der Stadt Mainz nehmen wir inhaltlich Bezug auf unsere Stellungnahme vom 31. Januar 2018. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Detailplanung der Anbindung des Plangebietes an die K 16 mit unserem Haus abzustimmen ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Im Auftrag



Besucher:
Schönauer Str. 5
67547 Worms

Fon: (06241) 401-5
Fax: (06241) 401-600
Web: lbm.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Arno Trauden



Rheinland-Pfalz

Anlage zu Blatt

17									
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

34¹



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 401
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: **16. Juli 2018**

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

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

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

11. Juli 2018

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Mein Aktenzeichen
Mz 411.0, 02-07:
1 Sw/Me:33
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
25.06.2018,
61 26 Go 156;

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Kerstin Schwartz
kerstin.schwartz@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-114
06131 2397-155

**Bebauungsplan „Wohnquartier An der Krimm“ (G 156), Mainz
hier: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.06.2018 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Bodenschutz

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die neuen Erkenntnisse zur Verdachtsfläche „ehem. Autohaus H. Becker“ (REGNUM 315 00 000 – 5286 / 000 – 00; Gemarkung Mombach, Flur 8, Flurstücke 158/11, 158/6, 150/2, 160/8 und 91/8). Ansonsten ist meine Stellungnahme vom 01.02.2018 noch weiterhin gültig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans schafft die Gemeinde Baurecht für eine sensiblere Folgenutzung. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die geplante Nutzung der Fläche „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ ent-

1/3

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

34²

Anlage	zu Blatt						
--------	----------	--	--	--	--	--	--



spricht. Als Bewertungskriterien sind die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgelegten, nutzungsbezogenen Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerte bzw. für die dort nicht genannten Parameter die orientierenden Hinweise des ALEX-Informationsblattes 16 und darüber hinaus die Prüfwerte des ALEX Merkblattes 02 des damaligen Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (LUWG), heute Landesamt für Umwelt (LfU), heranzuziehen. Da im allgemeinen Wohngebiet neben der Wohnnutzung auch die Nutzung als Kinderspielfläche und der Anbau von Nutzpflanzen planungsrechtlich zulässig sind, ist für die Bewertung der Altstandorte und Verdachtsflächen die sensiblere Nutzung (Nutzgarten bzw. Kinderspielfläche) maßgebend.

Folgende Unterlagen liegen hier vor:

- [B 1] „Geo-/umwelttechnischer Bericht bzgl. Neubebauung Auto Becker „An der Krimm“ in Mainz-Gonsenheim“ vom 01.03.2016, erstellt von Rubel & Partner, Wörrstadt
- [B 2] „Umwelttechnische Untersuchung bzgl. Neubebauung Auto Becker „An der Krimm“ in Mainz-Gonsenheim“ vom 08.04.2016, erstellt von Rubel & Partner, Wörrstadt
- [B 3] Bericht „Erkundung Gewerbegrundstück „ehem. Auto Becker“, An der Krimm in Mainz-Gonsenheim - Weiterführende umwelttechnische Untersuchung“ vom 03.05.2017/Korrektur vom 10.11.2017, erstellt von Rubel & Partner, Wörrstadt
- [B 4] Bericht „Erkundung Gewerbegrundstück „ehem. Auto Becker“, An der Krimm in Mainz-Gonsenheim - Weiterführende umwelttechnische Untersuchung – Ergänzung 1“ vom 26.04.2018, erstellt von Rubel & Partner, Wörrstadt
- [B 5] Bericht „Erkundung Gewerbegrundstück „ehem. Auto Becker“, An der Krimm in Mainz-Gonsenheim - Weiterführende umwelttechnische Untersu-



chung – Ergänzung 2“ vom 09.05.2018, erstellt von Rubel & Partner,
Wörrstadt

Die empfohlenen, weiteren Untersuchungen ([B 4] und [B 5]) waren ohne Hinweise auf Verunreinigungen zu den „neuen“ Verdachtsmomenten wie z. B. Unterflurstände der Werkstatt. Lediglich im Bereich des Leichtflüssigkeitsabscheiders wurde die bereits festgestellte MKW-Verunreinigung nicht ausreichend eingegrenzt. Aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan eine Fläche umgrenzt, die diesen Schadensbereich kennzeichnen soll. Die 100 % ige Ausdehnung des Bereiches kann aufgrund der lückenhaften Ergebnisse hier nicht bestätigt werden, aber das Verhältnis der Ausmaße erscheint realistisch. Es wird empfohlen, dass die Baumaßnahme dann baubegleitend durch einen Sachverständigen auf dem Gebiet von Altlasten/Bodensanierung durchführen und dokumentieren zu lassen. Eine Freimessung ist unbedingt vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Kaiserstraße 31 |
55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Jockel Fuchs Platz 1
55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 24. Juli 2018

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

REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT

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

23.07.2018

Mein Aktenzeichen
22/04/6/2018/0063
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
25.06.2018

Ansprechpartner/-in / E-Mail

Telefon / Fax
06131 96030-31
06131 96030-99

Bauleitplanung der Stadt Mainz

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

Bebauungsplanentwurf "Wohnquartier An der Krimm" in Mainz-Gonsenheim

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes, hier Schallschutz, bestehen zur vorliegenden Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Unter Berücksichtigung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen ist die schalltechnische Verträglichkeit gegeben.

Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 19.02.2018 bemerkt, ist es noch unklar, auf welcher Grundlage die im Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen enthaltene Schallschutzwand S3 dimensioniert wurde. Eine Aufklärung dieses Sachverhalts erfolgte auch mit den heute vorliegenden Unterlagen nicht.

1/2

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

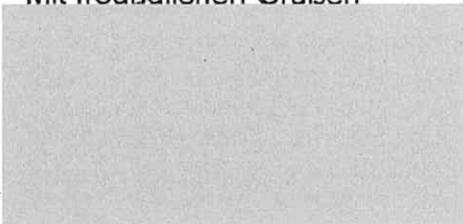


Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

344



Mit freundlichen Grüßen



Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE

Schreiben B5

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 65 | 55133 Mainz

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

Stadtverwaltung Mainz
- Amt 61 -
Postfach 38 20
55028 Mainz

→ 01.22 / 4298

22.08.2018

- Z. d. Ind. A.
- Z. d. Handakten
- Wvl.: Telefon

Meln Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 25.06.2018
3240-0091-18/V2 61 26 Go 156
kp/lmo

Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" 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 16.02.2018 (Az.: 3240-0091-18/V1), die auch für die Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Boden und Baugrund

- allgemein:

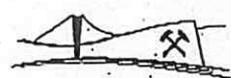
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.02.2018 (Az.: 3240-0091-18/V1), die auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
Ust. Nr. 26/673/0138/6

345

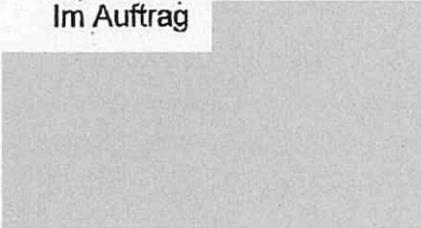




- Radonprognose:

Die Erstellung eines Radongutachtens ist zu begrüßen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



G:\prinz\240091182.docx



ELEKTRONISCHER BRIEF

E-Mail: helen.bourguignon@stadt.mainz.de

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

Valenciaplatz 2
 55118 Mainz
 Telefon 06131 65-0
 Telefax 06131 65-3131
 ppmainz@polizei.rlp.de

28.06.2018

Mein Aktenzeichen SB 15 – 21 0 22
 Ihr Schreiben vom 25.06.2018
 Ansprechpartner/-in / E-Mail [REDACTED]
 Bitte immer angeben!

Telefon / Fax
 06131 65-3380
 06131 65-3389

Betreff: Bebauungsplan - Entwurf "Wohnquartier An der Krimm (G156)"
 Aktenzeichen: 6126 – Go 156

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
 Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Bourguignon,

im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB übersende ich Ihnen die Stellungnahme hinsichtlich der Belange städtebaulicher Kriminalprävention.

1. Art der baulichen Nutzung / Allgemeines

Ausweislich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs sowie der entsprechenden schriftlichen Begründung soll das kleine Gewerbegebiet im Bereich „An der Krimm“ Im Stadtteil Mainz-Gonsenheim in ein aus Wohn- und Gewerbebebauung gemischtes Quartier umgewandelt werden. Das zur Rede stehende Areal soll in zwei Teilbereiche, Teilbereich „A“ (Westteil) und Teilbereich „B“ (Ostteil) unterteilt werden. Eine Anzahl der geplanten Wohneinheiten geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Ebenso sind keine detaillierten Aussagen zu der Ausgestaltung der Baukörper (Lage



der Hauseingänge, Ausstattung der Baukörper, etc.) in den vorliegenden Unterlagen vorhanden.

Ausweislich der Begründung zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist in dem Teilbereich „A“ mit einem erhöhten Anteil an Wohnnutzung zu rechnen bzw. im Rahmen der Wohnbebauung eine ergänzende gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss geplant. Demnach wäre eine monostrukturierte Nutzung des Areals nicht gegeben.

Grundsätzlich wird eine Planung von allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebiete einer monostrukturierten Nutzung bevorzugt, da eine Nutzungsmischung zu einer Belebung der Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten führt und daher die subjektive und objektive Sicherheit fördert. Daher ist aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten eine sogenannte Mischnutzung zu begrüßen.

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von öffentlichen Flächen umschlossen. Eine Umfriedung des Areals ist nicht ersichtlich. Vielmehr ist im Teilbereich „A“ zwar ein geschlossener Gebäuderiegel geplant, jedoch soll dieser gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung geöffnet sein. Weiterhin befindet sich im nördlichen Bereich eine öffentliche Zuwegung, so dass vor allem das Wohngebiet durch jedermann ungehindert betreten werden kann.

Auf dem ausgewiesenen Areal des Teilbereiches „A“ sollen mehrere Baukörper mit einer zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 4 Vollgeschossen in Riegelstruktur entstehen. Zur Auflockerung der geplanten Riegelstruktur soll eine Höhenstaffelung von 2-, 3- und 4-geschossigen Gebäudeteilen erfolgen.

Aufgrund der vermutlich hohen Anzahl an geplanten Wohneinheiten und der damit verbundenen Anonymität in der weitläufigen Nachbarschaft, ist es fraglich, ob Unberechtigte auf dem Gelände auffallen. Hier könnte die bereits erwähnte gewerbliche Nutzung im Bereich der Wohnbebauung präventive Wirkung haben, da Täter zumindest tagsüber mit einem erhöhten Entdeckungsrisiko rechnen müssen und somit von der Begehung von Straftaten absehen.



Aufgrund des ungehinderten Betretens der beiden Areale sollte bei der späteren Anordnung der Gebäudekomplexe sowie der Auswahl der Bauelemente (zum Beispiel Fenster und Türen) Wert auf Sicherheit gelegt werden. Näheres hierzu ist den nachfolgenden Unterpunkten zu entnehmen.

Ausweislich des vorläufigen Bebauungsplans wird das Wohngebiet grundsätzlich über die Zufahrt in der Straße „Am Großen Sand“ erreichbar sein. Fahrzeugverkehr innerhalb der Freiflächen der Wohnbebauung ist nicht vorgesehen.

Die Erschließung über Stichstraßen bzw. Nebenstraße ist positiv zu bewerten, da grundsätzlich Anliegerverkehr und somit auch ein geringeres Verkehrsaufkommen herrscht. Eine solche Erschließung trägt durch den reduzierten Fahrzeugverkehr der Unfallverhütung bei.

Positiv zu bewerten sind die Beschränkung der Geschossflächenanzahl sowie die damit einhergehende Anzahl an Wohneinheiten, die durch einen Eingang erschlossen werden. Eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäudekomplex erhöht die soziale Kontrolle. Unberechtigte bzw. potentielle Straftäter fallen eher auf.

Die Anzahl an geplanten Wohneinheiten beläuft sich anhand der vorliegenden Unterlagen auf ca. 70 Wohneinheiten bei einer Belegungsdichte von ca. 2,3 Einwohnern je Wohneinheit (ca. 160 Einwohner insgesamt). Grundsätzlich sollte auf die Bautypen – bzw. Wohnungsgrößenmischung geachtet werden, da somit auch große Wohnungen für Familien und nicht nur Kleinwohnungen für Einzelpersonenhaushalte mit zusätzlichem Stellplatzbedarf entstehen können. Der erhöhte Stellplatzbedarf bei vielen Kleinwohnungen könnte sich negativ im Rahmen der zur Verfügung stehenden Parkflächen niederschlagen. Auch etwaige Stellplätze bzw. Parkmöglichkeiten für Besucher sollten vorgehalten werden. Ein Unterangebot an Kfz – Stellplätzen könnte zu rechtswidrigem Parken und somit zu einer Erhöhung von Unfallrisiken führen.

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass im Mischgebiet Teilbereich „A“ die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen unzulässig ist und eine Tiefgarage für



den gesamten ruhenden Verkehr der geplanten Wohnbebauung eingeplant ist. Im Teilbereich „B“ werden den vorliegenden Unterlagen nach ausschließlich oberirdische Parkflächen zur Verfügung stehen.

Ein Kinderspielplatz, welcher ausschließlich für die Bewohner des geplanten Wohnquartiers bestimmt ist, ist im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen des Teilbereichs „A“ vorgesehen.

Weitere detailliertere Angaben zu der Nutzung und baulichen Ausgestaltung des Areals (Lage des Abfallsammelplatzes, Angaben zu Bepflanzung und Beleuchtung, etc.) konnten den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

2. Wohnumfeld

2.1 Grün -, Frei - und überbaubare Flächen

Einzelheiten hinsichtlich der Gestaltung der Grün -, Frei – und überbaubaren Flächen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Grundsätzlich sollte eine gute und ausreichende Beleuchtung installiert und für eine gute Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes gesorgt werden. Hierbei sollte ein ausreichender Pflanzabstand zu Wegen, Beleuchtung und Gebäuden berücksichtigt werden, da eine ausreichende Beleuchtung das subjektive Sicherheitsempfinden erhöht und eine frühzeitige Erkennung von Gefahrensituationen ermöglicht. Aufgrund dessen sollten auf dem gesamten Areal keine dunklen Ecken entstehen. Für eine ausreichende Beleuchtung, die eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4 - 5 Metern möglich, sollte gesorgt werden.

Die Beleuchtung soll mit der Bepflanzung korrespondieren. Es wird daher empfohlen einen ausreichenden Pflanzabstand einzuhalten, so dass durch eine zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation der Lichtkegel der Beleuchtung nicht



eingeschränkt wird sondern eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung gewährleistet ist.

Bezüglich der konkreten Bepflanzung in den Teilbereichen „A“ und „B“ sowie der Einfriedung der Erdgeschosswohnungen bzw. der dazugehörigen Gärten / Terrassen sind den vorliegenden Unterlagen keine konkreten Informationen zu entnehmen. Lediglich der vorhandene Baumbestand an der Straße „An der Krimm“ soll langfristig gesichert sein.

Vor allem bei Bewohnern von Erdgeschosswohnungen ist der Wunsch nach Abschirmung vor ungewollten Einblicken auf die Terrasse bzw. in das Wohnungsinnere verständlich. Oftmals wird dieser Wunsch durch das Errichten von Hecken oder hohen Zäunen erfüllt. Diese Vorstellung kollidiert jedoch mit der kriminalpräventiven Forderung nach Transparenz.

Hohe Mauern, Zäune oder Hecken verhindern sowohl die Einsehbarkeit des Straßenraumes als auch des Wohngebäudes. Somit wird ebenfalls die soziale Kontrolle in diesen Bereichen erschwert bzw. gar verhindert.

Beim Durchqueren derartiger Wohngebiete kann schnell ein Gefühl der Unsicherheit entstehen. Einbrechern bieten derartige Grundstücke nach Überwinden des Hindernisses ideale Voraussetzungen für ein ungestörtes „Wirken“.

Nach kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten daher Hecken und Büsche eine Höhe von ca. 80 cm nicht überschreiten. Innerhalb des Innenhofes sowie der Freiflächen um die Wohngebäude herum sollten Bäume mindestens eine Stammlänge von 2 m aufweisen. Dies ermöglicht eine bessere Erkennung/Identifikation von Personen, wodurch ein höheres subjektives Sicherheitsgefühl erzielt wird und potenzielle Störer/Straftäter aufgrund des erhöhten Entdeckungsrisikos bei ihren Tatausführungen gestört oder gar gehindert werden können. Täter würden aus den genannten Gründen eher das Wohngebiet meiden. Daher sollte grundsätzlich auf eine akzentuierte Bepflanzung hingewirkt werden, welche in Augenhöhe ausreichende Sichtbeziehungen zulässt und ausreichenden Abstand zu den Gebäuden hat.



Weiterhin wird empfohlen, den Eigentümern/Bewohnern zu ermöglichen, sich an der Auswahl der Bepflanzung sowie der Pflege der Bepflanzung im öffentlichen und halböffentlichen Raum zu beteiligen. Hierdurch steigert sich zum einen die Identifikation mit dem Wohngebiet und zum anderen signalisiert eine ungepflegte, vernachlässigte Wohnumgebung, dass sich die Bewohner/innen nicht für die Wohnumgebung und das Geschehen im öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Wohnumfeld fördert die subjektive Unsicherheit beim Durchqueren und dem Aufenthalt, gleichzeitig bevorzugen Straftäter solche Gegenden.

2.2 Anordnung der Wohngebäude / Gewerbeflächen

Im südlichen Bereich des Teilbereichs „A“ sind die Baukörper in einer Art Ringstruktur geplant, wohin gegen die Errichtung der Baukörper im nördlichen Bereich des genannten Teilbereiches in einer sogenannten Kammstruktur vorgesehen ist. Westlich der in Kammstruktur geplanten Baukörper grenzen an die Freiflächen diverse Wohngebäude an. Die nahezu ringförmig angeordneten Baukörper im südlichen Bereich des Teilbereichs A grenzen überwiegend an die Straße „Am Großen Sand“ und „An der Krimm“ an.

Die gewerbliche Nutzung im Osten ist im städtebaulichen Konzept noch nicht abschließend definiert. Ausweislich der Grafik „Städtebauliches Konzept“ (Seite 9 der Begründung zum hiesigen Bebauungsplan) ist ein rechteckiger Baukörper mit zwei unterschiedlichen Geschosshöhen geplant. Im Gegensatz zu den Baukörpern im Teilbereich „A“ ist dieser Baukörper in dem „Bebauungsplan „Wohnquartier an der Krimm (G156)“ nicht zu entnehmen. Inwiefern die Gestaltung des besagten Baukörpers im Teilbereich „B“ nun abschließend ist, kann von hiesiger Seite nicht gesagt werden.

Das geplante Gewerbegebiet ist unweit der Auffahrten zur BAB 643 gelegen. Es liegen Erkenntnisse vor, dass verkehrsgünstige Anbindungen an Fernstraßen Tatgelegenheiten für überörtlich agierende Täter bieten.



Der vorliegenden Grafik nach dürfte der besagte Baukörper augenscheinlich von mehreren Seiten gut einsehbar sein. Durch die angrenzende Wohnbebauung, die nördlich angrenzende Bestandsbebauung sowie der Umstand, dass dieses Areal an einer stark frequentierten Straße liegt, dürfte jedoch das Entdeckungsrisiko für Straftäter erhöhen und damit zu der Reduzierung bzw. Verhinderung von Straftaten (Einbruchsdiebstahl, Sachbeschädigungen, etc.) im Zusammenhang mit dem Teilbereich „B“ beitragen und den zuvor genannten Aspekten hinsichtlich der verkehrsgünstigen Anbindung zumindest teilweise entgegenwirken dürften.

Grundsätzlich können die Anordnungen der Baukörper im Teilbereich „A“ als positiv betrachtet werden, da mehrere Sichtbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Baukörpern sowie zu der angrenzenden Bestandsbebauung möglich sind. Die Gefahr von Vandalismus in den Innenhöfen bzw. an den innenliegenden Gebäudeflächen sowie das Einbruchrisiko dürften sinken, da durch die vorhandene Anordnung das Entdeckungsrisiko für potentielle Straftäter steigt.

Kritisch wird jedoch die Geschossstaffelung gesehen. Die „treppenförmige“ Staffelung könnte es ermöglichen, in höher gelegene Gebäudeteile vorzudringen bzw. höher gelegene Balkone o. ä. zu erreichen.

Inwiefern weitere Steighilfen baulicher Art vorhanden sind (Feuerleiter, Regenabflussrohre, etc.), welche das Erreichen der höheren Stockwerke zusätzlich erleichtern, ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Um jedoch Einbrüche, vor allem in den höher gelegenen Etagen zu verhindern, wird empfohlen, keine Balkone bzw. sonstige Standflächen wie zum Beispiel Mauervorsprünge, Rankhilfen und Dächer in dem Bereich von Fenstern, Fenstertüren und Türen zu integrieren (siehe hierzu Unterpunkt 3.5 (Balkone, Terrassen und Fassaden)).

Bei der Gestaltung der Anlieferbereich im Teilbereich „B“ sollte ebenfalls darauf geachtet werden, dass keine dunklen Ecken entstehen und diese Bereiche gut einsehbar und ausgeleuchtet sind.



2.3 Spielplatz

Nachweislich des Bebauungsplanentwurfs ist der Spielplatz im südlichen Bereich des Teilbereichs „A“ vorgesehen. Die Lage des Spielplatzes ist als positiv zu bewerten, da dieser nahezu mittig der ringförmig angeordneten Baukörper geplant ist und somit zumindest für einige Anwohner eine Beaufsichtigung der Kinder erleichtert wird, ohne dass sich ständig eine Begleitperson auf dem Spielplatz aufhalten muss. Zudem können Kinder selbstständig den Spielplatz erreichen.

Aus polizeilicher Erfahrung ist bekannt, dass ein Großteil der Wohnungseinbrüche tagsüber und über rückwärtig gelegene Fenster oder sogenannte Fenstertüren erfolgt. Durch die Anordnung des Spielplatzes und den dort spielenden Kindern erhöht sich das Entdeckungsrisiko eines potentiellen Täters in diesem Bereich und dürfte der Begehung von entsprechenden Straftaten präventiv entgegenwirken.

2.4 Abfallsammelplatz

Angaben zu der Lage des Abfallsammelplatzes sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Es wird jedoch dargestellt, dass die Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen sind bzw. als Gruppenanlagen anzuordnen und entsprechend einzuhausen und zu begrünen sind.

Aus kriminalpräventiver Sicht hilft eine zentrale Erreichbarkeit des Abfallsammelplatzes bzw. der Sammelplätze, um die Verwahrlosung des Umfeldes zu verhindern. Grundsätzlich sollte ein solcher Sammelplatz transparent und offen gestaltet werden, da durch die Einsehbarkeit der Fläche die Möglichkeit zur sozialen Kontrolle gegeben ist.



3. Ausgestaltung des Gebäudeinneren

3.1 Eingangsbereich

Wie bereits erwähnt, sind den vorliegenden Unterlagen keine detaillierten Hinweise auf die bauliche Ausgestaltung der Baukörper zu entnehmen. Daher erfolgen an hiesiger Stelle grundsätzliche Empfehlungen.

Die Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen, da schlecht überschaubare und dunkle Eingangsbereiche mit toten Winkeln, nicht einsehbaren Ecken sowie Warteräume vor Fahrstühlen und Treppenauf – und Treppenabgängen die Bewohner unsicher machen. Gleichzeitig wird das Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter geringer.

Weiterhin sollten Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermieden werden. Sofern Nischen und Ecken wegen der baulichen Gestaltung unvermeidbar sind, sollten sie transparent gestaltet werden.

Die Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. Bei dunklen Eingangshallen ist eine Dauerbeleuchtung empfehlenswert. Auch eine Notbeleuchtung zur Nachtzeit kann sinnvoll sein. Die Außenbeleuchtung sollte sich ab einem bestimmten Helligkeitswert in der Abenddämmerung automatisch einschalten. Unabhängig hiervon wären jedoch zusätzliche Schaltmöglichkeiten für die Außenbeleuchtung an mehreren Orten im Eingangsbereich ratsam.

Die Lichtschalter sollten gut beleuchtet sein. Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichts sollten eingeplant werden.

Hinsichtlich der Beleuchtungskörper wird eine Verwendung von vandalismusresistenten Materialien empfohlen. Leuchtkörper (mit Bewegungsmeldern) sollten in einer manipulationssicheren Höhe (ca. 3m) angebracht werden.



Die Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller – und Nebengebäuden sollten übersichtlich gestaltet werden. Die Installierung einer Schließanlage sollte bei Mehrparteienhäusern eingeplant werden.

Mit einer Schließanlage (möglichst mit Einbau von selbstverriegelnden Schlössern) dürfte eine ausreichende Zutrittskontrolle gewährleistet sein.

Die Haupteingangstür sollte den Anforderungen der DIN EN 1627, ab der Widerstandsklasse bzw. Resistance Class 2, entsprechen.

Oftmals klingeln sich Täter in Mehrparteienhäuser ein und geben zum Beispiel vor, von einem Postzustelldienst zu sein. Erstmal im Treppenhaus angekommen, könnten potentielle Täter Vandalismus oder gar Einbrüche begehen. Daher sollten die Briefkästen bzw. die Briefkastenanlage von außen zu beschicken und von innen zu entleeren sein, da dies einen unnötigen Zutritt durch Unberechtigte ins Haus vermeidet.

Um weiteren unberechtigten Personen den Zugang in das Haus zu erschweren, wird die Installierung einer Gegensprechanlage mit Videoüberwachung empfohlen. Hierdurch wird eine zusätzliche Kontrolle des Zugangs ermöglicht.

Flure sollten kurz, ausreichend breit und überschaubar sein, um einer eintönigen Gestaltung, die zudem die Anonymität in einem Gebäude fördert, zu begegnen. Lange Flure könnten zum Beispiel durch Zwischentüren verkürzt werden, um eine besser informelle Sozialkontrolle zu erreichen.

In den verkürzten Flurbereichen können Bewohner Nichtberechtigte eindeutiger erkennen. Deutlich angebrachte Namensschilder an den Zwischentüren vermeiden ein unnötiges Betreten dieser Bereiche.

Die Flure sollten nach Möglichkeit Tageslichteinfall haben und hell gestrichen sein.



3.2 Keller

Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. Oft verbreitet Kellerverschläge aus Holz, Gittermatten oder Metallblechen sind erfahrungsgemäß mit einfachen Vorhängeschlössern verschlossen und lassen zwischen der Lattung bzw. den Metallverstreben einen Blick in das Innere der Parzellen und somit auf möglicherweise zu erstrebende Güter zu.

Daher werden massiv gemauerte Kellerparzellen mit einer massiven Abschlusstür empfohlen. Somit können potentielle Täter die Parzellen nicht nach möglichem Diebesgut einsehen. Zudem bieten massive Türen grundsätzlich einen höheren mechanischen Widerstand vor Aufbrüchen.

Die Kellerzugangstüren sollten mit geprüft und zertifizierten Türschlössern ausgestattet sein. Sofern aus brandschutzrechtlichen Gründen zulässig, wäre es ratsam, die Kellerzugangstüren mit einem Obertürschließer zu versehen und zum Treppenhaus hin mit einem Türknauf auszustatten. Das Türschloss sollte selbstverriegelnd sein und über die sogenannte Panikfunktion verfügen. Somit ist der Zutritt zu den Kellerräumen nur durch Schlüsselträger möglich und im Brandfalle wäre eine Flucht aus den Kellerräumen möglich.

Auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage sollte im Kellerbereich verzichtet werden. Eine ausreichende Anzahl an gut beleuchteten Lichtschaltern sollte eingeplant werden.

3.3 Gemeinschaftsräume

Sofern Gemeinschaftsräume eingeplant werden, sollten darin befindliche teure bzw. hochwertige Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung gesichert sein. Bei der Beleuchtung sollte auf vandalismusresistente Materialien geachtet werden.



3.4 Fahrstühle

Den vorliegenden Unterlagen können keine Details zu der baulichen Ausgestaltung der Wohnbebauung entnommen werden. Geplant sind mehrere Baukörper mit unterschiedlichen Geschosshöhen. In den 2-geschossigen Baukörpern ist erfahrungsgemäß weniger mit der Installation von Fahrstühlen zu rechnen. Dementgegen könnten eventuell in den 4-geschossigen Gebäudeteilen Fahrstühle installiert werden.

Sofern Fahrstühle installiert werden, sollte auf eine geeignete Gestaltung der Fahrstühle Rücksicht genommen werden. Insbesondere Ganzglaskonstruktionen, welche von allen/mehreren Seiten einsehbar sind, werden grundsätzlich empfohlen.

Bezüglich des Verzichts von Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzügen wird auf die bereits getätigten Ausführungen im Rahmen der Empfehlungen für den Eingangsbereich (Punkt 2.1) verwiesen.

Der Fahrstuhl sollte im Inneren mit vandalismusresistenten Beleuchtungskörpern ausgestattet und mit mustergewalzten Edelstahlblechen ausgekleidet sein. Zudem sollte eine Bedienungsstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen eingebaut werden.

3.5 Balkone, Terrassen und Fassaden

Hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes geht aus den Unterlagen nicht hervor, dass bezüglich der Hochbauten ein gewisser Pflanzabstand einzuhalten ist. Weitere Details hinsichtlich der späteren Bepflanzung gehen aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor.

Eine Vielzahl an Einbrüchen findet über rückwärtig gelegene Fenster oder Fenstertüren statt. Oftmals werden Terrassentüren als Einstiegspunkt in Häuser und Wohnungen gewählt. Doch nicht nur Erdgeschosswohnungen werden von



Einbrechern angegangen. Täter begeben sich stellenweise über Steighilfen (Bäume, Regenrinne, etc.) auch auf Balkone in den oberen Etagen.

Aus kriminalpräventiver Sicht wird daher empfohlen, keine Bäume in der Nähe von Balkonen zu pflanzen und die (Regen -) Abwasserrohre entfernt von den Balkonen entlang zu führen bzw. diese unter Putz zu verlegen, damit diese nicht als Steighilfe für potentielle Einbrecher dienen können.

Ebenso sollte vor Terrassen auf hohe Hecken, die einem potentiellen Einbrecher Sichtschutz bieten würden, verzichtet werden.

Entsprechend der polizeilichen Erfahrungen kommt es bei Einbrüchen sehr selten zu einer kompletten Ausglasung der Fensterelemente. Daher sollten nach Möglichkeit feststehende Fassadenelemente eingebaut werden.

3.6 Tiefgarage

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass im Teilbereich „A“ eine Tiefgarage vorgesehen ist, welche über eine zentrale Zu- und Ausfahrt von der Straße „Am Großen Sand“ erreichbar ist.

Grundsätzlich sind offen gestaltete Stellflächen in Wohnungsnähe gegenüber Tiefgaragen vorzuziehen, da Tiefgaragen von einem Großteil der Bevölkerung als Angsträume empfunden werden und zudem Sichtbeziehungen zu den Stellplätzen aus den Wohnhäusern nicht möglich sind. Vorliegend sind für die Wohnbebauung keine oberirdischen Kfz-Stellplätze vorgesehen. Entsprechende Parkflächen sollen ausschließlich in einer Tiefgarage zur Verfügung stehen. Dieser Umstand ist aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten zu bemängeln.

Ist jedoch eine Tiefgarage notwendig sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, die Tiefgaragenzufahrt, deren Erschließung von der Straße aus erfolgt, in einem einsehbaren Bereich zu integrieren, um die soziale Kontrolle zu erhöhen und das Betreten Unberechtigter zu verhindern bzw. minimieren. Ausweislich des vorliegenden Lageplans dürfte diesem Umstand Rechnung getragen worden sein.



Um potentiellen Straftätern den Eintritt in die Tiefgarage zu erschweren, sollte diese an den Ein- und Ausfahrten über ein Tor verfügen, welches nur durch Berechtigte geöffnet werden kann und nach einer ausreichenden, jedoch auch möglichst kurzen Zeit wieder automatisch schließt. Das Tor sollte aus Gesichtspunkten des Einbruchschutzes entsprechend der DIN EN 1627 geprüft und zertifiziert sein und mindestens der Widerstandsklasse/Resistance Class 2 entsprechen.

Sofern das Brandschutzkonzept es zulässt, wird von Fluchttüren aus der Garage in die jeweiligen Treppenhäuser abgeraten. Sollte die Fluchtrichtung in die Treppenhäuser gelegt werden, könnte man die entsprechenden Fluchttüren aus Brandschutzgründen nicht verriegeln. Somit hätte ein potentieller Straftäter nach dem Betreten der Tiefgarage die Möglichkeit, sich ungehindert in die Treppenhäuser und somit zu den Wohnungen und Kellerräumen zu begeben. Daher sollte das Öffnen der Zugangstüren von der Garage in die Treppenhäuser nur für Berechtigte / Schlüsselträger möglich sein.

Um „tote“ Ecken zu vermeiden, sollten überschaubare Areale geschaffen und zudem für eine ausreichende und konstante Beleuchtung gesorgt werden. Sofern baulich möglich, könnten durchbrochene Fassadenelemente mit Tageslichteinfall in die Tiefgarage integriert werden. Verbesserte Lichtverhältnisse könnten das mit Tiefgaragen verbundene Phänomen des Angstraums reduzieren und zugleich mögliche Hilferufe eher nach außen dringen lassen. Bei durchbrochenen Fassadenelementen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Fassadenelemente engmaschig und stabil ausgestaltet sind, um einen Durchstieg von Unberechtigten zu verhindern.

Weiterhin wird das Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen empfohlen. Zudem sollten Hinweisschilder gut sichtbar angebracht werden. Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung werden zusätzlich empfohlen.

Die Tiefgaragen und deren Zugänge sollten mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben angelegt werden.



Im Teilbereich „B“ ist keine Tiefgarage vorgesehen. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, abseits gelegene und nicht einsehbare Stellplätze zu vermeiden.

3.7 Grundrisse der Wohnhäuser

Der detaillierte Grundriss der einzelnen Wohnhäuser konnte den vorhandenen Unterlagen nicht entnommen werden. Bei der Aufteilung der Räumlichkeiten sollte ein Arbeitsbereich/eine Wohnküche möglichst zu den äußeren Fußwegen ausgerichtet sein. Dies ermöglicht die Einsehbarkeit der Fußwege von der Wohnung aus. Somit können kritische Situationen von Dritten beobachtet und mögliche Hilferufe gehört werden.

4. Ruhender Verkehr

4.1 Parkflächen

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass im Teilbereich „A“ der ruhende Verkehr für gesamte Wohnbebauung in der Tiefgarage untergebracht wird. Vorliegend handelt es sich bei diesem Teilbereich um ein Mischgebiet. Inwiefern für die gewerblichen genutzten Bereiche sowie Besucher des Teilbereichs „A“ gesonderte überirdische Parkplätze vorgehalten werden, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Sollten entgegen der aktuell vorliegenden Planungen dennoch oberirdische Kfz – Stellplätze eingerichtet werden, wird aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten empfohlen, die Stellplätze in Quer - / Schrägaufstellung einzuplanen. Zwar benötigt diese Form der Stellplätze etwas mehr Straßenraum bzw. Freifläche, jedoch sind die genannten Formen sogenannten Längsparkplätzen vorzuziehen, da sie einerseits mehr Parkmöglichkeiten schaffen, andererseits aber auch das Entdeckungsrisiko bei einem Kraftfahrzeug- oder Sachbeschädigungsdelikt erhöhen. Schließlich müsste ein potentieller Täter um die Kraftfahrzeuge herum – bzw. zwischen ihnen hindurchgehen, um zum Beispiel einen Einblick in die Fahrgastzelle nach möglichem Diebesgut zu



erhalten. Dieses Verhalten dürfte jedoch sehr auffällig sein und manchen Tatentschluss reduzieren.

Die oberirdisch angelegten Parkflächen im Teilbereich „B“ sind aus oben genannten Gründen zu begrüßen.

4.2 Fahrradabstellplätze

Den vorliegenden Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass notwendige Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück oberirdisch zwischen den Gebäuden sowie in der Tiefgarage vorgesehen sind. Detaillierten Ausführungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze sind jedoch nicht ersichtlich.

Fahradabstellplätze sollten mit der Möglichkeit zum Anschließen des Fahrradrahmens ausgestaltet sein. Abschließbare „Fahrradkäfige“ würden einen ungehinderten Zugang zu den abgestellten Fahrrädern erschweren.

Hinsichtlich der Ausgestaltung von Fahrradabstellplätzen wird zudem auf die DIN 79008 sowie die technische Richtlinie TR6102-0911 des ADFC hingewiesen.

5. Infrastruktur

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen sind im genannten Areal die regelzulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ergänzende Nutzung städtebaulich denkbar.

Die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht eine Steigerung der Sozialkontrolle durch Belebung des öffentlichen Raums. Die gewöhnlich über die Bürozeiten hinweg sowie an den Wochenenden geöffneten Einrichtungen führen zu einer tageszeitlichen und wochentagübergreifenden Nutzung des Quartiers. Dieses hilft Tatgelegenheiten zu vermeiden und entfaltet somit kriminalitätshemmende Wirkung.



Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass Wohnungen im Teilbereich „B“ ausgeschlossen sind (vgl. „Ausschluss von Wohnungen im Teilbereich „B“, Seite 10, Begründung „G 156“).

Dem gegenüber ist jedoch dem Unterpunkt 7.7, Seite 16 der Begründung zum hiesigen Bebauungsplan sinngemäß zu entnehmen, dass bezüglich den verbleibenden Grundstücksfreiflächen eine gesteigerte Bedeutung für die Aufenthaltsqualität und das Wohnumfeld zukommt, da auch hier der Wohnanteil aus dem Teilbereich „B“ untergebracht werden muss. Dies lässt auf eine Wohnnutzung im Teilbereich „B“ schließen.

Inwiefern nun eine Wohnnutzung im Teilbereich „B“ zulässig ist bzw. angestrebt wird, ist zunächst nicht abschließend zu erkennen. Es wird jedoch empfohlen, die Zulassung von Dienst- und Betriebswohnungen zu prüfen, da durch eine entsprechende Wohnnutzung die soziale Kontrolle außerhalb der Dienst- und Betriebszeiten gesteigert wird.

6. Hinweis

6.1 Kriminalpolizeiliche Beratung

Als Ergänzung zu den getätigten Ausführungen können seitens unserer Dienststelle Checklisten für die an der Planung/Entwicklung des Gebietes beteiligten Architekten, Bauherren oder Planungsbüros weitergegeben werden.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (auch bereits im Planungsstadium) hingewiesen werden, da erfahrungsgemäß zum Beispiel die Nachrüstung von Türen und Fensterelementen in Summe teurer ist als bei von Werk aus einbruchhemmenden Elementen.



Textvorschlag:

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenfrei.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

Polizeipräsidium Mainz
Zentrale Prävention
Valenciaplatz 2 – 4
55118 Mainz
Tel.: 06131/653390
E-Mail: beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de

6.2 „Einbruchschutz“ im städtebaulichen Vertrag

Das Thema „Einbruchschutz“ ist bereits seit längerer Zeit bei vielen Bauherren und Immobilienbesitzern ein wichtiges Kriterium im Rahmen des Erwerbs von Immobilien. Jedoch wird auch bei aktuellen Neubauten der Thematik „Einbruchschutz“ nicht vollends Rechnung getragen.

Oftmals verlassen sich die Bauherren auf die Aussagen der Bauträger oder Fachfirmen. Da sich deren Aussagen in puncto Sicherheit nicht immer mit den kriminalpolizeilichen Empfehlungen überschneiden, wäre es zu begrüßen, den städtebaulichen Vertrag um den Unterpunkt „Einbruchschutz“ zu ergänzen und bei Neubauten die Verwendung von geprüft und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen (zum Beispiel Fenster, Türen und Gitter gemäß DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 2) zu bevorzugen.

Im Detail ergänzende, kriminalpräventive Empfehlungen können erst nach entsprechender weitergehender Planungsentwicklung/-fortschreibung getroffen werden.

Für Rückfragen steht ich Ihnen der Sachbereich 15 (- Zentrale Prävention -) des Polizeipräsidiums Mainz (POK Triller, Tel.: 06131/65 - 3385) zur Verfügung.



Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kriminalrat

(im Original unterzeichnet)



An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Stellungnahme Wohnquartier 'An der Krimm'

Von: "PP Mainz, SB 15, Poststelle" <Beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de>
An: "helen.bourguignon@stadt.mainz.de" <helen.bourguignon@stadt.mainz.de>
Kopie: "PP Mainz, SB 15, Ltg" <BeratungszentrumLtg.PPMainz@polizei.rlp.de>
Datum: 30.08.2018 16:14
Betreff: Stellungnahme Wohnquartier 'An der Krimm'

Sehr geehrte Frau Bourguignon,

anbei übersende ich die Stellungnahme hinsichtlich des Bebauungsplans
„Wohnquartier An der Krimm (G 156)“.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

POLIZEIPRÄSIDIUM MAINZ
Sachbereich 15, Zentrale Prävention

Telefon: 06131 65-3385
Telefax: 06131 65-3389

Beratungszentrum.PPMainz@polizei.rlp.de



Stellungnahme Wohnquartier 'An der Krimm'.pdf