

Aktz.: 61 26 - B 166

Bebauungsplanentwurf " Wohnquartier Albert-Stoehr-Straße (B 166) "

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

A) Allgemeines

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanentwurfes "Wohnquartier Albert-Stoehr-Straße (B 166)" erfolgte in der Zeit vom 01.03.2017 bis 24.03.2017 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-Bretzenheim und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 17.02.2017 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Schreiben Absender 1 vom 15.03.2017

1. Umweltprüfung

Das Verfahren ohne Umweltprüfung durchzuführen würde Risiken für den Bestand der Sportanlage und des dort stattfindenden Sportbetriebes bergen.

Eine umfangreiche Umweltprüfung sei notwendig. Aktive Lärm- und Lichtschutzmaßnahmen seien notwendig.

Abwägungsergebnis

Der Entfall einer formalen Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entbindet nicht von einer sachgerechten Ermittlung der relevanten Umweltbelange und deren Beachtung im Rahmen der Abwägung. Für das Bebauungsplanverfahren sind nach Einschätzung der städtischen Ämter verschiedene Gutachten zu erstellen, um den Belangen der Umwelt Rechnung zu tragen. Es werden Gutachten zu den Themenbereichen Boden, Radon, Versickerung, Energie, Artenschutz, Bäumen sowie zu Schall- und Lichtmissionen erstellt.

Die Ergebnisse aus den Gutachten werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Im Zuge der Gutachten wird insbesondere geprüft, ob die Planung mit den angrenzenden Wohngebieten und der Sportnutzung vereinbar ist und welche Maßnahmen hierzu umgesetzt werden müssen.

Bislang liegt nur ein Gutachtenentwurf zum Schallschutz vor, in dem die Wirksamkeit der Riegelbebauung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird. Eine endgültige Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Planung kann erst nach Vorlage aller Gutachten erfolgen.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (Lärm und Licht) wird im Bauleitplanverfahren über zu erstellende Gutachten nachgewiesen.

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

2. Nähe zum Sportplatz

Anwohner der geplanten Häuser würden sich an Lärm, Licht und Veranstaltungen auf der Bezirkssportanlage stören. Eine Klage auf dem Rechtsweg würde den Sport- und Spielbetrieb einschränken. Die Richtwerte der 18. BImSchV würden hier hohe Anforderungen an die Immissionsgrenzwerte setzen.

Abwägungsergebnis

Um den genannten Konflikten vorzubeugen wird gegenüber dem Planungsstand aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Umplanung für das Areal vorgenommen. Hierbei wird die geplante, östliche Reihenhausbebauung gegenüber der vorherigen Planung deutlich gegenüber dem Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wird ein Abstand der neuen Bebauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten.

Die Beurteilungsgrundlage, ob durch die unterschiedlichen benachbarten Nutzungen (Nachbarschaft Wohnnutzung zu einer Sportanlage) Konflikte entstehen, ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im Bebauungsplanverfahren werden sowohl ein Gutachten zu Lichtimmissionen als auch ein Schallgutachten erstellt. Hierbei werden die einzelnen Parameter, wie z.B. die Lärmeinwirkungen durch die Bezirkssportanlage auf die geplante Bebauung begutachtet und bewertet.

Durch die geplanten, aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise die vorgesehene Stellung der Baukörper, sollen Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen bei der Erstellung des Bebauungsplanes vermieden und eine Einschränkung der Sportanlage ausgeschlossen werden. Die Nachweise werden in den entsprechenden Gutachten im Verfahren dargelegt.

Sofern auf der Grundlage des Gutachtens schalltechnische Regelungsbedarfe entstehen, werden diese im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgesetzt.

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

3. Veranstaltungen auf der Bezirkssportanlage

Es bestünde die Gefahr, dass über den reinen Spielbetrieb hinausgehende Aktivitäten (Turniere, Übernachtungen, etc.) nicht mehr möglich seien. Diese seien von großer Wichtigkeit für die Vereine und deren Jugendarbeit.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanverfahren wird strikt darauf geachtet, dass es durch die neu geplante Wohnbebauung zu keinen Einschränkungen des Sportbetriebs auf der Bezirkssportanlage kommt.

Die entsprechenden Nutzungszeiten der Sportanlage werden in den Schallschutzberechnungen beachtet. Die Sportanlage ist nach Aussagen des zuständigen Fachamtes schon jetzt in den Abendzeiten und an den Wochenenden unter Beachtung der Lärmschutzverordnung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden, umgebenden Bebauung nahezu zu 100 % ausgelastet.

Insofern ist eine höhere Auslastung der Bezirkssportanlage durch weitere Sportnutzungen derzeit nicht mehr möglich. Ähnliches gilt auch für künftig mögliche höhere Zuschauerzahlen. Auch hier ist die Zahl bereits durch die aktuelle Bebauungssituation begrenzt.

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

2. Schreiben Absender 2 vom 20.03.2017

1. Verkehrsbelastung

Die Verkehrsbelastung auf der Albert-Stoher-Straße sei aktuell bereits sehr hoch und würde sich durch die geplante Bebauung noch erhöhen. Eine hohe Belastung mit Lärm sowie Gestank und Verschmutzung durch den Verkehr würde bereits bestehen.

Abwägungsergebnis

Vor dem Hintergrund, dass gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Anzahl der Wohneinheiten um 7 Wohneinheiten reduziert wurden, fallen mindestens 14 notwendige, nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz nachzuweisende Stellplätze im Gebiet weg. Hierdurch kommt es zu einer Verringerung der täglichen An- und Abfahrten der Bewohner des Gebietes.

Im fließenden (fahrenden) Verkehr ist nicht alleinig die Gesamtsumme der neu hinzu kommenden Fahrzeuge von Bedeutung. Diese Gesamtsumme führt nicht zwangsläufig zu der Annahme, dass Straßennetz sei unterdimensioniert. Vielmehr ist die Kombination aus wer, in welche Richtung und zu welcher Uhrzeit sein Kfz bewegt, ausschlaggebend. Erst die Berücksichtigung dieser richtungsbezogenen und tageszeitlichen Verteilung der Neuverkehre und ihre Überlagerung mit der Bestandssituation im fließenden Verkehr geben Aufschluss über die letztlich an Strecken und Knoten zu bewältigenden Verkehrsströme.

Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung ist davon auszugehen, dass gemäß den einschlägigen Berechnungsparametern der Verkehrsplanung durch die geplanten 20 Wohneinheiten im Gebiet "B 166" nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsmengen erzeugt werden.

Basierend auf Verkehrserzeugungsberechnungen (noch auf der Grundlage von 27 geplanten Wohneinheiten anstelle von aktuell vorgesehen 20 Wohneinheiten) und vorhandenen Verkehrszählungen stellt sich die Situation so dar, dass sich im Tagesverlauf (Kfz/24h) in der Summe von Quell- und Zielverkehren insgesamt 60-65 zusätzliche Kfz-Bewegungen als Gesamtverkehr am Tag des geplanten "B166" ergeben. Betrachtet man nun die jeweilige Spitzenstunde am Vormittag (7-8 Uhr) und Nachmittag (16-17 Uhr) handelt es sich um ca. 5 - 6 zusätzliche Fahrzeuge pro Spitzenstunde. Schaut man sich nun die tägliche Schwankungsbreite der Verkehrsbelastungen von ca. 2-7% am Tag an, so liegen die Neuverkehre mit 60 - 70 zus. Fahrzeuge bei weitem unter diesen Spannen. Aktuell fahren etwa 2.800 Fahrzeuge am Tag durch

die Albert-Stoehr-Straße, in vergangenen Jahren waren dies z.T. schon mehr als 3.000 Fahrzeuge am Tag.

In Abzug zu bringen sind ebenfalls die An- und Abfahrten basierend auf dem heutigen Tennisbetrieb der Halle, welcher beim geplanten Wohngebiet entsprechend entfällt.

Aus den Berechnungen ist keine massive Beeinträchtigung und/oder Gefährdung im motorisierten Verkehr abzuleiten.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2. Emissionen

Durch das geplante Vorhaben würden zusätzliche Lärmbelastungen generiert. Gesundheitliche Probleme seien hierdurch zu erwarten. Die Bedenken hierzu aus dem Ortsbeirat (Ortsvorsteherin) würden nicht beachtet.

Abwägungsergebnis

Nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes wird sich durch die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnnutzung der Lärm in den benachbarten Wohngebieten nicht über die gesetzlich zulässigen Immissionsrichtwerte hinaus erhöhen. Vor dem Hintergrund, dass gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Anzahl der Wohneinheiten um 7 Wohneinheiten reduziert wurden, fallen mindestens 14 notwendige Stellplätze weg. Dies bedingt zudem eine Verringerung der täglichen An- und Abfahrten.

Der durch Bautätigkeit verursachte Baulärm darf die Immissionsrichtwerte der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm nicht überschreiten. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrslärms durch das neue Wohnquartier ist nicht zu erwarten.

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

Altlasten

Im Bereich der alten Tennishalle hätte sich im 2. Weltkrieg eine Flakstellung befunden. Es sei mit Auffinden von Kampfmitteln (Bomben) zu rechnen. Eine Evakuierung würde befürchtet.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis, dass sich im Plangebiet noch Bombenblindgänger befinden könnten, ist berechtigt. Die Auswertung eines Luftbildes vom März 1945 hat ergeben, dass das Gebiet stark bombardiert wurde, vermutlich auch wegen der benachbarten Flakstellungen. Im Plangebiet selbst befanden sich nach dem ausgewerteten Luftbild keine Flakstellungen. Der Kampfmittelräumdienst wird im weiteren Verfahren eingebunden. Dies erfolgt üblicherweise unmittelbar vor Baubeginn.

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

Verwendung der Fläche

Die Fläche würde sich für ein Bürgerhaus eignen.

Abwägungsergebnis

Die Fläche ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung vorgesehen. Der Bedarf für ein Bürgerhaus an dieser Stelle in Mainz-Bretzenheim wurde bisher im Verfahren von den städtischen Fachämtern nicht thematisiert. Generell ist bei der Nutzung der Fläche für ein "Bürgerhaus" jedoch mit erheblich mehr KFZ-Bewegungen und Lärmemissionen (Veranstaltungen, etc.) gegenüber der aktuell geplanten Wohnnutzung zu rechnen.

Vor dem Hintergrund, dass diese Fläche bereits an einen Investor verkauft ist, ist die Wahrscheinlichkeit, dass diese Fläche für die Errichtung eines Bürgerhauses zur Verfügung steht sehr gering.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

3. Schreiben Absender 3 vom 15.03.2017

1. Einschränkung der Sportnutzung auf der Bezirkssportanlage

Durch das geplante Vorhaben würde der Spielbetrieb auf der angrenzenden Sportanlage (Bouleplatz) eingeschränkt. Es sei ein unzureichender Lärmschutz vorgesehen.

Abwägungsergebnis

Um Konflikten vorzubeugen wird gegenüber dem Planungsstand aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Umplanung für das Areal vorgenommen. Hierbei wird die geplante, östliche Reihenhausbebauung gegenüber der vorherigen Planung deutlich gegenüber dem Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wird ein Abstand der neuen Bebauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten.

Die Beurteilungsgrundlage, ob durch die unterschiedlichen benachbarten Nutzungen (Nachbarschaft Wohnnutzung zu einer Sportanlage) Konflikte entstehen, ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im Bebauungsplanverfahren werden sowohl ein Gutachten zu Lichtmissionen als auch ein Schallgutachten erstellt. Hierbei werden die einzelnen Parameter, wie z.B. die Lärmeinwirkungen durch die Bezirkssportanlage auf die geplante Bebauung begutachtet und bewertet.

Durch die geplanten, aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise die vorgesehene Stellung der Baukörper, sollen Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen bei der Erstellung des Bebauungsplanes vermieden und eine Einschränkung der Sportanlage ausgeschlossen werden. Die Nachweise werden in den entsprechenden Gutachten im Verfahren dargelegt.

Sofern auf der Grundlage des Gutachtens schalltechnische Regelungsbedarfe entstehen, werden diese im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgesetzt.

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

4. Schreiben Absender 4 vom 20.03.2017

1. gewählte Verfahrensart

Das gewählte Verfahren gem. § 13 a BauGB sei für das Vorhaben nicht geeignet.

Abwägungsergebnis

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB heißt es zu den allgemeinen Zielen des Städtebaus: "Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung erfolgen." Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch andere Maßnahmen zur Innentwicklung zu nutzen.

Bebauungspläne der Innentwicklung erfassen insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile und zur Umnutzung von Flächen. Die Regelung zielt damit sowohl auf brachgefallene Flächen als auch auf Flächen ab, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Damit sind folglich nicht ausschließlich Flächen gemeint, die nicht mehr nutzbar sind, sondern auch Flächen, deren derzeitige Nutzung z. B. aus Gründen der Abnutzung oder aus Gründen der nicht mehr vorhandenen Nachfrage obsolet sind und die deshalb (im Sinne der Innentwicklung) einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.

Das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innentwicklung) dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 166" umfasst eine Fläche, die insgesamt ca. 6.800 m² groß ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Aus den genannten Gründen ist nicht ersichtlich, warum das gewählte Verfahren das "falsche" Verfahren für diese innerstädtische Fläche sein soll

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept entspräche nicht den Leitlinien und Wertevorstellungen der Stadt Mainz. Das Gebiet müsse als Sport- und Freizeitfläche erhalten werden. Die Fläche sei für ein Wohngebiet nicht geeignet.

Der Flächennutzungsplan würde das Gelände als Freizeit- und Sportfläche ausweisen. In der Vergangenheit sei die Bezirkssportanlage um eine Skater-Anlage und eine Bouleanlage erweitert worden.

Das geplante Wohngebiet würde die vorhandene Sport- und Freizeitnutzung einschränken.

Abwägungsergebnis

Die Bezirkssportanlage Mainz-Bretzenheim grenzt heute unmittelbar an bestehende Wohngebiete an. Hier sind die Wohnbebauung an der "Albert-Stoer-Straße" im Westen, die Gebäude an der "Albanusstraße" im Norden und die Wohnnutzung im Osten entlang des "Kanninchenpfad", bzw. am "Eselsweg" zu nennen. Warum sich die Fläche für ein Wohnquartier nicht eignen sollte, ist aus der Art der umgebenden Bebauung nicht abzuleiten. Auch besteht bereits heute ein Nebeneinander von Wohnen und Sportnutzung auf der Bezirkssportanlage. Das "Heranrücken" des geplanten Quartiers erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungen auf der Bezirkssportanlage.

Eine Einschränkung der Sportnutzung durch die Planung darf durch die Planung nicht erfolgen. Eine Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Sportnutzung wird mittels der entsprechenden Gutachten (Schall, Licht, etc.) im Verfahren nachgewiesen.

Die bestehende Tennishalle ist hinsichtlich ihrer energetischen Standards durch einen erheblichen Sanierungsstau gekennzeichnet. Eine Revitalisierung bzw. Generalsanierung der Gebäudesubstanz scheidet aus Kostengründen aus. Ein Bedarf als Erweiterungsfläche für sportliche Nutzungen wurde von den zuständigen Fachämtern im Verfahren nicht vorgebracht.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, soll auf dem Grundstück eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Mit dem vom Stadtrat am 03.02.2016 gefassten Aufstellungsbeschluss wurde das Bebauungsplanverfahren "B 166" eingeleitet.

FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als Teilfläche der Bezirkssportanlage Mainz-Bretzenheim als "Fläche für Sport- und Spielanlagen" gem. (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB) mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" darstellt.

Die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser muss für den Bereich des Plangebietes entsprechend angepasst werden. Da das Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden soll, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung zu gegebener Zeit angepasst.

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

3. Schallschutz

Es seien keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Es gäbe einen ungehinderten Lärmeintrag von der Sportanlage in das geplante Gebiet. Ein ungestörter Betrieb der Sportanlage sei zu gewährleisten.

Meisterschaften und damit verbundene höhere Zuschauerzahlen würden einen steigenden Lärmpegel mit sich bringen.

Es würden Konflikte entstehen, die den Betrieb der Sportanlage gefährden würden. Die 18. BImSchV würde keine passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung der Schallschutzwerte vorsehen. Der geplante Gebäuderiegel sei nicht geeignet, die notwendigen Schallschutzwerte zu gewährleisten. Ein aktiver Schallschutz sei notwendig.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanverfahren wird strikt darauf geachtet, dass es durch die neu geplante Wohnbebauung zu keinen Einschränkungen des Sportbetriebs auf der Bezirkssportanlage kommt.

Die entsprechenden Nutzungszeiten der Sportanlage werden in den Schallschutzberechnungen beachtet. Die Sportanlage ist nach Aussagen des zuständigen Fachamtes schon jetzt in den Abendzeiten und an den Wochenenden unter Beachtung der Lärmschutzverordnung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden, umgebenden Bebauung nahezu zu 100 % ausgelastet.

Insofern ist eine höhere Auslastung der Bezirkssportanlage durch Sportnutzungen derzeit nicht mehr möglich. Ähnliches gilt auch für künftig mögliche höhere Zuschauerzahlen. Auch hier ist die Zahl bereits durch die aktuelle Bebauungssituation begrenzt.

Gegenüber dem Planungsstand aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Umplanung für das Areal vorgenommen. Hierbei wurde die geplante, östliche Reihenhausbebauung gegenüber der vorherigen Planung deutlich vom Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wird ein Abstand der neuen Bebauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten.

Die Beurteilungsgrundlage, ob durch die unterschiedlichen benachbarten Nutzungen (Nachbarschaft Wohnnutzung zu einer Sportanlage) Konflikte entstehen, ist die Sportanlagenlärmchutzverordnung (18. BImSchV).

Im Bebauungsplanverfahren werden sowohl ein Gutachten zu Lichtimmissionen als auch ein Schallgutachten erstellt. Hierbei werden die einzelnen Parameter, wie z.B. die Lärmeinwirkungen durch die Bezirkssportanlage auf die geplante Bebauung begutachtet und bewertet.

Immissionsreduzierende Maßnahmen wie Veränderungen der Stellung des Gebäudes, des äußeren Zuschnitts des Hauses oder der Anordnung der Wohnräume und der notwendigen Fenster sind aktive Schallschutzmaßnahmen, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV herangezogen werden können.

Durch die geplanten, aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise die vorgesehene Stellung der Baukörper, sollen Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen bei der Erstellung

des Bebauungsplanes vermieden und eine Einschränkung der Sportanlage ausgeschlossen werden. Die Nachweise werden in den entsprechenden Gutachten im Verfahren dargelegt.

Durch die geplante schallabschirmende Riegelbebauung, mit Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite werden die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zum heutigen Kenntnisstand unterschritten.

Sofern auf der Grundlage des Gutachtens schalltechnische Regelungsbedarfe entstehen, werden diese im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

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

4. Licht- und Geruchsimmissionen

Es würde durch die räumliche Nähe zwischen Wohngebiet und Sportplatz zu Beeinträchtigungen durch die Flutlichtanlage und Geruch (Grillen, etc.) kommen. Die Flutlichtmasten würden für eine Beleuchtung sorgen, die über die Spielfläche hinaus strahlt.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lichtgutachten erstellt. Hierbei werden die einzelnen Parameter, wie z.B. die Lichteinwirkungen durch die Flutlichtanlage auf der Bezirkssportanlage auf die geplante Bebauung begutachtet und bewertet. Beurteilungsgrundlage ist die LAI Lichtleitlinie 2000. Die Ergebnisse werden entsprechend im Bebauungsplanverfahren beachtet und umgesetzt.

Hinsichtlich der Gerüche durch Grillen gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Hilfsweise werden die Richtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Bauleitplanung herangezogen. Ein Erreichen oder Überschreiten der Richtwerte ist nicht zu erwarten. Zudem gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Häufigkeit und Umfang der Grillereignisse spielen dabei eine wesentliche Rolle. Der Grillende ist einerseits verpflichtet die Nachbarn nicht zu häufig und stark zu belästigen. Andererseits müssen die Nachbarn eine gewisse Anzahl von Grillereignissen tolerieren. In jedem Fall sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Gerüche, Rauch und Qualm zu minimieren. Dies kann durch Wahl des Grillplatzes und Art des Grillgerätes, z.B. Gas- oder Elektrogrill beeinflusst werden.

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

5. Verkehr

Der mit der Planung verbundene An- und Abfahrtsverkehr würde sich nicht mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur vereinbaren lassen. Derzeit würde morgens und nachmittags Berufspendler, Hol- und Bringverkehr der beiden Kindergärten, IGS Schulzentrum, Sportveranstaltungen in den Sporthallen der IGS und Sportveranstaltungen auf der Bezirkssportanlage eine hohe Verkehrsdichte erzeugen.

Die Verkehrszunahme und die sich verschärfende Parkplatzproblematik seien nicht hinnehmbar. Eine Verkehrsuntersuchung sei notwendig.

Abwägungsergebnis

Vor dem Hintergrund, dass gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Anzahl der Wohneinheiten um 7 Wohneinheiten reduziert wurden, fallen mindestens 14 notwendige, nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz nachzuweisende Stellplätze im Gebiet weg. Hierdurch kommt es zu einer Verringerung der täglichen An- und Abfahrten der Bewohner des Gebietes.

Im fließenden (fabrenden) Verkehr ist nicht alleinig die Gesamtsumme der neu hinzu kommenden Fahrzeuge von Bedeutung. Diese Gesamtsumme führt nicht zwangsläufig zu der Annahme, dass Straßennetz sei unterdimensioniert. Vielmehr ist die Kombination aus wer, in welche Richtung und zu welcher Uhrzeit sein Kfz bewegt, ausschlaggebend. Erst die Berücksichtigung dieser richtungsbezogenen und tageszeitlichen Verteilung der Neuverkehre und ihre Überlagerung mit der Bestandssituation im fließenden Verkehr geben Aufschluss über die letztlich an Strecken und Knoten zu bewältigenden Verkehrsströme.

Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung ist davon auszugehen, dass gemäß den einschlägigen Berechnungsparametern der Verkehrsplanung durch die geplanten 20 Wohneinheiten im Gebiet "B 166" nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsmengen erzeugt werden.

Basierend auf Verkehrserzeugungsberechnungen (noch auf der Grundlage von 27 geplanten Wohneinheiten anstelle von aktuell vorgesehen 20 Wohneinheiten) und vorhandenen Verkehrszählungen stellt sich die Situation so dar, dass sich im Tagesverlauf (Kfz/24h) in der Summe von Quell- und Zielverkehren insgesamt 60-65 zusätzliche Kfz-Bewegungen als Gesamtverkehr am Tag des geplanten "B166" ergeben. Betrachtet man nun die jeweilige Spitzenstunde am Vormittag (7-8 Uhr) und Nachmittag (16-17 Uhr) handelt es sich um ca. 5 - 6 zusätzliche Fahrzeuge pro Spitzenstunde. Schaut man sich nun die tägliche Schwankungsbreite der Verkehrsbelastungen von ca. 2-7% am Tag an, so liegen die Neuverkehre mit 60 - 70 zus. Fahrzeuge bei weitem unter diesen Spannen. Aktuell fahren etwa 2.800 Fahrzeuge am Tag durch die Albert-Stoher-Straße, in vergangenen Jahren waren dies z.T. schon mehr als 3.000 Fahrzeuge am Tag.

In Abzug zu bringen sind ebenfalls die An- und Abfahrten basierend auf dem heutigen Tennisbetrieb der Halle, welcher beim geplanten Wohngebiet entsprechend entfällt.

Aus den Berechnungen ist keine massive Beeinträchtigung und/oder Gefährdung im motorisierten Verkehr abzuleiten.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Parkplatzproblematik

Der Nachweis für die Errichtung der notwendigen Stellplätze ist ortsrechtlich in einer entsprechenden Satzung der Landeshauptstadt Mainz geregelt ("Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Fahrradabstellplätzen" in der Fassung vom Dezember 2015). Die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Mainz regelt, dass das Parken der Anwohner grundsätzlich auf deren privaten Grundstücken stattfindet. Um dies zu gewährleisten, muss bei jedem Bauantrag zu einem Vorhaben ein entsprechender Stellplatznachweis erbracht werden. So auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 166".

Seitens der Stadt Mainz wird im Rahmen der Entwicklung von Wohngebieten grundsätzlich ein gewisser Anteil an "Besucherstellplätzen" vorgesehen. Es handelt sich dabei um 10 % der bauordnungsrechtlich notwendigen und grundsätzlich auf dem eigenen privaten Grundstück nachzu-

weisenden Stellplätze. Es werden im Plangebiet entsprechend diesen Vorgaben Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Das Vorhalten kostenlos nutzbaren Parkraums für Altbewohner der umgebenden Bebauung ist organisatorisch und monetär nicht durchführbar, nicht zuletzt auch deshalb, weil hierfür zudem auch keine geeigneten Flächen im geplanten Quartier zur Verfügung stehen.

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

6. Entwicklungspotenzial der Vereine auf der Bezirkssportanlage

Es sei durch die Planung kein Entwicklungs- bzw. Erweiterungspotenzial auf der Bezirkssportanlage mehr vorhanden. Eine Erweiterung der Sportnutzung sei nicht mehr möglich.

Abwägungsergebnis

Die Sportanlage ist nach Aussagen des zuständigen Fachamtes schon jetzt in den Abendzeiten und an den Wochenenden unter Beachtung der Lärmschutzverordnung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden, umgebenden Bebauung nahezu zu 100 % ausgelastet.

Insofern ist eine höhere Auslastung der Bezirkssportanlage durch weitere Sportnutzungen derzeit nicht mehr möglich. Ähnliches gilt auch für künftig mögliche höhere Zuschauerzahlen. Auch hier ist die Zahl bereits durch die aktuelle Bebauungssituation begrenzt.

Der Bedarf an Erweiterungsflächen, bzw. die Notwendigkeit des Erhalts der Tennishalle wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens beim zuständigen Fachamt abgefragt. Grundsätzlich besteht in den späten Herbst- und in den Wintermonaten eine gesteigerte Nachfrage der Mainzer Tennisvereine in Bezug auf Trainingszeiten in Tennishallen, zumal in jüngster Zeit doch einige privat betriebene Tennishallen in Mainz aufgegeben wurden. Insofern sieht die Sportverwaltung für die Winterzeit durchaus den Bedarf für die Vereine. In zahlreichen Gesprächen mit privaten Betreibern konnte allerdings auch festgestellt werden, dass in den übrigen Monaten die Nachfrage nach Übungszeiten seitens der Vereine und auch privaten Nutzern doch eher gering zu sein scheint.

Die bestehende Tennishalle ist hinsichtlich ihrer energetischen Standards durch einen erheblichen Sanierungsstau gekennzeichnet. Eine Revitalisierung bzw. Generalsanierung der Gebäudesubstanz scheidet aus Kostengründen aus. Ein privater Investor ist und war ebenfalls nicht ersichtlich. Insofern wurden gegen die Verwendung des Grundstücks für eine Wohnbebauung vom zuständigen Fachamt keine Einwendungen erhoben.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, soll auf dem Grundstück eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

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

5. Schreiben Absender 5 vom 21.03.2017

1. Gewählte Verfahrensart

Das gewählte Verfahren gem. § 13 a BauGB sei für das Vorhaben nicht geeignet.

Es würde auf das Urteil des OVG Koblenz vom 14.05.2015 verwiesen. Hierin würden Punkte genannt, welche die gewählte Verfahrensart negieren würden.

Abwägungsergebnis

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB heißt es zu den allgemeinen Zielen des Städtebaus: "Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung erfolgen." Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch andere Maßnahmen zur Innentwicklung zu nutzen.

Bebauungspläne der Innentwicklung erfassen insbesondere Bauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile und zur Umnutzung von Flächen. Die Regelung zielt damit sowohl auf brachgefallene Flächen als auch auf Flächen ab, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Damit sind folglich nicht ausschließlich Flächen gemeint, die nicht mehr nutzbar sind, sondern auch Flächen, deren derzeitige Nutzung z. B. aus Gründen der Abnutzung oder aus Gründen der nicht mehr vorhandenen Nachfrage obsolet sind und die deshalb (im Sinne der Innentwicklung) einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.

Das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB (Bauungsplan der Innentwicklung) dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung. Der Bauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Geltungsbereich des Bauungsplanes "B 166" umfasst eine Fläche, die insgesamt ca. 6.800 m² groß ist. Die im Bauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bauungsplan dargestellt.

Aus den genannten Gründen ist nicht ersichtlich, warum das gewählte Verfahren das "falsche" Verfahren für diese innerstädtische Fläche sein sollte.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

2. städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept entspräche nicht den Leitlinien und Wertevorstellungen der Stadt Mainz. Das Gebiet müsse als Sport- und Freizeitfläche erhalten werden. Die Fläche sei für ein Wohngebiet nicht geeignet. Die geplante Bebauung würde dem Flächennutzungsplan der Stadt Mainz widersprechen.

Der Flächennutzungsplan würde das Gelände als Freizeit- und Sportfläche ausweisen. In der Vergangenheit sei die Bezirkssportanlage um eine Skater-Anlage und eine Bouleanlage erweitert worden.

Das geplante Wohngebiet würde die Sport- und Freizeitnutzung einschränken. Die geplante Wohnbebauung würde aufgrund ihrer Nähe nicht zu den Festlegungen eines Sport- und Freizeitgeländes passen.

Die Bezirkssportanlage Mainz-Bretzenheim grenzt heute unmittelbar an bestehende Wohngebiete an. Hier sind die Wohnbebauung an der "Albert-Stohr-Straße" im Westen, die Gebäude an der "Albanusstraße" im Norden und die Wohnnutzung im Osten entlang des "Kanninchenpfad", bzw. am "Eselsweg" zu nennen. Warum sich die Fläche für ein Wohnquartier nicht eignen sollte, ist aus der Art der umgebenden Bebauung nicht abzuleiten. Auch besteht bereits heute ein Nebeneinander von Wohnen und Sportnutzung auf der Bezirkssportanlage. Das "Heranrücken" des geplanten Quartiers erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungen auf der Bezirkssportanlage.

Eine Einschränkung der Sportnutzung durch die Planung darf durch die Planung nicht erfolgen. Eine Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Sportnutzung wird mittels der entsprechenden Gutachten (Schall, Licht, etc.) im Verfahren nachgewiesen.

Die bestehende Tennishalle ist hinsichtlich ihrer energetischen Standards durch einen erheblichen Sanierungsstau gekennzeichnet. Eine Revitalisierung bzw. Generalsanierung der Gebäudesubstanz scheidet aus Kostengründen aus. Ein Bedarf als Erweiterungsfläche für sportliche Nutzungen wurde von den zuständigen Fachämtern im Verfahren nicht vorgebracht.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, soll auf dem Grundstück eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Mit dem vom Stadtrat am 03.02.2016 gefassten Aufstellungsbeschluss wurde das Bauungsplanverfahren "B 166" eingeleitet.

FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als Teilfläche der Bezirkssportanlage Mainz-Bretzenheim als "Fläche für Sport- und Spielanlagen" gem. (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB) mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" darstellt.

Die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser muss für den Bereich des Plangebietes entsprechend angepasst werden. Da das Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden soll, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung zu gegebener Zeit angepasst.

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

3. Schallschutz

Es seien keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Es gäbe einen ungehinderten Lärmeintrag von der Sportanlage ins das geplante Gebiet.

Meisterschaften und damit verbundene höhere Zuschauerzahlen würden einen steigenden Lärmpegel mit sich bringen. Es würden Konflikte entstehen, die den Betrieb der Sportanlage gefährden würden.

Die 18. BImSchV würde keine passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung der Schallschutzwerte vorsehen. Der geplante Gebäuderiegel sei nicht geeignet, die notwendigen Schallschutzwerte zu gewährleisten. Ein aktiver Schallschutz sei notwendig. Ein ungestörter Betrieb der Sportanlage sei zu gewährleisten.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanverfahren wird strikt darauf geachtet, dass es durch die neu geplante Wohnbebauung zu keinen Einschränkungen des Sportbetriebs auf der Bezirkssportanlage kommt.

Die entsprechenden Nutzungszeiten der Sportanlage werden in den Schallschutzberechnungen beachtet. Die Sportanlage ist nach Aussagen des zuständigen Fachamtes schon jetzt in den Abendzeiten und an den Wochenenden unter Beachtung der Lärmschutzverordnung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden, umgebenden Bebauung nahezu zu 100 % ausgelastet.

Insofern ist eine höhere Auslastung der Bezirkssportanlage durch Sportnutzungen derzeit nicht mehr möglich. Ähnliches gilt auch für künftig mögliche höhere Zuschauerzahlen. Auch hier ist die Zahl bereits durch die aktuelle Bebauungssituation begrenzt.

Gegenüber dem Planungsstand aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Umplanung für das Areal vorgenommen. Hierbei wurde die geplante, östliche Reihenhausbebauung gegenüber der vorherigen Planung deutlich vom Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wird ein Abstand der neuen Bebauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten.

Die Beurteilungsgrundlage, ob durch die unterschiedlichen benachbarten Nutzungen (Nachbarschaft Wohnnutzung zu einer Sportanlage) Konflikte entstehen, ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im Bebauungsplanverfahren werden sowohl ein Gutachten zu Lichtimmissionen als auch ein Schallgutachten erstellt. Hierbei werden die einzelnen Parameter, wie z.B. die Lärmeinwirkungen durch die Bezirkssportanlage auf die geplante Bebauung begutachtet und bewertet.

Immissionsreduzierende Maßnahmen wie Veränderungen der Stellung des Gebäudes, des äußeren Zuschnitts des Hauses oder der Anordnung der Wohnräume und der notwendigen Fenster sind aktive Schallschutzmaßnahmen, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV herangezogen werden können.

Durch die geplanten, aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise die vorgesehene Stellung der Baukörper, sollen Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen bei der Erstellung des Bebauungsplanes vermieden und eine Einschränkung der Sportanlage ausgeschlossen werden. Die Nachweise werden in den entsprechenden Gutachten im Verfahren dargelegt.

Durch die geplante schallabschirmende Riegelbebauung, mit Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite werden die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zum heutigen Kenntnisstand unterschritten.

Sofern auf der Grundlage des Gutachtens schalltechnische Regelungsbedarfe entstehen, werden diese im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

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

4. Licht- und Geruchsimmissionen

Es würde durch die räumliche Nähe zwischen Wohngebiet und Sportplatz zu Beeinträchtigungen durch die Flutlichtanlage (Lichtmüll) und Geruch (Grillen, etc.) kommen.

Die Flutlichtmasten würden für eine Beleuchtung sorgen, die über die Spielfläche hinaus strahlt.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lichtgutachten erstellt. Hierbei werden die einzelnen Parameter, wie z.B. die Lichteinwirkungen durch die Flutlichtanlage auf der Bezirkssportanlage auf die geplante Bebauung begutachtet und bewertet. Beurteilungsgrundlage ist die LAI Lichtleitlinie 2000. Die Ergebnisse werden entsprechend im Bebauungsplanverfahren beachtet und umgesetzt.

Hinsichtlich der Gerüche durch Grillen gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Hilfsweise werden die Richtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Bauleitplanung herangezogen. Ein Erreichen oder Überschreiten der Richtwerte ist nicht zu erwarten. Zudem gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Häufigkeit und Umfang der Grillereignisse spielen dabei eine wesentliche Rolle. Der Grillende ist einerseits verpflichtet die Nachbarn nicht zu häufig und stark zu belästigen. Andererseits müssen die Nachbarn eine gewisse Anzahl von Grillereignissen tolerieren. In jedem Fall sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Gerüche, Rauch und Qualm zu minimieren. Dies kann durch Wahl des Grillplatzes und Art des Grillgerätes, z.B. Gas- oder Elektrogrill beeinflusst werden.

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

5. Blockheizkraftwerk

Die Lage, Ausstattung und Betriebsart (Leistung, Energieträger, etc.) des geplanten BHKW sei unklar. Eine Einschränkung des Spielbetriebes z.B. wg. Rauchgasen sei nicht ausgeschlossen. Es sei zu klären, ob eine UVP-Pflicht bestünde.

Abwägungsergebnis

Für das Bebauungsplanverfahren wird vom Vorhabenträger ein Energiekonzept erstellt. Gegenstand des Konzeptes ist ein Variantenvergleich auf Basis einer (groben) Energiebilanz des Baugebiets unter Berücksichtigung der Ziele: Verursachung geringer Energieverbräuche und CO₂-Emissionen (sowie andere schädliche Emissionen) und Minimierung der jährlichen Gesamtkosten über den gesamten Lebenszyklus. Im Ergebnis können Empfehlungen für den Einsatz eines bestimmten Wärmeversorgungssystems gegeben werden. Die Ergebnisse werden entsprechen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte der TA Luft sind im Baugenehmigungsverfahren für das geplante BHKW nachzuweisen. Insofern sind keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft über das zulässige Maß hinaus erlaubt und zu erwarten.

Im Bebauungsplanverfahren wird ein Energiekonzept erstellt. Hierin wird die geplante Energieversorgung dargestellt und vom zuständigen Fachamt geprüft.

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

6. Verkehr

Der mit der Planung verbundene An- und Abfahrtsverkehr würde sich nicht mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur vereinbaren lassen.

Durch den Bau und den Betrieb der "Mainzelbahn" hätte sich in Verbindung mit den verkehrsberuhigenden Maßnahmen in der Marienborner Straße der Verkehr in Nord-Süd-Richtung in die Albert-Stoher-Straße und Hinkelsteiner Straße verlagert.

Derzeit würde morgens und nachmittags Berufspendler, Hol- und Bringverkehr der beiden Kindergärten, IGS Schulzentrum, Sportveranstaltungen in den Sporthallen der IGS und Sportveranstaltungen auf der Bezirkssportanlage eine hohe Verkehrsdichte erzeugen.

Die Verkehrszunahme und die sich verschärfende Parkplatzproblematik seien nicht hinnehmbar. Eine Verkehrsuntersuchung sei notwendig.

Abwägungsergebnis

Vor dem Hintergrund, dass gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Anzahl der Wohneinheiten um 7 Wohneinheiten reduziert wurden, fallen mindestens 14 notwendige, nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz nachzuweisende Stellplätze im Gebiet weg. Hierdurch kommt es zu einer Verringerung der täglichen An- und Abfahrten der Bewohner des Gebietes.

Im fließenden (fabrenden) Verkehr ist nicht alleinig die Gesamtsumme der neu hinzu kommenden Fahrzeuge von Bedeutung. Diese Gesamtsumme führt nicht zwangsläufig zu der Annahme, dass Straßennetz sei unterdimensioniert. Vielmehr ist die Kombination aus wer, in welche Richtung und zu welcher Uhrzeit sein Kfz bewegt, ausschlaggebend. Erst die Berücksichtigung dieser richtungsbezogenen und tageszeitlichen Verteilung der Neuverkehre und ihre Überlagerung mit der Bestandssituation im fließenden Verkehr geben Aufschluss über die letztlich an Strecken und Knoten zu bewältigenden Verkehrsströme.

Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung ist davon auszugehen, dass gemäß den einschlägigen Berechnungsparametern der Verkehrsplanung durch die geplanten 20 Wohneinheiten im Gebiet "B 166" nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsmengen erzeugt werden.

Basierend auf Verkehrserzeugungsberechnungen (noch auf der Grundlage von 27 geplanten Wohneinheiten anstelle von aktuell vorgesehen 20 Wohneinheiten) und vorhandenen Verkehrszählungen stellt sich die Situation so dar, dass sich im Tagesverlauf (Kfz/24h) in der Summe

von Quell- und Zielverkehren insgesamt 60-65 zusätzliche Kfz-Bewegungen als Gesamtverkehr am Tag des geplanten "B166" ergeben. Betrachtet man nun die jeweilige Spitzenstunde am Vormittag (7-8 Uhr) und Nachmittag (16-17 Uhr) handelt es sich um ca. 5 - 6 zusätzliche Fahrzeuge pro Spitzenstunde. Schaut man sich nun die tägliche Schwankungsbreite der Verkehrsbelastungen von ca. 2-7% am Tag an, so liegen die Neuverkehre mit 60 - 70 zus. Fahrzeuge bei weitem unter diesen Spannen. Aktuell fahren etwa 2.800 Fahrzeuge am Tag durch die Albert-Stoher-Straße, in vergangenen Jahren waren dies z.T. schon mehr als 3.000 Fahrzeuge am Tag.

In Abzug zu bringen sind ebenfalls die An- und Abfahrten basierend auf dem heutigen Tennisbetrieb der Halle, welcher beim geplanten Wohngebiet entsprechend entfällt.

Aus den Berechnungen ist keine massive Beeinträchtigung und/oder Gefährdung im motorisierten Verkehr abzuleiten.

Verkehrssicherheit

Das Thema Verkehrssicherheit in der Albert-Stoher-Straße im Bereich der Kitas ist bekannt und steht im Fokus der Verkehrsverwaltung. Hier wurden bereits verkehrsberuhigende Maßnahmen installiert. Zudem werden weitere Maßnahmen geprüft.

Da die Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet im Vergleich zur bereits vorliegenden Verkehrsbelastung als minimal einzustufen ist, wird das grundsätzliche Problem der Verkehrssicherheit durch dieses Vorhaben nicht vergrößert zumal es sich bzgl. der künftigen Anwohnern dann um ortskundige Verkehrsteilnehmer handelt.

Parkplatzproblematik

Der Nachweis für die Errichtung der notwendigen Stellplätze ist ortsrechtlich in einer entsprechenden Satzung der Landeshauptstadt Mainz geregelt ("Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Fahrradabstellplätzen" in der Fassung vom Dezember 2015). Die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Mainz regelt, dass das Parken der Anwohner grundsätzlich auf deren privaten Grundstücken stattfindet. Um dies zu gewährleisten, muss bei jedem Bauantrag zu einem Vorhaben ein entsprechender Stellplatznachweis erbracht werden. So auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 166".

Seitens der Stadt Mainz wird im Rahmen der Entwicklung von Wohngebieten grundsätzlich ein gewisser Anteil an "Besucherstellplätzen" vorgesehen. Es handelt sich dabei um 10 % der bauordnungsrechtlich notwendigen und grundsätzlich auf dem eigenen privaten Grundstück nachzuweisenden Stellplätze. Es werden im Plangebiet entsprechend diesen Vorgaben Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Das Vorhalten kostenlos nutzbaren Parkraums für Altbewohner der umgebenden Bebauung ist organisatorisch und monetär nicht durchführbar, nicht zuletzt auch deshalb, weil hierfür zudem auch keine geeigneten Flächen im geplanten Quartier zur Verfügung stehen.

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

7. Entwicklungspotenzial der Vereine auf der Bezirkssportanlage

Es sei durch die Planung kein Entwicklungs- bzw. Erweiterungspotenzial auf der Bezirkssportanlage mehr vorhanden. Eine Erweiterung der Sportnutzung sei nicht mehr möglich.

Abwägungsergebnis

Die Sportanlage ist nach Aussagen des zuständigen Fachamtes schon jetzt in den Abendzeiten und an den Wochenenden unter Beachtung der Lärmschutzverordnung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden, umgebenden Bebauung nahezu zu 100 % ausgelastet.

Insofern ist eine höhere Auslastung der Bezirkssportanlage durch weitere Sportnutzungen derzeit nicht mehr möglich. Ähnliches gilt auch für künftig mögliche höhere Zuschauerzahlen. Auch hier ist die Zahl bereits durch die aktuelle Bebauungssituation begrenzt.

Der Bedarf an Erweiterungsflächen, bzw. die Notwendigkeit des Erhalts der Tennishalle wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens beim zuständigen Fachamt abgefragt. Grundsätzlich besteht in den späten Herbst- und in den Wintermonaten eine gesteigerte Nachfrage der Mainzer Tennisvereine in Bezug auf Trainingszeiten in Tennishallen, zumal in jüngster Zeit doch einige privat betriebene Tennishallen in Mainz aufgegeben wurden. Insofern sieht die Sportverwaltung für die Winterzeit durchaus den Bedarf für die Vereine. In zahlreichen Gesprächen mit privaten Betreibern konnte allerdings auch festgestellt werden, dass in den übrigen Monaten die Nachfrage nach Übungszeiten seitens der Vereine und auch privaten Nutzern doch eher gering zu sein scheint.

Die bestehende Tennishalle ist hinsichtlich ihrer energetischen Standards durch einen erheblichen Sanierungsstau gekennzeichnet. Eine Revitalisierung bzw. Generalsanierung der Gebäudesubstanz scheidet aus Kostengründen aus. Ein privater Investor ist und war ebenfalls nicht ersichtlich. Insofern wurden gegen die Verwendung des Grundstücks für eine Wohnbebauung vom zuständigen Fachamt keine Einwendungen erhoben.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, soll auf dem Grundstück eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

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

6. Schreiben Absender 6 vom 23.03.2017

1. Städtebauliches Konzept

Die Bebauung mit 27 Wohneinheiten und ca. 100 neuen Bewohnern sei überdimensioniert.

Abwägungsergebnis

Um den genannten Konflikten vorzubeugen wird gegenüber dem Planungsstand aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Umplanung für das Areal vorgenommen. Hierbei wird die geplante, östliche Reihenhausbauung gegenüber der vorherigen Planung deutlich gegenüber dem Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wird ein Abstand der neuen Bebauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten.

Die Zahl der Wohneinheiten hat sich ebenfalls verringert. Im nun vorliegenden Entwurf sind 20 Wohneinheiten auf dem Areal geplant.

Nach den einschlägigen Berechnungsparametern der Stadt Mainz ist bei geplanten 20 Wohneinheiten (WE) mit ca. 45 bis 50 Einwohnern (EW) zu rechnen. Selbst bei 27 Wohneinheiten hätte die Zahl der prognostizierten Einwohner nur bei ca. 60-65 EW gelegen.

Die geplante Bebauung fügt sich in die Eigenart der Bebauungsstrukturen der näheren Umgebung (Wohngebiete mit 2-geschossigen Wohngebäuden) ein. Eine übermäßige Verdichtung und "Überdimensionierung" ist nicht ersichtlich.

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

2. Schallschutz

Es sei unklar, wie die geplante Bebauung gegen die Lärmimmissionen von der Sportanlage und der Albert-Stoehr-Straße geschützt werden soll.

Es sei unklar, wie die Wohnbebauung gegen Verkehrslärm in der Albert-Stoehr-Straße geschützt werden soll.

Die umliegende Wohnbebauung sei gegen die Lärmemissionen (geplantes BHKW, Parkverkehr, Autotürenschrägen, etc.) des neuen Baugebietes zu schützen.

Abwägungsergebnis

Gegenüber dem Planungsstand aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Umplanung für das Areal vorgenommen. Hierbei wurde die geplante, östliche Reihenhausbebauung gegenüber der vorherigen Planung deutlich vom Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wird ein Abstand der neuen Bebauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten.

Die Beurteilungsgrundlage, ob durch die unterschiedlichen benachbarten Nutzungen (Nachbarschaft Wohnnutzung zu einer Sportanlage) Konflikte entstehen, ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im Bebauungsplanverfahren werden sowohl ein Gutachten zu Lichtimmissionen als auch ein Schallgutachten erstellt. Hierbei werden die einzelnen Parameter, wie z.B. die Lärmeinwirkungen durch die Bezirkssportanlage auf die geplante Bebauung begutachtet und bewertet.

Immissionsreduzierende Maßnahmen wie Veränderungen der Stellung des Gebäudes, des äußeren Zuschnitts des Hauses oder der Anordnung der Wohnräume und der notwendigen Fenster sind aktive Schallschutzmaßnahmen, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV herangezogen werden können.

Durch die geplanten, aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise die vorgesehene Stellung der Baukörper, sollen Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen bei der Erstellung des Bebauungsplanes vermieden und eine Einschränkung der Sportanlage ausgeschlossen werden. Die Nachweise werden in den entsprechenden Gutachten im Verfahren dargelegt.

Durch die geplante schallabschirmende Riegelbebauung, mit Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite werden die Grenzwerte der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) zum heutigen Kenntnisstand unterschritten.

Lärmkonflikte aufgrund von Verkehrslärm von der Albert-Stoer-Strasse sind nicht zu erwarten.

Sofern auf der Grundlage des Gutachtens schalltechnische Regelungsbedarfe entstehen, werden diese im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

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

3. Kindergärten

Die bestehenden Kindergärten würden eine erhebliche Schallbelastung darstellen. Es sei unklar, wie die Verträglichkeit zur Neubebauung hergestellt werden soll. Hierbei würde auf die lärmintensive Wärmepumpe des Kindergartens an der Grenze zum Tennisplatz hin verwiesen.

Abwägungsergebnis

Die von Kitas ausgehenden Geräusche stellen unter Würdigung des § 22 BImSchG in der Regel keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Daher ist eine heranrückende Wohnbebauung grundsätzlich mit einer KITA vereinbar.

Im vorliegenden Fall sind die maßgeblichen Außenspielbereiche der KITA nach Süden orientiert und werden vom Kitagebäude räumlich von der geplanten Wohnbebauung getrennt und abgeschirmt.

Wärmepumpen unterliegen den Vorgaben des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG). Diese Anlagen müssen so betrieben werden, dass Lärmeinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden. Wärmepumpen sind in Wohngebieten regelmäßig zulässig. Konflikte sind nicht zu erwarten.

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

4. Geplantes Blockheizkraftwerk

Es sei sicherzustellen, dass es zu keiner Beeinträchtigung durch die Abgase des geplanten BHKW kommen würde.

Es sei sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen für die umgebende Bebauung entstünden. Eine emissionsfreie Beheizung des Quartiers sei vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Die Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft sind im Baugenehmigungsverfahren für das geplante BHKW nachzuweisen. Insofern sind keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft über das zulässige Maß hinaus erlaubt und zu erwarten.

Es gibt keine gesetzliche Grundlage zur Festschreibung der Nutzung eines bestimmten Wärmeversorgungssystems. Für das Bebauungsplanverfahren wird vom Vorhabenträger ein Energiekonzept erstellt. Gegenstand des Konzeptes ist ein Variantenvergleich auf Basis einer (groben) Energiebilanz des Baugebiets unter Berücksichtigung der Ziele: Verursachung geringer Energieverbräuche und CO₂-Emissionen (sowie andere schädliche Emissionen) und Minimierung der jährlichen Gesamtkosten über den gesamten Lebenszyklus. Im Ergebnis können Empfehlungen für den Einsatz eines bestimmten Wärmeversorgungssystems gegeben werden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden von dem zuständigen Fachamt geprüft und die Ergebnisse entsprechend im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

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

5. Umweltschutz/ Baumschutz

Die Grünstreifen um die bestehende Tennishalle würden einen alten Baumbestand aufweisen und wichtige Grün- und Freiraumqualitäten besitzen. Diese seien zu sichern.

Die Anforderungen der Grünsatzung der Stadt Mainz seien umzusetzen.

Es seien Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume vorzusehen.

Für das Neubauvorhaben sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erstellen.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanverfahren wird ein Baumgutachten erstellt. Die im Ergebnis des Gutachtens umzusetzenden Vorgaben zum Erhalt von Gehölzen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in den Bebauungsplan übernommen oder über vertragliche Regelungen (gemäß § 11 BauGB) gewährleistet. Vom Vorhabenträger ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der Einhaltung der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vorzulegen. Darin sind auch ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume darzustellen.

Nach Wunsch des Grün- und Umweltamtes (Amt 67) muss der Vorhabenträger bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Nachweis über die Einhaltung der Satzung über die Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vorlegen. Darin sind auch Aussagen zu treffen mit welchen Begrünungsmaßnahmen das Vorhaben in das Ortsbild eingebunden werden soll. Die im Ergebnis erforderlichen Maßnahmen werden sodann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

Die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist an die Art und Größenordnung des Projektes geknüpft. Die Regelungen des § 13a BauGB können angewendet werden. Bei Entwicklung eines Wohngebietes mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² ist dann keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

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

6. Verkehr

Das bestehende Straßennetz sei nicht ausreichend um den Mehrverkehr aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen. Bereits jetzt würden Probleme im Verkehrsablauf

(Knoten Hans-Böckler-Straße, Berufsverkehr, Sportveranstaltungen, etc.) bestehen.

Das geplante Gebiet würde den Parkdruck verschärfen. Der geplante Stellplatzschlüssel und die geplanten Besucherstellplätze seien darzulegen.

Abwägungsergebnis

Vor dem Hintergrund, dass gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Anzahl der Wohneinheiten um 7 Wohneinheiten reduziert wurden, fallen mindestens 14 notwendige, nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz nachzuweisende Stellplätze im Gebiet weg. Hierdurch kommt es zu einer Verringerung der täglichen An- und Abfahrten der Bewohner des Gebietes.

Im fließenden (fabrenden) Verkehr ist nicht alleinig die Gesamtsumme der neu hinzu kommenden Fahrzeuge von Bedeutung. Diese Gesamtsumme führt nicht zwangsläufig zu der Annahme, dass Straßennetz sei unterdimensioniert. Vielmehr ist die Kombination aus wer, in welche Richtung und zu welcher Uhrzeit sein Kfz bewegt, ausschlaggebend. Erst die Berücksichtigung dieser richtungsbezogenen und tageszeitlichen Verteilung der Neuverkehre und ihre Überlagerung mit der Bestandssituation im fließenden Verkehr geben Aufschluss über die letztlich an Strecken und Knoten zu bewältigenden Verkehrsströme.

Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung ist davon auszugehen, dass gemäß den einschlägigen Berechnungsparametern der Verkehrsplanung durch die geplanten 20 Wohneinheiten im Gebiet "B 166" nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsmengen erzeugt werden.

Basierend auf Verkehrserzeugungsberechnungen (noch auf der Grundlage von 27 geplanten Wohneinheiten anstelle von aktuell vorgesehen 20 Wohneinheiten) und vorhandenen Verkehrszählungen stellt sich die Situation so dar, dass sich im Tagesverlauf (Kfz/24h) in der Summe von Quell- und Zielverkehren insgesamt 60-65 zusätzliche Kfz-Bewegungen als Gesamtverkehr am Tag des geplanten "B166" ergeben. Betrachtet man nun die jeweilige Spitzenstunde am Vormittag (7-8 Uhr) und Nachmittag (16-17 Uhr) handelt es sich um ca. 5 - 6 zusätzliche Fahrzeuge pro Spitzenstunde. Schaut man sich nun die tägliche Schwankungsbreite der Verkehrsbelastungen von ca. 2-7% am Tag an, so liegen die Neuverkehre mit 60 - 70 zus. Fahrzeuge bei weitem unter diesen Spannen. Aktuell fahren etwa 2.800 Fahrzeuge am Tag durch die Albert-Stoher-Straße, in vergangenen Jahren waren dies z.T. schon mehr als 3.000 Fahrzeuge am Tag.

In Abzug zu bringen sind ebenfalls die An -und Abfahrten basierend auf dem heutigen Tennisbetrieb der Halle, welcher beim geplanten Wohngebiet entsprechend entfällt.

Aus den Berechnungen ist keine massive Beeinträchtigung und/oder Gefährdung im motorisierten Verkehr abzuleiten.

Parkplatzproblematik

Der Nachweis für die Errichtung der notwendigen Stellplätze ist ortsrechtlich in einer entsprechenden Satzung der Landeshauptstadt Mainz geregelt ("Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Fahrradabstellplätzen" in der Fassung vom Dezember 2015). Die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Mainz regelt, dass das Parken der Anwohner grundsätzlich auf deren privaten Grundstücken stattfindet. Um dies zu gewährleisten, muss bei jedem Bauantrag zu einem Vorhaben ein entsprechender Stellplatznachweis erbracht werden. So auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 166". Im "B 166" werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit im Geltungsbereich vorgesehen.

Seitens der Stadt Mainz wird im Rahmen der Entwicklung von Wohngebieten grundsätzlich ein gewisser Anteil an "Besucherstellplätzen" vorgesehen. Es handelt sich dabei um 10 % der bauordnungsrechtlich notwendigen und grundsätzlich auf dem eigenen privaten Grundstück nachzuweisenden Stellplätze. Es werden im Plangebiet entsprechend diesen Vorgaben Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Das Vorhalten kostenlos nutzbaren Parkraums für Altbewohner der umgebenden Bebauung ist organisatorisch und monetär nicht durchführbar, nicht zuletzt auch deshalb, weil hierfür zudem auch keine geeigneten Flächen im geplanten Quartier zur Verfügung stehen.

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

Bereits heute würde zu Hol- und Bringzeiten der Kindergärten auf der Straße falsch geparkt. Der Parkplatz der Tennishalle würde als Parkplatz für den Hol- und Bringverkehr der KITA genutzt. Es sei darzulegen, wie dieser Entfall kompensiert würde.

Abwägungsergebnis

Die Probleme zu den Hol- und Bringzeiten, insofern diese in der dargestellten Form bestehen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Verfahren können nicht die verkehrlichen Probleme der umgebenden Einrichtungen gelöst werden. In der Albert-Stoehr-Straße wurden extra "Ladezonen" für den Hol- und Bringverkehr errichtet. Die Stellplätze der KITA befinden sich im Süden des Gebäudes.

Die Vorflächen der heutigen Tennishalle dienen grundsätzlich nicht den KITAs für die Bring- und Holverkehre; wenn überhaupt ist dies geduldet. Für die Abwicklung dieser Verkehre kann auch wie bisher der Parkplatz am Sprinterpfad genutzt werden.

Die Ausweisung z.B. von "Parkverbotszonen" stellt keinen Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens dar. Der Vollzug, bzw. die Kontrolle unterliegt dem Ordnungsamt und kann in einem Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Illegales verkehrliches Fehlverhalten, bzw. die Kontrolle bzw. die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten, kann in einem Bebauungsplanverfahren ebenfalls nicht geregelt werden.

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

Die neue Zufahrt in das Gebiet würde einen neuen Gefahrenpunkt auf der Albert-Stoehr-Straße darstellen.

Die Verkehrsführung ins neue Quartier sei darzustellen. Die Albert-Stoehr-Straße sei ab der Einfahrt zum Wohnquartier eine Einbahnstraße. Hier würde es häufig "Fehleinfahrten" in die Einbahnstraße geben. Es gäbe Probleme mit dem Wendeverkehr.

Abwägungsergebnis

Die geplante Zufahrt dient lediglich der Erschließung des geplanten Wohnquartiers. Es ist geplant, die zentrale Erschließung im Süden des Plangebietes als "Privatstraße" auszubilden. Bis

zur heutigen Tennishalle ist die Albert-Stohr-Straße zweispurig befahrbar. Die Albert-Stohr-Straße ist als Tempo 30-Zone deklariert. Bereits in dem Einfahrtsbereich der Albert-Stohr-Straße von der Hans-Böckler-Straße kommend ist ein Hinweisschild auf eine "Sackgasse" vorhanden. Eine ausreichende Kennzeichnung der verkehrlichen Situation ist gegeben.

Die angesprochene Einbahnstraßenregelung gilt erst hinter der geplanten Zufahrt. Somit ist sowohl eine Zufahrt von der südlichen Hans-Böckler-Straße als auch von Norden über die Albert-Stohr-Straße möglich.

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

Die Zufahrt der Feuerwehr sei zu sichern.

Abwägungsergebnis

Der Nachweis einer ungehinderten Feuerzufahrt in das Areal ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Feuerwehr wird im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Bereits im jetzigen Planungsstadium wurde jedoch eine Vorbestimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchgeführt.

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

7. Städtebauliche Qualität

Für das Areal hätte ein Architektur- bzw. Investorenwettbewerb ausgeschrieben werden müssen. Dies wäre Usus in der Stadt Mainz.

Abwägungsergebnis

Es handelt sich bei dem Areal des "B 166" um städtische Flächen. Um gerade solche Flächen im Sinne der Stadt Mainz zu entwickeln wurde vor einigen Jahren die Mainzer Aufbaugesellschaft mbH (MAG) und die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH (GVG) mit städtischen Beteiligungen gegründet.

Die MAG/emag hat die Flächen im Geltungsbereich des "B 166" von der Stadt Mainz erworben. In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, soll auf dem Grundstück eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Die Stadt Mainz hat als Grundstückseigentümer grundsätzlich das Interesse, an dieser Stelle eine preiswerte Wohnbebauung im Rahmen eines Erbbaurechtes umzusetzen. So ist geplant, die vorhandene Tennishalle abzureißen und an diesem Standort eine Reihenhausanlage zu errichten.

Das geplante städtebauliche Konzept wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz abgestimmt. Da die zu bebauende Fläche insgesamt klein ist, ist die Durchführung eines Wettbewerbs in dieser Größenordnung unverhältnismäßig.

Die Durchführung eines Architektur- bzw. Investorenwettbewerb war und ist unter den oben genannten Gründen für das Areal nicht notwendig.

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

Die gestalterische Qualität im Wohnquartier sei im Bebauungsplan dauerhaft zu sichern.

Abwägungsergebnis

Als Träger der Planungshoheit stellt die Stadt Mainz Bauleitpläne als Satzung auf. Ein qualifizierter Bebauungsplan soll durch Mindestangaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen enthalten.

Die Stadt Mainz vertritt in allen Bebauungsplanverfahren zudem einen hohen gestalterischen und städtebaulichen Anspruch bezüglich der geplanten Bebauung, insbesondere bei geplanten Wohnungsbauvorhaben. Hierbei ist es jedoch notwendig, einen Konsens zwischen der Bauberrenfreiheit und den städtebaulichen und gestalterischen Zielen der Stadt Mainz zu finden.

So werden strukturelle Gemeinsamkeiten, gerade unter Beachtung der umgebenden Bebauung regelmäßig in Bebauungsplänen festgesetzt. In Gesprächen mit dem Eigentümer der Fläche wurden bereits im Vorfeld grundlegende städtebauliche Ziele fixiert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden zudem gestalterische Festsetzungen, z.B. zu Dachformen, Dachaufbauten, Einfriedungen, Gestaltung von Vorgärten, etc. getroffen werden, welche eine entsprechende gestalterische Qualität im Gebiet sichern.

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

6. Erbbaurecht

Es sei zu prüfen, ob die Vergabe des Erbbaurechts an den Investor zulässig sei.

Abwägungsergebnis

Das Bebauungsplanverfahren "B 166" dient der Schaffung von Baurecht zur Entwicklung eines Wohngebietes. Eigentumsverhältnisse spielen im Baurecht keine Rolle. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kann nicht geprüft werden, ob und in welchem Umfang das Erbbaurecht auf dieser Fläche berücksichtigt wurde, bzw. zu berücksichtigen ist. Diese privatrechtliche Fragestellung ist nicht verfahrensrelevant und muss ggf. auf anderer Ebene separat geklärt werden.

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

7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Es sei darzustellen, wie die Beschlüsse des Stadtrates zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung umgesetzt werden.

Es sei darzulegen, ob die Möglichkeit eines altersgemischten Wohnquartiers aus Familienwohnen und altersgerechtem Wohnen geprüft worden sei.

Abwägungsergebnis

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Da aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet kein Geschosswohnungsbau realisiert werden soll, wird die Umsetzung der Förderquote ausnahmsweise abweichend vom Grundsatzbeschluss nicht im Mietwohnungsbau sondern im Bereich der Schaffung von preiswertem und bezahlbarem Wohneigentum erfolgen.

Das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften (Amt 80) wird im Zuge der Übertragung des Grundstückes (Kaufvertrag) den späteren Projektentwickler vertraglich zur Teilnahme an der PBB verpflichten und eine entsprechende Förderquote festlegen. Die Ergebnisse zu den o.g. Themenbereichen werden im weiteren Verfahren geklärt und entsprechend dargelegt.

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

8. Spielplatz

Es sei darzulegen, wo die Kinder aus dem Quartier spielen. Der nächste Spielplatz am Krähenweg sei veraltet und weit entfernt.

Abwägungsergebnis

Im geplanten Wohngebiet ist eine Spielplatzfläche zu errichten. Gemäß dem Sportförderungsgesetz Rheinland-Pfalz in Verbindung mit der Sportstätten-Verordnung für Rheinland-Pfalz ergibt sich eine erforderliche Spielplatzfläche für das Wohngebiet von 212 m². Der angegebene Wert sollte die tatsächlichen Spielflächen umfassen die für die Kinder zum Spielen zur Verfügung stehen (netto).

Aktuell ist die Spielplatzfläche mit einer Größe von ca. 275 m² geplant.

Die Spielplatzfläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

Der öffentliche Kinderspielplatz am Krähenweg liegt noch innerhalb des empfohlenen Bereichs der Erreichbarkeit für Kinder über 6 Jahren (400 m).

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

9. Baustelle

Es sei darzulegen, wie lange die Bauphase dauert und mit welchen Beeinträchtigungen zu rechnen sei.

Abwägungsergebnis

Die Frage, wie lange die Bauphase dauern wird, kann im Bebauungsplanverfahren nicht geklärt werden, da im Bebauungsplanverfahren nur die baurechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird.

Baulärm ist regelmäßig keine Fragestellung für Bauleitplanverfahren. Vorgaben hierzu können im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Der durch Bautätigkeit verursachte Baulärm darf die Immissionsrichtwerte der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm nicht überschreiten.

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

10. Allgemeines

Es sei darzulegen, wie das entfallene Kleinspielfeld für die KITA kompensiert worden sei, ebenso wie der Wegfall der Tennishalle. Der Entfall der Kleinfeldsporthalle und der geplante Wegfall der Tennishalle würde die Verdichtung der Nutzungen auf der Bezirkssportanlage intensivieren.

Abwägungsergebnis

Die Sportanlage ist nach Aussagen des zuständigen Fachamtes schon jetzt in den Abendzeiten und an den Wochenenden unter Beachtung der Lärmschutzverordnung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden, umgebenden Bebauung nahezu zu 100 % ausgelastet.

Insofern ist eine höhere Auslastung der Bezirkssportanlage durch weitere Sportnutzungen derzeit nicht mehr möglich. Ähnliches gilt auch für künftig mögliche höhere Zuschauerzahlen. Auch hier ist die Zahl bereits durch die aktuelle Bebauungssituation begrenzt.

Der Bedarf an Erweiterungsflächen, bzw. die Notwendigkeit des Erhalts der Tennishalle wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens beim zuständigen Fachamt abgefragt. Grundsätzlich besteht in den späten Herbst- und in den Wintermonaten eine gesteigerte Nachfrage der Mainzer Tennisvereine in Bezug auf Trainingszeiten in Tennishallen, zumal in jüngster Zeit doch einige privat betriebene Tennishallen in Mainz aufgegeben wurden. Insofern sieht die Sportverwaltung für die Winterzeit durchaus den Bedarf für die Vereine. In zahlreichen Gesprächen mit privaten Betreibern konnte allerdings auch festgestellt werden, dass in den übrigen Monaten die Nachfrage nach Übungszeiten seitens der Vereine und auch privaten Nutzern doch eher gering zu sein scheint.

Die bestehende Tennishalle ist hinsichtlich ihrer energetischen Standards durch einen erheblichen Sanierungstau gekennzeichnet. Eine Revitalisierung bzw. Generalsanierung der Gebäudesubstanz scheidet aus Kostengründen aus. Ein privater Investor ist und war ebenfalls nicht ersichtlich. Insofern wurden gegen die Verwendung des Grundstücks für eine Wohnbebauung vom zuständigen Fachamt keine Einwendungen erhoben.

Wegfall des Kleinspielfeldes

Vor seinem Wegfall wurde das Kleinspielfeld nur noch sehr wenig genutzt. Ausschlaggebend hierfür war der marode, über 30 Jahre alte Tennenbelag. Dieser war gegenüber den modernen Kunstrasenplätzen nicht mehr konkurrenzfähig.

Aus diesem Grund wurde die Fläche für eine Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt. Dafür erhielt die Sportverwaltung einen finanziellen Ausgleich, der im Einvernehmen mit der Ortsvorsteherin und den dort ansässigen Fußballvereinen zur Sanierung (Umwandlung des alten Großspielfeldes von Tennenbelag in einen Kunstrasenbelag) verwendet wurde.

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

Der zusätzliche Wohnraum würde den Druck auf die unzureichende Versorgungssituation in Mainz-Bretzenheim erhöhen.

Abwägungsergebnis

Durch die geplanten 20 Wohneinheiten des "B 166" sind negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Mainz-Bretzenheim nicht zu erwarten.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Das Stromnetz in der Albert-Stohr-Straße sei überlastet und veraltet.

Abwägungsergebnis

Die Versorger wurden und werden als Träger öffentlicher Belange in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Aussagen, dass das geplante Vorhaben/Wohnquartier aufgrund eines veralteten Stromnetzes in der Albert-Stohr-Straße nicht an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen kann, sind der Stadt Mainz nicht bekannt. Im Bebauungsplanverfahren können jedoch nur durch das Vorhaben ausgelöste Frage- und Problemstellungen gelöst werden.

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

7. Schreiben Absender 7 vom 17.03.2017

1. Verkehr

Zur Koordinierung des Hol- und Bringverkehr der Kindergärten mit dem Abriss und dem Neubau auf dem Areal sei eine Abstimmung notwendig.

Es würde sich ein Ladezone vor dem Kindergarten befinden. Diese müsse zwingend im Zuge der Bauarbeiten anfahrbar sein und dauerhaft freigehalten werden. Es seien Sicherheitszonen um Baumaschinen zu planen, die Gehwege müssten passierbar bleiben.

Die Verkehrs- und Parksituation in der Albert-Stohr-Straße sei bereits heute angespannt, insbesondere im Bereich der beiden Kindertagesstätten. Die Bauphase würde das Problem verschärfen.

Abwägungsergebnis

Die Koordinierung der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgenden Baumaßnahmen ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Auch die Einrichtung von Baustellen kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden.

Vor dem Hintergrund, dass gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Anzahl der Wohneinheiten um 7 Wohneinheiten reduziert wurden, fallen mindestens 14 notwendige, nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz nachzuweisende Stellplätze im Gebiet weg. Hierdurch kommt es zu einer Verringerung der täglichen An- und Abfahrten der Bewohner des Gebietes.

Im fließenden (fahrenden) Verkehr ist nicht alleinig die Gesamtsumme der neu hinzu kommenden Fahrzeuge von Bedeutung. Diese Gesamtsumme führt nicht zwangsläufig zu der Annahme, dass Straßennetz sei unterdimensioniert. Vielmehr ist die Kombination aus wer, in welche Richtung und zu welcher Uhrzeit sein Kfz bewegt, ausschlaggebend. Erst die Berücksichtigung dieser richtungsbezogenen und tageszeitlichen Verteilung der Neuverkehre und ihre Überlagerung mit der Bestandssituation im fließenden Verkehr geben Aufschluss über die letztlich an Strecken und Knoten zu bewältigenden Verkehrsströme.

Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung ist davon auszugehen, dass gemäß den einschlägigen Berechnungsparametern der Verkehrsplanung durch die geplanten 20 Wohneinheiten im Gebiet "B 166" nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsmengen erzeugt werden.

Basierend auf Verkehrserzeugungsberechnungen (noch auf der Grundlage von 27 geplanten Wohneinheiten anstelle von aktuell vorgesehen 20 Wohneinheiten) und vorhandenen Verkehrszählungen stellt sich die Situation so dar, dass sich im Tagesverlauf (Kfz/24h) in der Summe von Quell- und Zielverkehren insgesamt 60-65 zusätzliche Kfz-Bewegungen als Gesamtverkehr am Tag des geplanten "B166" ergeben. Betrachtet man nun die jeweilige Spitzenstunde am Vormittag (7-8 Uhr) und Nachmittag (16-17 Uhr) handelt es sich um ca. 5 - 6 zusätzliche Fahrzeuge pro Spitzenstunde. Schaut man sich nun die tägliche Schwankungsbreite der Verkehrsbelastungen von ca. 2-7% am Tag an, so liegen die Neuverkehre mit 60 - 70 zus. Fahrzeuge bei weitem unter diesen Spannen. Aktuell fahren etwa 2.800 Fahrzeuge am Tag durch die Albert-Stoher-Straße, in vergangenen Jahren waren dies z.T. schon mehr als 3.000 Fahrzeuge am Tag.

In Abzug zu bringen sind ebenfalls die An- und Abfahrten basierend auf dem heutigen Tennisbetrieb der Halle, welcher beim geplanten Wohngebiet entsprechend entfällt.

Aus den Berechnungen ist keine massive Beeinträchtigung und/oder Gefährdung im motorisierten Verkehr abzuleiten.

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

2. Abriss der Tennishalle

Die umliegenden Bewohner und Einrichtungen seien rechtzeitig über den Abriss und ggf. auftretende Gefahrenstoffe (Feinstaub, Asbest, etc.) der Tennishalle zu informieren.

Abwägungsergebnis

Die Koordinierung der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgenden Baumaßnahmen ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

3. Spielplatz

Es sei darzulegen, ob der geplante Spielplatz auch für die Öffentlichkeit zugänglich sei.

Abwägungsergebnis

Der öffentliche Kinderspielplatz am Krähenweg liegt noch innerhalb des empfohlenen Bereichs der Erreichbarkeit für Kinder über 6 Jahren (400 m).

Im geplanten Wohngebiet ist eine Spielplatzfläche zu errichten. Gemäß dem Sportförderungsgesetz Rheinland-Pfalz in Verbindung mit der Sportstätten-Verordnung für Rheinland-Pfalz ergibt sich eine erforderliche Spielplatzfläche für das Wohngebiet von 212 m². Der angegebene Wert sollte die tatsächlichen Spielflächen umfassen die für die Kinder zum Spielen zur Verfügung stehen (netto).

Aktuell ist die Spielplatzfläche mit einer Größe von ca. 275 m² geplant.

Die Spielplatzfläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

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

8. Schreiben Absender 8 vom 20.03.2017

1. Verkehr

Die Albert-Stohr-Straße sei bereits heute sehr stark frequentiert. Hinzu würden der Hol- und Bringverkehr der beiden KITAs und die Nutzer der Bezirkssportanlage kommen. Die Querung der Straße, gerade für Kinder sei schwierig,

Durch die geplanten 27 Wohneinheiten würde der Verkehr erhöht, die Verkehrssituation sich weiter verschärfen.

Der Verkehr während der Bauphase würde die Kinder der KITAs gefährden.

Abwägungsergebnis

Vor dem Hintergrund, dass gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Anzahl der Wohneinheiten um 7 Wohneinheiten reduziert wurden, fallen mindestens 14 notwendige, nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz nachzuweisende Stellplätze im Gebiet weg. Hierdurch kommt es zu einer Verringerung der täglichen An- und Abfahrten der Bewohner des Gebietes.

Im fließenden (fahrenden) Verkehr ist nicht alleinig die Gesamtsumme der neu hinzu kommenden Fahrzeuge von Bedeutung. Diese Gesamtsumme führt nicht zwangsläufig zu der Annahme, dass Straßennetz sei unterdimensioniert. Vielmehr ist die Kombination aus wer, in welche Richtung und zu welcher Uhrzeit sein Kfz bewegt, ausschlaggebend. Erst die Berücksichtigung dieser richtungsbezogenen und tageszeitlichen Verteilung der Neuverkehre und ihre Überlagerung mit der Bestandssituation im fließenden Verkehr geben Aufschluss über die letztlich an Strecken und Knoten zu bewältigenden Verkehrsströme.

Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung ist davon auszugehen, dass gemäß den einschlägigen Berechnungsparametern der Verkehrsplanung durch die geplanten 20 Wohneinheiten im Gebiet "B 166" nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsmengen erzeugt werden.

Basierend auf Verkehrserzeugungsberechnungen (noch auf der Grundlage von 27 geplanten Wohneinheiten anstelle von aktuell vorgesehen 20 Wohneinheiten) und vorhandenen Verkehrszählungen stellt sich die Situation so dar, dass sich im Tagesverlauf (Kfz/24h) in der Summe von Quell- und Zielverkehren insgesamt 60-65 zusätzliche Kfz-Bewegungen als Gesamtverkehr am Tag des geplanten "B166" ergeben. Betrachtet man nun die jeweilige Spitzenstunde am Vormittag (7-8 Uhr) und Nachmittag (16-17 Uhr) handelt es sich um ca. 5 - 6 zusätzliche Fahrzeuge pro Spitzenstunde. Schaut man sich nun die tägliche Schwankungsbreite der Verkehrsbelastungen von ca. 2-7% am Tag an, so liegen die Neuverkehre mit 60 - 70 zus. Fahrzeuge bei weitem unter diesen Spannen. Aktuell fahren etwa 2.800 Fahrzeuge am Tag durch die Albert-Stohr-Straße, in vergangenen Jahren waren dies z.T. schon mehr als 3.000 Fahrzeuge am Tag.

In Abzug zu bringen sind ebenfalls die An- und Abfahrten basierend auf dem heutigen Tennisbetrieb der Halle, welcher beim geplanten Wohngebiet entsprechend entfällt.

Aus den Berechnungen ist keine massive Beeinträchtigung und/oder Gefährdung im motorisierten Verkehr abzuleiten.

Parkplatzproblematik

Der Nachweis für die Errichtung der notwendigen Stellplätze ist ortsrechtlich in einer entsprechenden Satzung der Landeshauptstadt Mainz geregelt ("Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Fahrradabstellplätzen" in der Fassung vom Dezember 2015). Die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Mainz regelt, dass das Parken der Anwohner grundsätzlich auf deren privaten Grundstücken stattfindet. Um dies zu gewährleisten, muss bei jedem Bauantrag zu einem Vorhaben ein entsprechender Stellplatznachweis erbracht werden. So auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 166".

Seitens der Stadt Mainz wird im Rahmen der Entwicklung von Wohngebieten grundsätzlich ein gewisser Anteil an "Besucherstellplätzen" vorgesehen. Es handelt sich dabei um 10 % der bauordnungsrechtlich notwendigen und grundsätzlich auf dem eigenen privaten Grundstück nachzuweisenden Stellplätze. Es werden im Plangebiet entsprechend diesen Vorgaben Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Das Vorhalten kostenlos nutzbaren Parkraums für Altbewohner der umgebenden Bebauung ist organisatorisch und monetär nicht durchführbar, nicht zuletzt auch deshalb, weil hierfür zudem auch keine geeigneten Flächen im geplanten Quartier zur Verfügung stehen.

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

2. Lärmschutz

Es sei kein Lärmschutz zwischen dem Gebiet und dem Sportplatz, bzw. KITA vorgesehen. Der vorgesehene passive Schallschutz durch die Häuserzeile sei vor dem Hintergrund der Sportplatznutzung (Vereine, IGS, etc.) nicht ausreichend. Es sei ein aktiver Schallschutz vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Um den genannten Konflikten vorzubeugen wird gegenüber dem Planungsstand aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Umplanung für das Areal vorgenommen. Hierbei wird die geplante, östliche Reihenhausbauung gegenüber der vorherigen Planung deutlich gegenüber dem Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wird ein Abstand der neuen Bebauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten.

Die Beurteilungsgrundlage, ob durch die unterschiedlichen benachbarten Nutzungen (Nachbarschaft Wohnnutzung zu einer Sportanlage) Konflikte entstehen, ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im Bebauungsplanverfahren werden sowohl ein Gutachten zu Lichtmissionen als auch ein Schallgutachten erstellt. Hierbei werden die einzelnen Parameter, wie z.B. die Lärmeinwirkungen durch die Bezirkssportanlage auf die geplante Bebauung begutachtet und bewertet.

Durch die geplanten, aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise die vorgesehene Stellung der Baukörper, sollen Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen bei der Erstellung

des Bebauungsplanes vermieden und eine Einschränkung der Sportanlage ausgeschlossen werden. Die Nachweise werden in den entsprechenden Gutachten im Verfahren dargelegt.

Baulärm ist regelmäßig keine Fragestellung für Bauleitplanverfahren. Vorgaben hierzu können im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Der Baulärm wird beschränkt durch die allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm. Der durch die Bautätigkeit verursachte Lärm darf die Immissionsrichtwerte dieser Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm nicht überschreiten.

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

3. Geruchsbelastung

Durch den geplanten Müllsammelplatz würde eine Geruchsbelastung für die KITA entstehen, insbesondere in den Sommermonaten. Die Schlafräume der KITA seien alle an die nördliche Grenze orientiert.

Abwägungsergebnis

Gerüche von Mülltonnenstellplätzen von Wohngebäuden können bei ordnungsgemäßen Betrieb nicht zu erheblichen Belästigungen im Sinne der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) führen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

4. Parkplatzsituation

Die geplanten 48 Carport- und Stellplätze seien für die 27 Wohneinheiten nicht ausreichend. Die Anwohner und Besucher würden alle in der näheren Umgebung auf der Straße parken.

Insbesondere zur Kernabholungszeit am Nachmittag sei kein Parkplatz zu finden. Die von der Stadt reservierten Stellplätze würden nicht ausreichen.

Abwägungsergebnis

Der Nachweis für die Errichtung der notwendigen Stellplätze ist ortsrechtlich in einer entsprechenden Satzung der Landeshauptstadt Mainz geregelt ("Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Fahrradabstellplätzen" in der Fassung vom Dezember 2015). Die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Mainz regelt, dass das Parken der Anwohner grundsätzlich auf deren privaten Grundstücken stattfindet. Um dies zu gewährleisten, muss bei jedem Bauantrag zu einem Vorhaben ein entsprechender Stellplatznachweis erbracht werden. So auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 166". Im "B 166" werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit im Geltungsbereich vorgesehen.

Seitens der Stadt Mainz wird im Rahmen der Entwicklung von Wohngebieten grundsätzlich ein gewisser Anteil an "Besucherstellplätzen" vorgesehen. Es handelt sich dabei um 10 % der bauordnungsrechtlich notwendigen und grundsätzlich auf dem eigenen privaten Grundstück nachzuweisenden Stellplätze. Es werden im Plangebiet entsprechend diesen Vorgaben Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Das Vorhalten kostenlos nutzbarer Parkraums für Altbewohner der umgebenden Bebauung oder für die bestehenden KITAs ist organisatorisch und monetär nicht durchführbar, nicht zu-

letzt auch deshalb, weil hierfür zudem auch keine geeigneten Flächen im geplanten Quartier zur Verfügung stehen.

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

9. Schreiben Absender 9 vom 24.03.2017

Unterschriften von 1037 Bürgerinnen und Bürgern

1. Lärmschutz

Der Bebauungsplan würde keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen beinhalten. Der geplante passive Lärmschutz mittels "Lärmschutzbebauung" würde nicht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Abwägungsergebnis

Um den genannten Konflikten vorzubeugen wird gegenüber dem Planungsstand aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Umplanung für das Areal vorgenommen. Hierbei wird die geplante, östliche Reihenhausbauung gegenüber der vorherigen Planung deutlich gegenüber dem Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wird ein Abstand der neuen Bauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten.

Die Beurteilungsgrundlage, ob durch die unterschiedlichen benachbarten Nutzungen (Nachbarschaft Wohnnutzung zu einer Sportanlage) Konflikte entstehen, ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im Bebauungsplanverfahren werden sowohl ein Gutachten zu Lichtmissionen als auch ein Schallgutachten erstellt. Hierbei werden die einzelnen Parameter, wie z.B. die Lärmeinwirkungen durch die Bezirkssportanlage auf die geplante Bauung begutachtet und bewertet.

Durch die geplanten, aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise die vorgesehene Stellung der Baukörper, sollen Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen bei der Erstellung des Bebauungsplanes vermieden und eine Einschränkung der Sportanlage ausgeschlossen werden. Die Nachweise werden in den entsprechenden Gutachten im Verfahren dargelegt.

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

2. Verkehr

Das geplante Vorhaben würde eine Zunahme des Verkehrs bedingen. Die Verkehrssituation in der Albert-Stohr-Straße und Hinkelsteinerstraße sei unzumutbar und würde keine weiteren Belastungen mehr vertragen. Die Straßen würden auch von den Schulkindern genutzt werden.

Abwägungsergebnis

Vor dem Hintergrund, dass gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Anzahl der Wohneinheiten um 7 Wohneinheiten reduziert wurden, fallen mindestens 14 notwendige, nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz nachzuweisende Stellplätze im Gebiet weg. Hierdurch kommt es zu einer Verringerung der täglichen An- und Abfahrten der Bewohner des Gebietes.

Im fließenden (fabrenden) Verkehr ist nicht alleinig die Gesamtsumme der neu hinzu kommenden Fahrzeuge von Bedeutung. Diese Gesamtsumme führt nicht zwangsläufig zu der Annahme, dass Straßennetz sei unterdimensioniert. Vielmehr ist die Kombination aus wer, in welche Richtung und zu welcher Uhrzeit sein Kfz bewegt, ausschlaggebend. Erst die Berücksichtigung dieser richtungsbezogenen und tageszeitlichen Verteilung der Neuverkehre und ihre Überlagerung mit der Bestandssituation im fließenden Verkehr geben Aufschluss über die letztlich an Strecken und Knoten zu bewältigenden Verkehrsströme.

Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung ist davon auszugehen, dass gemäß den einschlägigen Berechnungsparametern der Verkehrsplanung durch die geplanten 20 Wohneinheiten im Gebiet "B 166" nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsmengen erzeugt werden.

Basierend auf Verkehrserzeugungsberechnungen (noch auf der Grundlage von 27 geplanten Wohneinheiten anstelle von aktuell vorgesehen 20 Wohneinheiten) und vorhandenen Verkehrszählungen stellt sich die Situation so dar, dass sich im Tagesverlauf (Kfz/24h) in der Summe von Quell- und Zielverkehren insgesamt 60-65 zusätzliche Kfz-Bewegungen als Gesamtverkehr am Tag des geplanten "B166" ergeben. Betrachtet man nun die jeweilige Spitzenstunde am Vormittag (7-8 Uhr) und Nachmittag (16-17 Uhr) handelt es sich um ca. 5 - 6 zusätzliche Fahrzeuge pro Spitzenstunde. Schaut man sich nun die tägliche Schwankungsbreite der Verkehrsbelastungen von ca. 2-7% am Tag an, so liegen die Neuverkehre mit 60 - 70 zus. Fahrzeuge bei weitem unter diesen Spannen. Aktuell fahren etwa 2.800 Fahrzeuge am Tag durch die Albert-Stohr-Straße, in vergangenen Jahren waren dies z.T. schon mehr als 3.000 Fahrzeuge am Tag.

In Abzug zu bringen sind ebenfalls die An- und Abfahrten basierend auf dem heutigen Tennisbetrieb der Halle, welcher beim geplanten Wohngebiet entsprechend entfällt.

Aus den Berechnungen ist keine massive Beeinträchtigung und/oder Gefährdung im motorisierten Verkehr abzuleiten.

Parkeplatzproblematik

Der Nachweis für die Errichtung der notwendigen Stellplätze ist ortsrechtlich in einer entsprechenden Satzung der Landeshauptstadt Mainz geregelt ("Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Fahrradabstellplätzen" in der Fassung vom Dezember 2015). Die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Mainz regelt, dass das Parken der Anwohner grundsätzlich auf deren privaten Grundstücken stattfindet. Um dies zu gewährleisten, muss bei jedem Bauantrag zu einem Vorhaben ein entsprechender Stellplatznachweis erbracht werden. So auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 166".

Seitens der Stadt Mainz wird im Rahmen der Entwicklung von Wohngebieten grundsätzlich ein gewisser Anteil an "Besucherstellplätzen" vorgesehen. Es handelt sich dabei um 10 % der bauordnungsrechtlich notwendigen und grundsätzlich auf dem eigenen privaten Grundstück nachzuweisenden Stellplätze. Es werden im Plangebiet entsprechend diesen Vorgaben Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Das Vorhalten kostenlos nutzbaren Parkraums für Altbewohner der umgebenden Bebauung ist organisatorisch und monetär nicht durchführbar, nicht zuletzt auch deshalb, weil hierfür zudem auch keine geeigneten Flächen im geplanten Quartier zur Verfügung stehen.

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

10. Schreiben Absender 10 vom 24.03.2017

1. Einschränkung des Sportbetriebes

Der Sportbetrieb würde eingeschränkt, insbesondere durch den Wegfall der Halle für Tennissport.

Abwägungsergebnis

Die Sportanlage ist nach Aussagen des zuständigen Fachamtes schon jetzt in den Abendzeiten und an den Wochenenden unter Beachtung der Lärmschutzverordnung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden, umgebenden Bebauung nahezu zu 100 % ausgelastet.

Insofern ist eine höhere Auslastung der Bezirkssportanlage durch weitere Sportnutzungen derzeit nicht mehr möglich. Ähnliches gilt auch für künftig mögliche höhere Zuschauerzahlen. Auch hier ist die Zahl bereits durch die aktuelle Bebauungssituation begrenzt.

Der Bedarf an Erweiterungsflächen, bzw. die Notwendigkeit des Erhalts der Tennishalle wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens beim zuständigen Fachamt abgefragt. Grundsätzlich besteht in den späten Herbst- und in den Wintermonaten eine gesteigerte Nachfrage der Mainzer Tennisvereine in Bezug auf Trainingszeiten in Tennishallen, zumal in jüngster Zeit doch einige privat betriebene Tennishallen in Mainz aufgegeben wurden. Insofern sieht die Sportverwaltung für die Winterzeit durchaus den Bedarf für die Vereine. In zahlreichen Gesprächen mit privaten Betreibern konnte allerdings auch festgestellt werden, dass in den übrigen Monaten die Nachfrage nach Übungszeiten seitens der Vereine und auch privaten Nutzern doch eher gering zu sein scheint.

Die bestehende Tennishalle ist hinsichtlich ihrer energetischen Standards durch einen erheblichen Sanierungsstau gekennzeichnet. Eine Revitalisierung bzw. Generalsanierung der Gebäudesubstanz scheidet aus Kostengründen aus. Ein privater Investor ist und war ebenfalls nicht ersichtlich. Insofern wurden gegen die Verwendung des Grundstücks für eine Wohnbebauung vom zuständigen Fachamt keine Einwendungen erhoben.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, soll auf dem Grundstück eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

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

2. Verkehr

Die Verkehrsbelastung in der Albert-Stoehr-Straße sei in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Eine weitere Zunahme würde das Unfallrisiko erhöhen.

Abwägungsergebnis

Vor dem Hintergrund, dass gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Anzahl der Wohneinheiten um 7 Wohneinheiten reduziert wurden, fallen mindestens 14 notwendige, nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz nachzuweisende Stellplätze im Gebiet weg. Hierdurch kommt es zu einer Verringerung der täglichen An- und Abfahrten der Bewohner des Gebietes.

Im fließenden (fabrenden) Verkehr ist nicht alleinig die Gesamtsumme der neu hinzu kommenden Fahrzeuge von Bedeutung. Diese Gesamtsumme führt nicht zwangsläufig zu der Annahme,

dass Straßennetz sei unterdimensioniert. Vielmehr ist die Kombination aus wer, in welche Richtung und zu welcher Uhrzeit sein Kfz bewegt, ausschlaggebend. Erst die Berücksichtigung dieser richtungsbezogenen und tageszeitlichen Verteilung der Neuverkehre und ihre Überlagerung mit der Bestandssituation im fließenden Verkehr geben Aufschluss über die letztlich an Strecken und Knoten zu bewältigenden Verkehrsströme.

Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung ist davon auszugehen, dass gemäß den einschlägigen Berechnungsparametern der Verkehrsplanung durch die geplanten 20 Wohneinheiten im Gebiet "B 166" nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsmengen erzeugt werden.

Basierend auf Verkehrserzeugungsberechnungen (noch auf der Grundlage von 27 geplanten Wohneinheiten anstelle von aktuell vorgesehen 20 Wohneinheiten) und vorhandenen Verkehrszählungen stellt sich die Situation so dar, dass sich im Tagesverlauf (Kfz/24h) in der Summe von Quell- und Zielverkehren insgesamt 60-65 zusätzliche Kfz-Bewegungen als Gesamtverkehr am Tag des geplanten "B166" ergeben. Betrachtet man nun die jeweilige Spitzenstunde am Vormittag (7-8 Uhr) und Nachmittags (16-17 Uhr) handelt es sich um ca. 5 - 6 zusätzliche Fahrzeuge pro Spitzenstunde. Schaut man sich nun die tägliche Schwankungsbreite der Verkehrsbelastungen von ca. 2-7% am Tag an, so liegen die Neuverkehre mit 60 - 70 zus. Fahrzeugen bei weitem unter diesen Spannen. Aktuell fahren etwa 2.800 Fahrzeuge am Tag durch die Albert-Stohr-Straße, in vergangenen Jahren waren dies z.T. schon mehr als 3.000 Fahrzeuge am Tag.

In Abzug zu bringen sind ebenfalls die An- und Abfahrten basierend auf dem heutigen Tennisbetrieb der Halle, welcher beim geplanten Wohngebiet entsprechend entfällt.

Aus den Berechnungen ist keine massive Beeinträchtigung und/oder Gefährdung im motorisierten Verkehr abzuleiten.

Parkplatzproblematik

Der Nachweis für die Errichtung der notwendigen Stellplätze ist ortsrechtlich in einer entsprechenden Satzung der Landeshauptstadt Mainz geregelt ("Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Fahrradabstellplätzen" in der Fassung vom Dezember 2015). Die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Mainz regelt, dass das Parken der Anwohner grundsätzlich auf deren privaten Grundstücken stattfindet. Um dies zu gewährleisten, muss bei jedem Bauantrag zu einem Vorhaben ein entsprechender Stellplatznachweis erbracht werden. So auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 166".

Seitens der Stadt Mainz wird im Rahmen der Entwicklung von Wohngebieten grundsätzlich ein gewisser Anteil an "Besucherstellplätzen" vorgesehen. Es handelt sich dabei um 10 % der bauordnungsrechtlich notwendigen und grundsätzlich auf dem eigenen privaten Grundstück nachzuweisenden Stellplätze. Es werden im Plangebiet entsprechend diesen Vorgaben Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Das Vorhalten kostenlos nutzbarer Parkraums für Altbewohner der umgebenden Bebauung ist organisatorisch und monetär nicht durchführbar, nicht zuletzt auch deshalb, weil hierfür zudem auch keine geeigneten Flächen im geplanten Quartier zur Verfügung stehen.

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

3. Bauliche Dichte

Die zu dichte Bebauung würde zu Konflikten führen.

Abwägungsergebnis

Um den genannten Konflikten vorzubeugen wird gegenüber dem Planungsstand aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Umplanung für das Areal vorgenommen. Hierbei wird die geplante, östliche Reihenhausbauung gegenüber der vorherigen Planung deutlich gegenüber dem Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wird ein Abstand der neuen Bauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten.

Die Zahl der Wohneinheiten hat sich ebenfalls verringert. Im nun vorliegenden Entwurf sind 20 Wohneinheiten auf dem Areal geplant.

Nach den einschlägigen Berechnungsparametern sind bei geplanten 20 Wohneinheiten (WE) mit ca. 45 bis 50 neuen Einwohnern (EW) zu rechnen. Selbst bei 27 Wohneinheiten hätte die Zahl der prognostizierten Einwohner nur bei ca. 60-65 EW gelegen.

Die geplante Bauung fügt sich in die Eigenart der Bauungsstrukturen der näheren Umgebung ein. Eine übermäßige Verdichtung und "Überdimensionierung" ist nicht gegeben.

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

4. Lärmschutz

Der Abstand der Wohnbauung zum Fußballplatz sei zu gering, Beeinträchtigungen für den Sportbetrieb seien zu erwarten. Ein umfassender Lärmschutz sei notwendig.

Abwägungsergebnis

Um den genannten Konflikten vorzubeugen wird gegenüber dem Planungsstand aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Umplanung für das Areal vorgenommen. Hierbei wird die geplante, östliche Reihenhausbauung gegenüber der vorherigen Planung deutlich gegenüber dem Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wird ein Abstand der neuen Bauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten.

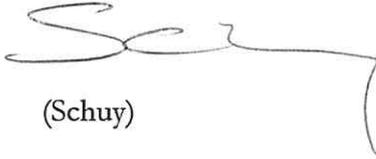
Die Beurteilungsgrundlage, ob durch die unterschiedlichen benachbarten Nutzungen (Nachbarschaft Wohnnutzung zu einer Sportanlage) Konflikte entstehen, ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im Bauungsplanverfahren werden sowohl ein Gutachten zu Lichtmissionen als auch ein Schallgutachten erstellt. Hierbei werden die einzelnen Parameter, wie z.B. die Lärmeinwirkungen durch die Bezirkssportanlage auf die geplante Bauung begutachtet und bewertet.

Durch die geplanten, aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise die vorgesehene Stellung der Baukörper, sollen Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen bei der Erstellung des Bauungsplanes vermieden und eine Einschränkung der Sportanlage ausgeschlossen werden. Die Nachweise werden in den entsprechenden Gutachten im Verfahren dargelegt.

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

Mainz, 28.09.2017



(Schuy)

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich neue Planungsaspekte ergeben; die Unterrichtung der Fraktionen über das Ergebnis erfolgt im nächsten Bauausschuss mit einer Vorlage des Stadtplanungsamtes.

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

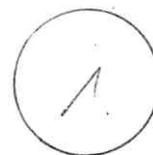
Mainz, 28.09.2017
61-Stadtplanungsamt



Ingenthron

Stadtverwaltung Mainz
 Stadtplanungsamt
 Zitadelle Bau A
 55131 Mainz

| | | | | | |
|--|---------|------|---|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt | | | | | |
| Eingang: 15. März 2017 | | | | | |
| Antw. Des | z. d. A | Wvl. | R | | |
| Abt. | C | 1 | 3 | 4 | |
| BB | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| BB | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |



Einwand gegen Bebauungsplanung B166 im beschleunigen Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan B166 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 7 vom 17.02.2017 möchte ich folgende Einwände vorbringen

Die Beschlussfassung den Bebauungsplan B166 ohne eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, birgt erhebliche Risiken für den Bestand der Sportanlage und des Sportbetriebs auf den direkt an die geplante Reihenhuisanlage angrenzende Bezirkssportanlage.

Aufgrund der Nähe zum Sportplatz besteht ein erhöhtes Risiko, dass sich Anwohner der Reihenhäuser durch den beim Spielbetrieb entstehenden Lärm, die Lichtsituation in den Herbst- und Wintermonaten sowie Turnierveranstaltungen und weitere Vereinsveranstaltungen erheblich gestört fühlen und über den Rechtsweg eine Einschränkung des Sportbetriebs erfolgreich erwirken könnten. Die Richtwerte der 18. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (18. BImSchV) setzen hier hohe Anforderungen an die Immissionsgrenzwerte.

Beispiele in denen Anwohner erfolgreich die Nutzung von Sportstätten eingeschränkt haben gibt durchaus in Deutschland. An dieser Stelle möchte ich lediglich Winterlingen und Bonn anführen, in denen Klagen von Anwohnern zu Einschränkungen des Sportbetriebs geführt haben.

Daher erachte ich eine umfangreiche und detaillierte Umweltprüfung für dringend erforderlich um daraus die notwendigen aktiven Lärm- und Lichtschutzmaßnahmen ableiten und umsetzen zu können. Die Aussagen, die seitens Baudezernat und Sportdezernat bisher in der Presse zu finden waren sind für mögliche zukünftige Klageverfahren von Anwohnern der neuen Reihenhuisanlage weder belastbar nochbindend oder relevant. Einzig die bereits erwähnte 18. BImSchV ist i.d.R. die Grundlage für das gegenseitige Miteinander der verschiedenen Interessen.

An dieser Stelle möchte ich daher einige positive Aspekte des Vereinsleben im Stadtteil Bretzenheim anführen

- Veranstaltungen in den Sommermonaten, die über den reinen Spielbetrieb hinausgehen wie Übernachtungen im Rahmen des Fußballcamps und „Kinner vun d'Gass“, beide Bretzenheimer Beachhandballturniere u.v.m. wären negativ beeinflusst, es bestünde sogar die Gefahr, daß dies Veranstaltungen gar nicht mehr möglich sind. Diese sozialen Aktivitäten der Vereine sind jedoch ganz wichtig, um auch weiterhin den Bestand der Vereine sicherzustellen, die einen erheblichen Anteil an der Attraktivität des Stadtteils haben.

24¹

- Die erfolgreiche Jugendarbeit der Sportvereine in Bretzenheim wäre in einem Maße behindert, dass die Gefahr besteht, dass Jugendliche und Aktive abwandern in andere Vereine und sich die Vereinslandschaft in Bretzenheim nachhaltig zum Schlechten in verändert.

Daher ist im Interesse Sportvereine, die mit Ihrem Vereinsleben und sonstigen Aktivitäten einen erheblichen Anteil am lebendigen und sozialen Miteinander des Stadtteils haben, ist ein umfassender Bestandsschutz des Sportbetriebes zwingend notwendig. Dies sicherzustellen sollte Ziel einer sachgerechten Umweltprüfung und der sich daraus ergebenden Konsequenzen sein, bis hin zu einer möglicherweise veränderten Bebauungsplanung inkl. geeigneter Lärmschutzmaßnahmen.

Ich appelliere daher an Sie der bestehenden erhebliche Vorbelastung dieses Bauabschnittes entsprechend Rechnung zu tragen und das beschleunigte Verfahren auszusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung Mainz
zu Hh. Frau Marienne Grosse u. Team

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 20. März 2017

2

Sehr geehrte Frau Bundesrätin

| | | | | | | | | |
|-----------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Antw. Dez | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Abt. | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| SG | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| SB | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

Betreff: Größtes Bauprojekt in Bretzenheim
Wohnbebauung alte Tennisfläche
in der Albert-Straße

Ab 21. MRZ. 2017
Eingangs

Hierzu möchte ich Ihnen für diesen
folgendes mitteilen.

Frage: Was an Lärm, Gestank u. Verschmutzung
wollen Sie u. Team, als nicht Betroffene der,
unserer Albert-Straße noch summen?
Wir Anwohner bekommen doch schon seit über
50 Jahren weder noch um die Uhr Ruhe noch
etwas Luft zum atmen. Oft fragen wir uns, wohnen
wir in einer Wohnstraße oder Autobahn?

DuB Sie Frau Grosse u. Ihre Anhänger keine Bedenken
haben ist doch klar. Weil Keiner von Ihnen betroffen
ist. Sie sollten sich mal fragen u. schämern, als
nicht Geschädigte vor allem gesandbreitlich,
uns geschädigten Anwohner einfach und noch
Ihren Beschluß aufzubringen und summen.

Traurig, daß die richtigen Bedenken unserer
Ortsvorsteherin Frau Liebner u. unserem Ortsbeirat,
die für Bretzenheim verantwortlich sind, übergeht.
Fest steht, ich wünsche mir als 86-jährige keine
zusätzlichen Lärmbelästigungen mehr.

Wissen Sie eigentlich, daß unser Ort Bretzenheim
mit gut 20 000 Einwohnern überall sehr eng ist
Und kein Bürgerhaus besitzt wo wir alten
Leute mal zusammen können!

24²

Aber zurück zum Anfang.

Als alte Bretzenheimer Bürgerin teile ich Ihnen mit, daß sich um die alte Tennishalle noch Bomben vom letzten Krieg befinden könnten. Was zur Folge hätte, daß wir neben wohnenden Bürger, noch aus anderen Klümpchen müßten. Was ich in meinem hohen Alter nicht mehr kann u. möchte.

Gelten Sie trotzdem Ihre Pläne durchsetzen und mir egal wie, gesundheitliche Schäden zugefügt werden, so mache ich Sie mit Team dafür verantwortlich.

Leswegen suchen Sie sich bitte anderes Bauland für Ihr gewünschtes Bauvorhaben in und um Bretzenheim aus auf dem keine früheren Flaggstellungen waren.

Mainz, 15. März 2017

Stadtplanungsamt
 Zitadelle Bau A
 55131 Mainz

| Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt | | | | | | | | | |
|--|----------|------|----|---|---|---|---|---|---|
| Eingang 20. März 2017 | | | | | | | | | |
| Antr. Dez. | z. S. A. | Wvl. | R. | | | | | | |
| ADP | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| CS | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| DB | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |

B. Mey
SR

Einwendung gegen B 166

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit einigen Monaten besteht auf der Bezirkssportanlage Bretzenheim die Möglichkeit Boule zu spielen.

nutzt diesen Platz, wie viele andere Bretzenheimerinnen und Bretzenheimer, regelmäßig und wird in Zukunft auch Turniere veranstalten.

Durch die geplante Bebauung mit 27 Häusern auf dem Gelände der Tennishalle unmittelbar angrenzend an den Bouleplatz halten wir aufgrund eines unzureichenden Lärmschutzes eine Beeinträchtigung unseres Spielbetriebs für gegeben und wenden uns deshalb gegen diese massive Bebauung.

Mit freundlichen Grüßen

24 ^{*3*}

4

61 – Stadtplanungsamt
 Herrn Amtsleiter Ingenthron
 Postfach 38 20

55028 Mainz

| | | | | | | | | | | |
|--|---------------|---|---|---|------|---|---|---|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt | | | | | | | | | | |
| Eingang: 21. März 2017 | | | | | | | | | | |
| Antw. Dez. | z. d. f. d. 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 |

Einwendungen gegen den Bebauungsplan :

Wohnquartier Albert-Stoher-Straße B166

Ab 21. MRZ. 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind der Meinung, dass der in der Ortsverwaltung ausgelegte Bebauungsplan „Wohnquartier Albert-Stoher-Straße B166“ aus mehrfacher Sicht unzumutbar ist und gerade für den Sportbetrieb auf der gesamten Bezirkssportanlage Unwägbarkeiten erhält, die nicht vertretbar sind.

Datum: 20.03.2017

Wir erheben gegen den Bebauungsplan die nachfolgenden Einwendungen:

1. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauBG

Aus unserer Sicht ist das gewählte Verfahren nach § 13 a BauGB das falsche Verfahren. Vielmehr wurde der § 13 a BauGB zur Vereinfachung und Beschleunigung des Bau- und Planungsrechts zur Stärkung der Innenentwicklung und zwar

- Orientierung der Siedlungsentwicklung auf vorhandene Stätte und Orte
- Wiederherstellung/Sicherung funktionsfähiger urbaner Stadtzentren und – quartiere
- zügigen Durchführung notwendiger Maßnahmen der Anpassung (bei beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB)

eingeführt.

Siehe hierzu Urteil des OVG Koblenz vom 14.10.2015 (Randziffer 35 I)

Aus unserer Sicht können wir nicht erkennen, dass einer der genannten Gründe es rechtfertigen würde ein Verfahren nach § 13a BauBG durchzuführen.

2. Städtebauliches Konzept

Der vorgesehene BPlan entspricht nicht den städtebaulichen Leitlinien und den Wertevorstellungen der Stadt Mainz.

Bankverbindungen:

Mainzer Volksbank eG
 IBAN: DE78 5519 0000 0095 3530 40
 SWIFT BIC: MVBMD333

Sparkasse Mainz
 IBAN: DE47 5505 0120 0022 0009 05
 SWIFT BIC: MALADE33
 MALADE51MNZ

24⁴

Wir sind der Meinung, dass das Vorhaben gegen unseren Anspruch auf Erhaltung des Gebietes als Sport- und Freizeitfläche verstößt.

Auch weist der Flächennutzungsplan das Gelände als Freizeit und Sportfläche aus.

Aus welchem sonstigen Grunde wurde die Bezirkssportanlage durch eine Scater Anlage und einer Boule Anlage erweitert.

Gerade im Hinblick auf die stetig wachsenden Personen (Schule, Vereine, Sportler und Hobbysportler) halten wir die Fläche für ein Wohngebiet als nicht geeignet.

Des Weiteren vertreten wir die Auffassung, dass aufgrund der räumlichen Nähe die geplante Bebauung nicht zu den Festlegungen eines Sport- und Freizeitgeländes geeignet ist, eher genau das Gegenteil.

3. Schallschutzvorschriften

Im Plan B 166 sind keine aktiven Lärmschutzvorkehrungen vorgesehen. Der Lärm, der beim Betrieb der Sportanlage entsteht, kann ungehindert auf das Gelände der geplanten Wohnbebauung gelangen. Gerade der geringe Abstand zwischen Wohn- und Sportgelände befördert Geräusch- einwirkung auf das Wohngelände.

Damit sind Konflikte vorprogrammiert, die den Betrieb der Sportanlage gefährden werden.

Als Einer der Benutzer der Sportanlage können wir nicht darauf vertrauen, dass wir nur deshalb von Lärmschutzmaßnahmen nicht betroffen wären, da der Sportplatz zuerst entstanden ist.

Die 18. BimSchVO sieht keinen passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung der Schallschutzwerte vor. Gerade hier sind die außerhalb der betroffenen Gebäude gelegenen Immissionsorte/-werte maßgeblich.

Die vorgesehene östliche Riegelbebauung ist unseres Erachtens nicht geeignet, die Einhaltung der Schallschutzwerte der 18. BimSchVO zu gewährleisten.

Gerade die Einhaltung der Werte ist aber Grundvoraussetzung für den ungestörten Betrieb der Sportanlage.

4. Licht- und Geruchsimmissionen

Durch die enge räumliche Nähe zwischen Wohn- und Sportgebiet wird es auch zu Beeinträchtigungen durch die Flutlichtanlagen und z.B. Grilldüfte kommen.

Auch dies zeigt das Konfliktpotential auf, das im vorgelegten Plan steckt.

Gerade bei Heimspielen / Turniere ist die Versorgung der Zuschauer mit Essen und Getränken eine Einnahmequelle , auf welche die Vereine nicht verzichten können.

Auch die Frage des Lichtmülls sollte geklärt werden. Die Flutlichtmasken sorgen für eine Beleuchtung die über die Spielfläche hinausstrahlt. Auch hierzu gibt es über die Auswirkungen auf das geplante Vorhaben keine Untersuchung.

Auch hier zeigt sich, dass aufgrund dieses Konfliktpotential ein Verfahren nach § 13a BauGB die falsche Verfahrensart darstellt.

5. Verkehrsinfrastruktur

Auch können wir nicht erkennen, wie sich der mit 27 Wohneinheiten verbundene An- und Abfahrtverkehr mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur vereinbaren lässt.

Die derzeitige Verkehrsdichte lässt sich gerade morgens und nachmittags / abends sehr gut beobachten:

- Berufspendler Hans-Böckler Straße / Hinkelsteinerstraße
- Hol- und Bringverkehr der beiden in der Alber-Stoher-Straße gelegenen Kindergärten
- IGS Schulzentrum
- Sportveranstaltungen in den Sporthallen der IGS
- Sportveranstaltungen auf der Sportanlage
- usw.

Für die Nutzer der Bezirkssportanlage sowie die Anwohner der Albert-Stoher-Strasse halten wir die Zunahme des Individualverkehrs mit der damit einhergehenden Parkplatzproblematik nicht für hinnehmbar. Wir vertreten die Meinung, dass eine Untersuchung der Verkehrssituation unabdingbar ist und eine Lösung der Situation gefunden werden sollte.

6. Entwicklungspotential der Vereine auf der Bezirkssportanlage

Die aufgeführten Punkte lassen unschwer erkennen, dass sich die vorgesehene Bebauung auf das Entwicklungspotential des Sportgeländes und der Vereine sowie den Breitensport negativ auswirkt. In Frage steht ob der aktuelle Stand zu halten wäre?

Eine Ausweitung der Nutzung des Sportgeländes wäre somit nicht mehr möglich.

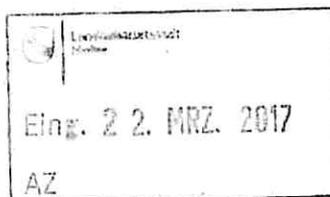
Ein derart nahes Wohngebiet wirkt sich negativ auf das Entwicklungspotential aus und die Folgen nicht absehbar.

Gerade Meisterschaften und der damit verbundenen höheren Zuschauerzahlen lassen einen steigenden Lärmpegel nicht ausschließen.

Ohne einen aktiven Schallschutz kommt es unweigerlich zu Störungen im geplanten Wohngebiet!!

Mit freundlichen Grüßen

5.



21. März 2017

Stadtverwaltung Mainz
Jockel-Fuchs Platz 1
55116 Mainz

| Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsausschuss | | | | | | | | | |
|--|-----------------|---|---|---|------|---|---|---|---|
| Eingang: 22. März 2017 | | | | | | | | | |
| Antw. Dez. | z. d. / f. d. A | | | | Wvl. | | | R | |
| Abt.: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| SG: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| SB: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |

Einwendungen gegen den Bebauungsplan:

Wohnquartier Albert-Stoher-Straße B166

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin der Meinung, dass der in der Ortverwaltung ausgelegte Bebauungsplan „Wohnquartier Albert-Stoher-Straße B166“ aus mehrfacher Sicht unzumutbar ist und gerade für den Sportbetrieb auf der gesamten Bezirkssportanlage Unwägbarkeiten enthält, die nicht vertretbar sind.

Ich erhebe gegen den Bebauungsplan die nachfolgenden Einwendungen:

| Auswahl ¹⁾ | Themenbereich | Gründe |
|-----------------------|--|---|
| | 1. beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauBG | Grundsätzlich ist das gewählte Verfahren nach § 13 a BauGB das falsche Verfahren. Dies erschließt sich bei der Lektüre des Urteils des OVG Koblenz vom 14.10.2015 (Randziffer 35 I). § 13a BauGB wurde zur Vereinfachung und Beschleunigung des Bau- und Planungsrechts zur Stärkung der Innenentwicklung zur 1. Orientierung der Siedlungsentwicklung auf |

24⁵

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>vorhandene Stätte und Orte</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Wiederherstellung/Sicherung funktionsfähiger urbaner Stadtzentren und –quartiere 3. zügigen Durchführung notwendiger Maßnahmen der Anpassung (bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB) <p>eingeführt.</p> <p><u>Keiner</u> dieser Punkte ist hier einschlägig.</p> |
| | <p>2. städtebauliches Konzept</p> <p>a) Gebietserhaltungsanspruch</p> | <p>Der angedachte BPlan widerspricht der städtebaulichen Leitlinie und den (damaligen) Wertevorstellung der Stadt Mainz.</p> <p>Ich bin der Meinung, dass das Vorhaben gegen unseren Anspruch auf Erhaltung des Gebietes als Sport- und Freizeitfläche verstößt.</p> <p>Das BVerwG hat jedem Grundstückseigentümer ausdrücklich das Recht zuerkannt, sich innerhalb des von ihm bewohnten Baugebiets gegen <i>jede</i> artfremde Bebauung zu wehren. Seine Grundlage hat der Gebietserhaltungsanspruch im „nachbarlichen Austauschverhältnis“ und im Gedanken der „Schicksalsgemeinschaft“. Der Nachbar eines Baugebiets kann sich also gegen jedes Vorhaben in seinem Baugebiet zur Wehr setzen, das weder Regel, noch Ausnahmebebauung nach der BauNVO ist.</p> <p>Damit wird aber auch deutlich, dass die angedachte Bebauung gerade kein Fall des § 13a BauBG ist. Er orientiert sich nicht an der Siedlungsentwicklung für vorhandene Orte/Stätten, da es in anderen Mainzer Stadtteilen ausreichend Bauland bzw, Bauerwartungsland gibt. Es würde mit dem Vorhaben auch kein urbanes Stadtzentrum wiederhergestellt oder gesichert. Auch sind keine Anpassungsmaßnahmen notwendig.</p> <p>Nicht umsonst wurde das Gelände im Flächennutzungsplan als Freizeit und Sportfläche ausgewiesen. Das machte auch Sinn im Hinblick auf die stetig wachsende Bezirkssportanlage in Bretzenheim. Stetig wachsend - weil ständig mehr Personen, Vereine und Schulen das Gelände nutzten.</p> <p>Diese richtige Betrachtungsweise soll nun falsch</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | | sein und die Ansicht, dass die Fläche für ein Wohngebiet geeignet ist, richtig? |
| | b) Gebietsprägungserhaltungsanspruch | Das BVerwG entwickelte diesen Anspruch insbesondere in zwei Entscheidungen aus den Jahren 2002 und 2008 (NVwZ 2002, 118; NVwZ 2008, 786). Ein Vorhaben, dass an unter die Regel- oder Ausnahmebebauung der §§ 2 ff. BauNVO subsumiert werden kann, ist bei generell-typisierender Betrachtungsweise in dem einschlägigen Baugebiet gebietsunverträglich, weil es den prägenden Charakter des Baugebiets konterkariert. Die geplante Wohnbebauung passt aufgrund ihrer räumlichen Nähe nicht zu den Festlegungen eines Sport- und Freizeitgeländes. |
| | 3. Schallschutzvorschriften | <p>Im Plan B166 sind keine aktiven Lärmschutzvorkehrungen vorgesehen. Der Lärm, der beim Betrieb der Sportanlage entsteht, kann ungehindert auf das Gelände der geplanten Wohnbebauung gelangen. Damit sind Konflikte vorprogrammiert. Der Betrieb der Sportanlage könnte damit gefährdet werden. Gerade der geringe Abstand zwischen Wohn- und Sportgelände befördert die Geräuscheinwirkung auf das Wohngelände.</p> <p>Der Betreiber des Sportplatzes kann nicht darauf vertrauen, dass er nur deshalb von Lärmschutzauflagen verschont bleibt, weil der Sportplatz zuerst entstanden ist.</p> <p>Die 18. BimSchVO <u>sieht - wie die TA-Lärm - keine passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung der Schallschutzwerte vor</u>. Auch hier sind die außerhalb der betroffenen Gebäude gelegenen Immissionsorte/-werte maßgeblich.</p> <p>Die von ihnen als Schallschutzmaßnahme vorgesehene östliche Riegelbebauung ist als passiver Schallschutz nicht geeignet die Einhaltung der Schallschutzwerte der 18. BimSchVO zu gewährleisten. Die Einhaltung der Werte ist aber Grundvoraussetzung für den ungestörten Betrieb der Sportanlage.</p> |
| | 4. Licht- und Ge- | Durch die enge räumliche Nähe zwischen Wohn- |

| | | |
|--|-------------------------------------|---|
| | <p>ruchsimmissionen</p> | <p>und Sportgebiet wird es auch zu Beeinträchtigungen durch die Flutlichtanlagen und Grilldüfte kommen. Auch dies zeigt das Konfliktpotential auf, das im vorgelegten Plan steckt.</p> <p>Gerade bei Heimspielen ist die Versorgung der Zuschauer mit Essen und Getränken eine Einnahmequelle, auf welche die Vereine nicht verzichten können.</p> <p>In diesem Zusammenhang muss auch die Frage des sog. <u>Lichtmülls</u> geklärt werden. Die Flutlichtmasten sorgen für eine Beleuchtung die über die Spielstätte hinausstrahlt. Auch hierzu gibt es über die Auswirkungen auf das geplante Vorhaben keine Untersuchung.</p> <p>Dieses unaufgeklärte Konfliktpotential zeigt, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB die falsche Verfahrensart ist.</p> |
| | <p>5. Blockheizkraftwerk</p> | <p>Vollkommen unklar sind Lage, Ausstattung und Betriebsart des BHKW. Je nach Lage und Größe können bei ungünstiger Wetterlage und Windsituation Beeinträchtigungen des Spielbetriebs durch die Rauchabgase nicht ausgeschlossen werden. Zumindest wäre eine Feststellung der UVP-Pflicht (positiv oder negativ) nach § 3a Satz 1 UVPG sinnvoll. Es stellen sich also die grundlegende Frage:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wo soll das BHKW errichtet werden? 2. welche Leistung soll das BHKW haben? 3. mit welchem Energieträger wird das BHKW befeuert? <ol style="list-style-type: none"> a. Im Falle Pellet-Heizung oder Heizöl: wie wird die Versorgung anfahrts-technisch sichergestellt? b. Im Falle Gas: wird durch besondere Sicherungsmaßnahmen sichergestellt, dass bei einer Havarie der Kindergarten nicht tangiert wird? 4. wie ist das BHKW konzipiert – z.B. Höhe des Schornsteins usw.? |
| | | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>6. Verkehrsinfrastruktur</p> | <p>Es gibt keine belastbaren Daten oder eine Planung, wie sich der mit 27 Wohneinheiten verbundene An- und Abfahrtverkehr mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur vereinbaren lässt.</p> <p>Durch den Bau und Betrieb der Mainzelbahn hat sich in Verbindung mit den verkehrsberuhigenden Maßnahmen in der Marienbornerstraße der Straßenverkehr in Nord-Südrichtung bzw. Süd-Nordrichtung in die Albert-Stohr-Straße bzw. Hinkelsteinerstraße verlagert. Dies kann man morgens und abends sehr gut beobachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Zudem ist die Heinrich-Mumbächer-Schule an ihrem südlichen Eingang nur über die Hinkelsteinerstraße zu erreichen, sodass sich der Verkehr hier morgens und auch (nach)mittags zusätzlich verdichtet. b) Hierzu kommt noch Hol- und Bringverkehr der beiden in der Albert-Stohr-Straße belegenen Kindergärten. Gerade zu Punkt a.) und b.) versucht der Ortsbeirat durch beantragte Maßnahmen (Aufpflasterung) und Projekte (Schülerlotsen mit SEB und Dt. Verkehrswacht) eine höhere Verkehrssicherheit zu erreichen. c) Doch nicht genug damit – wir haben noch die IGS und die stark frequentierte Turnhalle der IGS, die ebenfalls zur erhöhten Verkehrsauslastung beitragen. d) Durch den Hol- und Bringverkehr bei Sportveranstaltungen oder zur Trainingszeiten wird die Albert-Stohr-Straße noch weiter belastet. <p>An den gefahrträchtigen Einmündungen zur Hans-Böckler-Straße kommt es daher häufig zu Unfällen und gefährlichen Situationen.</p> <p>Für die Nutzer der Bezirkssportanlage, auf deren Mitgliedsbeiträge oder Eintrittsgelder die Vereine angewiesen sind, ist die Zunahme des Individualverkehrs mit der damit einhergehenden Parkplatzproblematik ebensowenig hinnehmbar wie für die Anwohner der Albert-Stohr-Straße sowie der angrenzenden Straßen.</p> <p>Es ist hier offensichtlich, dass die Verkehrssituation genau untersucht und eine Lösung für Situation gefunden werden muss. Die kann aber nicht darin liegen, dass man 27</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | | Wohneinheiten zusätzlich in die Albert-Stoher-Straße pflanzt, ohne die Auswirkungen auch nur ansatzweise zu berücksichtigen. |
| | 7. Entwicklungspotential der Vereine auf der Bezirkssportanlage | <p>Die Punkte 1. bis 6 zeigen deutlich, dass sich die vorgesehene Bebauung auf das Entwicklungspotential des Sportgeländes und der Vereine sowie den Breitensport negativ auswirkt. Allenfalls kann der Status Quo gehalten werden. Eine Ausweitung der Nutzung des Sportgeländes wäre nicht möglich. Ein derart nahes Wohngebiet wirkt sich negativ auf das Entwicklungspotential aus.</p> <p>Gelingt einem Verein der Aufstieg in eine höhere Spielklasse, dann werden mehr Zuschauer zu erwarten sein. Der Lärmpegel steigt. Ohne aktiven Schallschutz kommt es unweigerlich zu Störungen im geplanten Wohngebiet.</p> |

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift

¹⁾ zutreffendes bitte ankreuzen

6.

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt

Postfach 3820

55028 Mainz

| | | | | | | | | | |
|--|------------|---|-----|---|---|---|---|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt | | | | | | | | | |
| Eingang: 23. März 2017 | | | | | | | | | |
| Antw. Dez. | z. d. H. A | | WVL | | | R | | | |
| Abt.: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| SG: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| SB: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |

Ihr Zeichen: AZ 61 26 – Bre 166

Ihre Nachricht:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Datum: 20.02.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) am Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplanentwurf „Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B166)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

des zukünftigen Baugebiets "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B166)" möchten die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bauleitplanverfahren nutzen, unsere Anregungen in das Verfahren einzubringen.

Grundsätzlich stehen wir einer qualitätsvollen und verträglichen Weiterentwicklung unseres Wohnumfeldes und damit auch der Aufwertung des Grundstücks der Tennishalle positiv gegenüber. Mit Sorge beobachten wir aber auch die Entwicklung in unserem Wohnumfeld der letzten Jahre, wie z.B. die zunehmend intensivere Nutzung der Bezirkssportanlage, die Erweiterung der IGS durch eine weitere Halle oder die Errichtung eines neuen Kindergartens. Diese haben allesamt zu einer erhöhten Belastung unserer Nachbarschaft geführt haben.

Insofern wünschen wir für die Bebauung auf dem Gelände der Tennishalle eine Entwicklung und Verdichtung mit Augenmaß und fordern gleichzeitig die Behebung einiger der in den letzten Jahren entstandenen Missstände. Eine Bebauung mit 27 Reihenhäusern in der am Ende ca. 100 Personen leben werden, ist an diesem Ort überdimensioniert.

Dies vorausgeschickt möchten wir folgende Punkte in das genannte Verfahren einbringen:

1. Schallschutz:

- Sportplatz: Wie wird die neue Wohnbebauung wirksam gegen den Sportlärm geschützt und die Sportanlage dauerhaft wirksam in Ihrem Bestand gesichert? Die Intensivierung der Nutzung der Sportanlage in den vergangenen Jahren ist auch für uns deutlich spürbar und der Entfall des Kleinsportfeldes und nun der Tennishalle wird hier zu einer weiteren Verdichtung der Nutzung auf den verbleibenden Flächen führen.
- Kindergarten: Wie wird die Verträglichkeit zwischen den Schallemissionen der Kindergärten und der Wohnbebauung sichergestellt, der auch für unsere Nachbarschaft eine erhebliche Schallbelastung darstellt? In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf die Lärmintensive Wärmepumpe des Kindergartens an der Grenze zum Tennisplatz hin.
- Verkehrslärm: Wie wird die Wohnbebauung gegen den Verkehrslärm der Albert-Stoher-Straße geschützt?

24 6

- Wie wird der Schallschutz der umliegenden Wohnbebauung gegen die Emissionen des neuen Baugebiets sichergestellt?
 - BHKW (Verbrennungsmotor!!)
 - Parkverkehr im und aus dem Wohnquartier, Autotürensclagen im Wohnquartier
 Hierzu sind Nachweise vorzulegen.

2. Emissionsschutz

- Abgase BHKW - wie wird sichergestellt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Abgase kommt?
- Wieso ist keine emissionsfreie Beheizung des Quartiers (Passivhäuser, Geothermie, Solarthermie, Wärmepumpen) vorgesehen?

3. Umweltschutz/Baumschutz

- Die Grünstreifen um die Tennishalle mit dem alten Baumbestand stellen eine wichtige Grünraumqualität im Umfeld der Sportanlage und des dicht bebauten, Bretzenheimer Ortskerns dar. Wie wird das weiterhin gesichert?
- Wie ist nachgewiesen, dass die Anforderungen der Grünsatzung der Stadt Mainz in dem hochverdichteten, neuen Quartier eingehalten werden?
- Wo werden die Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume vorgenommen und in welcher Größe?
- Ist für das Neubauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung geplant?

4. Verkehr

- Ist das hochausgelastete Straßennetz der Albert-Stoher-Straße, Hans-Böckler-Straße und Hinkelsteinerstraße überhaupt in der Lage, den Verkehr aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen?
- Der Knotenpunkt Albert-Stoher-Straße / Hans-Böckler-Straße ist im morgendlichen Berufsverkehr und bei Sportveranstaltungen an der Bezirkssportanlage und der IGS hoch ausgelastet, oft überlastet. Ein Begegnungsverkehr von Bussen ist dort nicht möglich, die Begegnung zwischen Bussen und PKW häufig sehr gefährlich, die querenden Radfahrer und Fußgänger aus dem Sprinterpfad unzureichend eingebunden und geschützt. Wie wird die Funktion und Sicherheit des Knotenpunkts dauerhaft gesichert?
- Parkdruck: Der Parkdruck im Ortskern und auf der Albert-Stoher-Straße ist schon heute hoch und durch die Kindergärten sowie die Sportveranstaltungen verschärft. Freie Parkplätze im Straßenraum sind eine Seltenheit. Wie wird mit dem Parkdruck aus dem neuen Wohnquartier umgegangen? Der Stellplatzschlüssel nach aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Mainz (0,8 Stpl./WE) ist sicher kein Bedarfsgerechter Stellplatzschlüssel für die Bebauung (erwartet: 2,0 Stpl./WE). Wie ist das berücksichtigt? Was ist mit Besucherstellplätzen? Wo wird der dringend benötigte Parkraum für den Ortskern, der über das neue Wohnquartier hinaus für Parkdruck sorgt, geschaffen?
- Schon jetzt wird in der Albert-Stoher-Straße im Bereich des neuen Wohnquartiers und der angrenzenden Kindergärten zu schnell gefahren. Das ist gerade für Hol- und Bringeverkehre der Kindergärten schon heute ein wesentlicher Gefahrenpunkt. Die Querungshilfe zwischen den Kindergärten ist da nur eine unzureichende und unsichere Maßnahme, wie die regelmäßigen Beschädigungen dieses Elementes zeigen. Die neue Ein- und Ausfahrt zum Wohnquartier wird zu einem neuen Gefahrenpunkt in dieser prekären Situation. Wie wird damit umgegangen?
- Schon heute wird zu Hol- und Bringzeiten der Kindergärten auf der Straße falsch geparkt, was zu gefährlichen Situationen führt. Wie wird dem in Zukunft begegnet, wenn zusätzlicher Verkehr aus dem neuen Quartier in diesen Bereich wird? Auch dient der Parkplatz der Tennishalle heute den Kindergarteneltern als Parkraum beim Holen und Bringen. Wie wird dieser Entfall kompensiert?
- Schon heute ist die Querung der Albert-Stoher-Straße für Schulkinder ein wesentlicher Gefahrenpunkt, wie sich an der Kreuzung zur Albanusstraße jeden Morgen zeigt. Wie wird der Schulweg für unserer Kinder und die Kinder aus dem neuen Quartier sicher gestaltet?
- Wie wird der Wendeverkehr in der Albert-Stoher-Straße, die ab der Einfahrt zum Wohnquartier eine Einbahnstraße ist, zukünftig organisiert? Schon heute kommt es hier zu gefährlichen Manö-

vern. Außerdem kommt es häufig zu gefährlichen Fehl-Einfahrten in die Einbahnstraße in Richtung Albanusstraße. Wie wird das zukünftig verhindert?

5. Städtebauliche Qualität

- Üblicher Weise werden Grundstückseigentümer in Mainz verpflichtet im Vorfeld einer Bau-rechtsschaffung mittels B-Plan einen Architektenwettbewerb zu Identifikation der städtebaulich und gestalterisch optimalen Lösung für ein Wohnquartier durchzuführen. Warum wurde das hier unterlassen?
- Warum wird auf eine Systemhauslösung zurückgegriffen, statt entsprechend der Wertigkeit der angrenzenden Quartiere auf individuell geplante Häuser im Sinne einer urbanen Qualität zu set-zen.
- Wie wird die gestalterische Qualität im Wohnquartier durch den Bebauungsplan dauerhaft ge-sichert?
- Warum hat die Stadt für das in Ihrem Besitz befindliche Grundstück keinen Investorenwettbe-werb durchgeführt, der ggf. zu höheren Erlösen und höheren Qualitäten geführt hätte?
- Ist die Vergabe des Erbbaurechtes an den Investor vergaberechtlich geprüft und zulässig?

6. Soziale Komponenten

- Wie werden die Beschlüsse des Stadtrats der Stadt Mainz zur partnerschaftlichen Baulandbe-reitstellung bei dem Bauvorhaben umgesetzt?
- Wo wird der in Bretzenheim dringend benötigte, altengerechte Wohnraum geschaffen?
- Wurden die Möglichkeit eines altersgemischten Wohnquartiers aus Familienwohnen und alten-gerechtem Wohnen geprüft?

7. weitere Punkte:

- Wie wurde eigentlich das Kleinsportfeld, auf dem jetzt der Kindergarten steht, und das sehr stark genutzt wurde, kompensiert?
- Wie wird die Freizeitfunktion der entfallenden Tennishalle als Quartier für Vereine, Kinderkurse, sportbegeisterte Mainzer kompensiert?
- Der zusätzliche Wohnraum erhöht den Druck auf die unzureichende Versorgungssituation im Ortskern Bretzenheim weiter. Wenn dann auch noch der Netto-Markt an der Alfred-Mumbächer-Straße geschlossen wird, gehen wieder fussläufig erreichbare Versorgungsmöglichkeiten verloren und der Nutzungsdruck auf das Auto (s.o. Verkehr) wächst.
- Sind die Belange der Feuerwehr in dem engen Quartier gesichert?
- Gleiches gilt für Müllentsorgung. Ist damit zu rechnen, dass die Müllabfuhr an Leerungstagen längere Zeit die Albert-Stohr-Straße in Höhe des neuen Quartiers blockiert?
- Was ist mit der Stromversorgung? Zuletzt kam es mehrfach zu Stromausfällen in der Alber-Stohr-Straße, da das Stromnetz alt und überdies defekt ist. Wird die Situation durch das neue Wohnquartier bereinigt oder verschärft?
- Wie wird die Baustelle abgewickelt? Mit welchen Beeinträchtigungen ist während der Bauphase zu rechnen (Verkehr, Staub, Schall, Erschütterungen, Überschwenken von Baukränen)? Und wie lange?
- Wo spielen die Kinder aus dem neuen Wohnquartier? Der nächste, öffentliche Spielplatz am Krähenweg liegt weit entfernt und ist veraltet.

Wir bitten um Bearbeitung und Beantwortung unserer Anmerkungen und Fragen und stehen auch für persönliche Gespräche gerne zur Verfügung.

Eine Kopie dieses Schreibens stellen wir dem Ortsbeirat Bretzenheim über Frau Siebner zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Es liegen 28 Unterschriften vor.

7.

6126 B 166 V
J. d. 1. Aufl.
29.03.17 MZ

ld J MZ

Stadtplanungsamt
Michael Schuy
Abteilung Stadtplanung
Postfach 3820
55028 Mainz

→ 61.2.2 J

17.03.2017

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnquartier Albert- Stohr-
Straße (B166)“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im

Rahmen des veröffentlichten Bebauungsplans „Wohnquartier Albert- Stohr -Straße
(B166) sind bei der Elternschaft einige Fragen entstanden:

- Ist es möglich, vor Abrissbeginn der Tennishalle und Baubeginn der Wohnanlage Kontakt zwischen Kindergarten und Bauleitung herzustellen? Um Termine zu koordinieren zwischen **Anlieferung und Abtransport von Baumaterial/bzw. Schutt und dem Bringen und Abholen der Kinder!** (z.B. wegen kurz- oder längerfristiger Straßensperrung bei Einbahnstraßenverkehr)
- Vor dem Kindergarten befindet sich eine Ladezone. Diese wird täglich sowohl für den Transport der Kinder mit Beeinträchtigungen von einem beauftragten Kleinbusunternehmen genutzt, als auch für die Essensanlieferung. Darüber hinaus wird diese Ladezone im Bedarfsfall von Hilfsmittelfirmen/Sanitätshäusern zur Anlieferung von Hilfsmitteln und Rollstühlen genutzt. Diese Ladezone sollte für diese Zwecke weiterhin auch

zu 24^F

- während der Abriss- und Bauarbeiten freigehalten werden und nicht von Baufahrzeugen blockiert werden.
- Es sollte darauf geachtet werden, dass z.B. beim Aufstellen eines Krans eine **Sicherheitszone zum Gehweg** an der Straße eingehalten wird, oder zumindest eine geeignete Absperrung aufgestellt wird.
 - Bitte informieren Sie den Kindergarten rechtzeitig darüber, ob beim Abriss der Tennishalle **Gefahrenstoffe freigesetzt werden (wie z.B. Asbest oder Feinstaub)** damit die Tagesstätte rechtzeitig reagieren kann und z.B. an diesen Tagen gegebenenfalls die Fenster geschlossen bleiben und die Kinder nicht im Garten spielen.
 - Wir haben den Bauplänen entnommen, dass auf dem Neubaugebiet ein **Spielplatz** errichtet werden soll. Ist dieser auch für die Öffentlichkeit zu nutzen, d.h. können Kitagruppen zeitweise dorthin gehen im Rahmen eines „kleinen Ausflugs“, oder ist dieser als reiner Anwohnerspielplatz gedacht?
Die Verkehrs- und **Parksituation** in der Albert-Stoher- Straße ist bereits jetzt schon sehr angespannt. Wir fragen uns, wie sich dies wohl während der Bauphase mit 2 Kindertagesstätten und der Baustelle entwickeln wird und darüber hinaus nach Beendigung der Bauphase mit den geplanten 27 Häusern weiterhin funktionieren soll.

Wir möchten Sie bitten zu den oben genannten Fragen bzw. Bedenken uns Auskünfte entsprechende Auskünfte zu erteilen.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen

Stadtplanungsamt
 Michael Schuy
 Abteilung Stadtplanung
 Postfach 3820
 55028 Mainz

| Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt | | | | | | | | | | |
|--|-------------|---|---|---|----|---|---|---|---|---|
| Eingang: 27. März 2017 | | | | | | | | | | |
| Antw. Dez. | z. d. Nr. A | | | | WV | | | | B | |
| Alt. | 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 |

17.03.2017

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnquartier Albert- Stohr- Straße (B166)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir vertreten die Interessen und Belange der Eltern der Einrichtung. Im Rahmen des veröffentlichten Bebauungsplans „Wohnquartier Albert- Stohr -Straße (B166) sind bei der Elternschaft einige Fragen entstanden:

- Ist es möglich, vor Abrissbeginn der Tennishalle und Baubeginn der Wohnanlage Kontakt zwischen Kindergarten und Bauleitung herzustellen? Um Termine zu koordinieren zwischen **Anlieferung und Abtransport von Baumaterial/bzw. Schutt und dem Bringen und Abholen der Kinder!** (z.B. wegen kurz- oder längerfristiger Straßensperrung bei Einbahnstraßenverkehr)
- Vor dem Kindergarten befindet sich eine Ladezone. Diese wird täglich sowohl für den Transport der Kinder mit Beeinträchtigungen von einem beauftragten Kleinbusunternehmen genutzt, als auch für die Essensanlieferung. Darüber hinaus wird diese Ladezone im Bedarfsfall von Hilfsmittelfirmen/Sanitätshäusern zur Anlieferung von Hilfsmitteln und Rollstühlen genutzt. Diese **Ladezone** sollte für diese Zwecke weiterhin auch

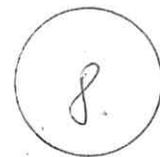
247

während der Abriss- und Bauarbeiten freigehalten werden und nicht von Baufahrzeugen blockiert werden.

- Es sollte darauf geachtet werden, dass z.B. beim Aufstellen eines Krans eine **Sicherheitszone zum Gehweg** an der Straße eingehalten wird, oder zumindest eine geeignete Absperrung aufgestellt wird.
- Bitte informieren Sie den Kindergarten rechtzeitig darüber, ob beim Abriss der Tennishalle **Gefahrenstoffe freigesetzt werden (wie z.B. Asbest oder Feinstaub)** damit die Tagesstätte rechtzeitig reagieren kann und z.B. an diesen Tagen gegebenenfalls die Fenster geschlossen bleiben und die Kinder nicht im Garten spielen.
- Wir haben den Bauplänen entnommen, dass auf dem Neubaugebiet ein Spielplatz errichtet werden soll. Ist dieser auch für die Öffentlichkeit zu nutzen, d.h. können Kitagruppen zeitweise dorthin gehen im Rahmen eines „kleinen Ausflugs“, oder ist dieser als reiner Anwohnerspielplatz gedacht?
Die Verkehrs- und **Parksituation** in der Albert-Stoher-Straße ist bereits jetzt schon sehr angespannt. Wir fragen uns, wie sich dies wohl während der Bauphase mit 2 Kindertagesstätten und der Baustelle entwickeln wird und darüber hinaus nach Beendigung der Bauphase mit den geplanten 27 Häusern weiterhin funktionieren soll.

Wir möchten Sie bitten zu den oben genannten Fragen bzw. Bedenken uns Auskünfte entsprechende Auskünfte zu erteilen.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen



Stadtplanungsamt Mainz
Postfach 3820

55028 Mainz

| Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt | | | | | | | | | | |
|--|--------------|---|---|---|------|---|---|---|---|---|
| Eingang: 27. März 2017 | | | | | | | | | | |
| Antw. Dez. | z. d. III. A | | | | WVI. | | | 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 20.03.2017

Einwendungen gegen den Bebauungsplan B 166, Albert-Stoher-Straße

Auf der Bezirkssportanlage,
erheben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplans B 166 folgende Einwände:

Einwände im Einzelnen:

1. *Gefährdung der Kinder der benachbarten Kindertagesstätten wegen Verschärfung der Verkehrssituation in der Albert-Stoher-Straße*
2. *Unzureichender Lärmschutz zu Kindertagesstätte und Sportplatz*
- negative Beeinflussung der Schlafenszeiten der Kinder während der Bauphase
- unnötige Konfliktprovokation der späteren Nachbarschaft
3. *Belästigung durch Müllgerüche wegen der geografischen Nähe der Mülltonnen zu der Kita Auf der Bezirkssportanlage*
4. *Verschärfung der prekären Parkplatzsituation in der Albert-Stoher-Straße*

Begründung:

Punkt 1:

Gefährdung der Kinder der benachbarten Kindertagesstätten wegen Verschärfung der Verkehrssituation in der Albert-Stoher-Straße

Die Albert-Stoher-Straße ist eine kleine, aber bereits jetzt hoch frequentierte Straße. Sie ist eine Durchgangsstraße, die direkte Verbindung vom Bretzenheimer Ortskern zum Autobahnzubringer. Dazu

248

kommen morgens und nachmittags die Eltern zweier Kindertagesstätten und mehrerer Behindertentransporte, die die Kinder bringen und abholen, sowie nachmittags die Sportler der Bezirkssportanlage.

Bereits jetzt ist die Straßenquerung mit Kindern durch die hohe Verkehrsbelastung und die unzureichende Geschwindigkeitsregulierung schwierig und gefährlich was z.B. durch häufige Beschädigungen an der Verkehrsinsel bestätigt wird.

Durch die weiteren 27 Wohneinheiten der geplanten Siedlung, ist mit einer weiteren Erhöhung des Verkehrs und damit verbunden, mit einer deutlichen Verschärfung der ohnehin schon kritischen Verkehrssituation zu rechnen.

Der Verkehr während der Bauphase ist ebenfalls nicht zu unterschätzen und bedeutet ebenso eine zusätzliche Gefährdung für die Kinder der Kita Auf der Bezirkssportanlage und der Integrativen Kita.

Punkt 2:

Unzureichender Lärmschutz zu Kindertagesstätte und Sportplatz

- unnötige Konfliktschürung der späteren Nachbarschaft

- negative Beeinflussung der Schlafenszeiten der Kinder während der Bauphase

In dem Bebauungsplan B 166 ist kein weiterer Lärmschutz zu dem Sportplatz und der Kita Auf der Bezirkssportanlage vorgesehen. Der passive Lärmschutz der durch die Häuserreihen erzielt werden soll, ist unseres Erachtens nicht ausreichend. Die Bezirkssportanlage wird durch den Verein TSG, die benachbarte IGS, sowie durch weitere Vereine genutzt. Das bedeutet die ganze Woche über viele Trainingsgruppen, die ihre Trainings in unmittelbarer Nähe der Siedlung absolvieren.

Erfahrungsgemäß führt eine solche Konstellation unweigerlich zu Konflikten und meist auch zu Klagen, die letztendlich gerichtlich ausgetragen werden. Wenn man sich einen Präzedenzfall betrachtet, wären durch ein solches Beschwerdeverfahren, für den Verein TSG Einschränkungen und Vorgaben zu erwarten, die wir für nicht zumutbar halten.

Dies wäre durch eine nachhaltigere Planung eines aktiven Schallschutzes abzuwenden.

Punkt 3:

Belästigung durch Müllgerüche wegen der geografischen Nähe der Mülltonnen zu der Kita Auf der Bezirkssportanlage

Auch gegen die Planung der Müllplätze erheben wir wegen der zu erwartenden Geruchsbelästigung Einspruch. Grund hierfür ist die Erfahrung mit dem in geringerem Maße anfallenden Mülls des Restaurants „Olivenbaum“, der an ähnlicher Position platziert ist.

Bereits jetzt rücht man den Müll in den Sommermonaten deutlich. Das Lüften der Büroräume und der Schlafräume der Kinder ist teilweise nicht möglich.

Bei 27 Wohneinheiten ist besonders im Sommer eine starke Geruchsentwicklung zu erwarten. Die Schlafräume der Kita Auf der Bezirkssportanlage grenzen ausnahmslos an das Gelände der Siedlung an. Die Kita verfügt über keine Klimaanlage. Ordentliche Belüftung zum Wärmeausgleich wäre somit nur in Verbindung mit starken Müllgerüchen möglich, was für die ein- bis dreijährigen Kinder, die auf den Mittagsschlaf angewiesen sind, nicht zumutbar ist.

Punkt 4:

Verschärfung der prekären Parkplatzsituation in der Albert-Stohr-Straße

Die geplanten 48 Carport- und Stellplätze auf dem Bebauungsplan B 166, sind für die 27 Wohneinheiten nicht ausreichend. Zwangsläufig werden die Anwohner und Besucher in der Albert-Stoehr-Straße, Albanusstraße, Hochstraße und Hans-Böckler-Straße parken.

In allen diesen benachbarten Straßen herrschen bereits jetzt teilweise chaotische Zustände. Diese würden sich zunehmend verschärfen, wenn der Bebauungsplan nicht entsprechend den Umständen angepasst wird.

Uns stellt sich die Frage, wo wir parken sollen, wenn unsere Kinder in die Kita gebracht oder abholt werden. Leider ist es nicht allen Eltern möglich zur Kita zu laufen, was auch dem Konzept der Stadt, dass Kinder teilweise in Kitas am Ende des eigenen Stadtteils oder in anderen Stadtteilen untergebracht werden, folgt. Insbesondere zur Kernabholzeit gegen 15.00 Uhr findet man bereits jetzt kaum einen Parkplatz. Die eigens von der Stadt für das Bringen und Abholen reservierten Parkplätze auf dem Parkplatz der Bezirkssportanlage sind für die Anzahl der Kinder nicht ausreichend. Im Übrigen halten sich viele Autofahrer nicht an die Beschilderung.

Wir wissen, dass Wohnraum in Mainz rar ist und jeder verfügbare Platz bestmöglich genutzt werden muss.

Trotzdem sollte so ein Projekt nicht vorschnell und zugunsten von Wirtschaftlichkeit durchgeführt werden, sondern mit Bewusstsein für eine nachhaltige Planung zum Wohle der Gemeinschaft.

Mit freundlichen Grüßen

| | | | | | | |
|----|----|-----|--|-----|--|--|
| 61 | 26 | Bte | | 166 | | |
|----|----|-----|--|-----|--|--|

9

Unterschriftenaktion für eine sinn- und maßvolle Wohnbebauung auf dem Gelände der Tennishalle

Die Unterzeichnenden sind der Meinung, dass der in der Ortverwaltung ausgelegte Bebauungsplan „Wohnquartier Albert-Stoher-Straße B166“ aus mehrfacher Sicht unzumutbar ist und gerade für den Sportbetrieb auf der gesamten Bezirkssportanlage Unwägbarkeiten enthält, die nicht vertretbar sind.

Der Bebauungsplan B166 enthält keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Der geplante Lärmschutztyp „passiver Lärmschutz“ entspricht nicht den gesetzlichen Vorschriften. Klagen der Hauskäufer gegen die TSG 1846 oder andere die Sportanlage nutzenden Vereine wegen des Lärms, der bei Sportveranstaltungen entsteht, sind so vorprogrammiert. Es besteht die Gefahr, dass Gerichte die Nutzung des Sportgeländes einschränken oder partiell verbieten.

Der Plan weißt auch keine Lösung für die mit der geplanten Wohnanlage einhergehende Zunahme des Straßenverkehrs aus. Die Verkehrssituation in der Albert-Stoher-Straße und Hinkelsteinerstraße ist unzumutbar und verträgt keine weiteren Belastungen mehr. Dies gilt umso mehr als diese Straßen auch von den Schulkindern benutzt werden.

Es liegen 1037 Unterschriften vor.

24⁹

Bitte Unterschriftenlisten vor dem Ausfüllen kopieren und weiterverteilen.

Eingang: 29. März 2017

| Antw. Dez. | z. d. Ild. 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 |

Frau Beigeordnete
Marianne Grosse
Postfach 3820
55028 Mainz

Eingang: 24. März 2017

| Z. Nr. Verant. | Antw.-Entw. | Z. d. Ild. A | Wvl. | R |
|----------------|-------------|--------------|------|---|
| 01 | | | | |

B 166 Einwendungsfrist 24. März 2017

Ab 29. MRZ. 2017 www.mainz.de

Tel 0 61 31 -
Fax 0 61 31 -

Mainz, 24.3.2017

Sehr geehrte Frau Beigeordnete Grosse,

in den vergangenen Wochen konnten Bretzenheimerinnen und Bretzenheimer den Plan B 166, Bebauung Tennishalle Albert-Stoher-Straße, einsehen. Die Mitbürger/innen, die davon Gebrauch gemacht haben, gaben mir einige Punkte mit auf den Weg, die ich Ihnen gerne zur Kenntnis geben möchte. und bei anderen Anlässen war die vorgesehene Bebauung ein großes Thema und wurde regelmäßig ausführlich diskutiert. Der Grundtenor war bei allen Gesprächen gleich.

Grundsätzlich:

1. Es wird bedauert, dass die Flächen für den Sportbetrieb weiter eingeschränkt werden.
2. Gerade für den Tennissport ist der Wegfall der Halle ein großer Einschnitt.
3. Kinder und Jugendliche brauchen sinnvolle Freizeitbeschäftigung. Sportvereine leisten einen wichtigen Beitrag.

Konkrete Punkte:

1. In den letzten Jahren ist die Verkehrsbelastung in der Albert-Stoher-Straße erheblich gestiegen. Mit einer weiteren Zunahme erhöht sich das Unfallrisiko.
2. Die zu dichte Bebauung führt zu Konflikten.
3. Der Abstand von der Wohnbebauung zum Fußballplatz ist nicht groß genug, um Beeinträchtigungen für den Sportbetrieb zu vermeiden.
4. Umfassender Lärmschutz wird gefordert.

Zudem verweise ich auf zwei Stellungnahmen des Ortsbeirates, die Ihnen vorliegen. Unterstützt von allen Ortsbeiratsfraktionen (CDU, SPD, Die Grünen, ÖDP und FDP) gab es bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wichtige Fragen und Anmerkungen, die bis heute nicht beantwortet wurden. Auch die Anmerkungen zur Planstufe 1, vorgebracht von CDU, ÖDP und FDP, belegen, welche Punkte bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden müssen.

Ich möchte außerdem noch einmal darauf hinweisen, dass ich bereits im Dezember 2015 bei einer ersten Informationsrunde, zu der die Geschäftsführung der MAG eingeladen hatte, sowie bei allen folgenden Gesprächen, zum Beispiel bei verschiedenen Vor-Ort-Terminen im Laufe des Jahres 2016, die geplante Bebauung kritisiert habe. Dabei habe ich großen Wert darauf gelegt, dass ich um die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum weiß, allerdings die Bedingungen in der Albert-Stoher-Straße einer besonderen Beachtung bedürfen.

Abschließend hoffe ich, dass die öffentliche Diskussion einen Beitrag dazu leistet, im Rahmen weiterer Gespräche eine raum-, sport- und anwohnerverträgliche Lösung zu finden. Das sollte, wenn alle Beteiligten das wollen, möglich sein. Dazu leiste ich gerne meinen Beitrag.

Mit freundlichen Grüßen

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

ÖPNV-Linien: 6 | 6A | 52 | 90

71L 10