

Aktz.: 61 26 - Wei 105

Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

II. Ergänzung zum Vermerk vom 02.08.2018

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die nachfolgende Stellungnahme ging erst nach Ablauf der Beteiligungsfrist und nach Erstellung des Vermerks über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ein. Damit die Stellungnahme dennoch den Körperschaften zur Entscheidung vorgelegt werden kann, wird der Vermerk vom 02.08.2018 zu dem o.g. Beteiligungsschritt um diesen weiteren Vermerk ergänzt.

C) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte schriftliche Stellungnahmen und Anregungen

6. Absender Nr. 6

- Schreiben vom 09.10.2018

- Ein Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB dürfe nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt werde. Ob diese Voraussetzungen hier vorlägen, sei zweifelhaft. Aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergebe sich nicht, dass die Grenze von 20.000 m² unterschritten sei.

Zudem solle der räumliche Geltungsbereich 19.915 m² betragen. Ob es sich hierbei um die Grundstücksfläche oder um die Grundfläche handele, sei unklar, zumal auf Seite 4 der Begründung ausgeführt werde, dass das Betriebsgelände eine Fläche von 65.000 m² aufweise. Sofern es sich nicht um die Grundstücksfläche sondern um die Grundfläche handele sei zu begründen, warum die Grenze von 20.000 m² lediglich um 85 m² unterschritten werde.

Abwägungsergebnis:

Bei dem in der Stellungnahme genannten Wert von 19.915 m² handelt es sich um die derzeitige Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "W 105". Dieser Wert ist damit nur bedingt in Relation zu setzen mit einer rechtlichen Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens "W 105" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan, der dem beschleunigten Verfahren unterliegt, muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dies ist hier der Fall.

Die Größenbegrenzung als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bezieht sich zudem nicht auf den räumlichen Geltungsbereich, sondern auf die geplante bzw. beabsichtigte zulässige Grundfläche. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 13 a BauGB ist nur die festgesetzte Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen. Unter Bezugnahme auf das in der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorgegebene Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 liegt die ermittelte bzw. beabsichtigte Grundfläche für den Bebauungsplan "W 105" bezogen auf die Größe des räumlichen Geltungsbereiches von 19.915 qm daher deutlich unter der Grenze des in § 13a Abs.1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 qm.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auch bei Überschreitung des (ersten) Schwellenwertes des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB möglich ist. In diesem Fall regelt der § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB den "zweiten Schwellenwert" (20.000 m² bis weniger als 70.000 m²).

Untersuchungen zur Umweltsituation werden auch innerhalb des beschleunigten Verfahrens durchgeführt. Die Ergebnisse der umweltfachlichen Untersuchungen werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "W 105" ausführlich dargestellt.

Bei dem in der Begründung auf Seite 4 zum Bebauungsplanentwurf "W 105" genannten Wert von 65.000 m² handelt es sich um die historische Ausdehnung des ehemaligen Brauereiwerksgeländes an der Wormser Straße. Dieser Wert hat weder direkten Bezug zur Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "W 105" noch zu der geplanten bzw. beabsichtigten zulässigen Grundfläche und ist damit auch nicht widersprüchlich zu sehen zur Verfahrenswahl.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- Es sei zu befürchten, dass die Stadt deshalb das beschleunigte Verfahren wähle, um dem Investor eine zügige Realisierung der Bauabsichten zu ermöglichen. Dabei sei kaum nachzuvollziehen, dass bei einem Bebauungsplan der vorliegenden Größenordnung von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werde. Die geplante Bebauung werde dazu führen, dass vielfältige Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten seien. Hierzu werde insbesondere auf vermutete Fledermausquartiere und Niststätten höhlenbewohnender Vogelarten in den Kelleranlagen und Gewölben verwiesen. Es sei daher unverständlich, dass trotz der Feststellung, dass umweltrechtliche und artenschutzrechtliche Belange berührt seien, das beschleunigte Verfahren gewählt werde, in dem keine Umweltprüfung erstellt werden soll.

Abwägungsergebnis:

Im weiteren Verfahren werden den umweltrechtlichen, insbesondere den artenschutzrechtlichen Aspekten mit entsprechenden Untersuchungen Rechnung getragen. Unter anderem ist ein Artenschutzgutachten beauftragt und wird im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens "W 105" erarbeitet. Sofern hieraus Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf erforderlich werden, werden diese im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens eingearbeitet. Alle Ergebnisse der umweltfachlichen Untersuchungen werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "W 105" ausführlich dargestellt.

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

- Im Plangebiet liege zwischen der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße und der Wormser Straße ein massiver Höhenunterschied von 15 Meter vor. Aus der Begründung ergebe sich jedoch keinerlei Hinweis darüber, wie diese topografischen Probleme gelöst werden und die Standfestigkeit der oben liegenden Grundstücke erhalten werden könnten. Eine Verlagerung dieser Fragestellungen in das Baugenehmigungsverfahren sei nicht zulässig, da bereits im Bebauungsplan alle auftretenden Konflikte selbst zu lösen seien. Es sei daher auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, welche konkreten Festsetzungen erfolgen müssen, um sicherzustellen, dass die Grundstücke oberhalb der geplanten Bebauung nicht ihre Standfestigkeit verlieren. Dies gelte auch für Erschütterungen, die aufgrund der zu erwartenden Abriss-/ Erd- oder Gründungsarbeiten für die neuen Gebäude unvermeidbar seien.

Abwägungsergebnis:

Alleine aus den bestehenden Höhenunterschieden heraus ergeben sich noch keine "topografischen Probleme" oder Probleme mit der Standfestigkeit von Gebäuden, da bereits in der heutigen Bestandssituation die beschriebenen topografischen Unterschiede vorzufinden sind. Derzeit kann noch keine Aussage getroffen werden, in welchem Umfang oder ob überhaupt im Zuge der Realisierung in die bestehende Hangsituation eingegriffen wird bzw. werden muss. Sofern dies der Fall sein wird, wird im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft, ob die Standfestigkeit überhaupt betroffen sein kann bzw. welche Maßnahmen erforderlich werden, damit die Standfestigkeit der Nachbarbebauung gewährleistet werden kann.

Es ist darüber hinaus ein Baugrund- sowie Statikgutachten beauftragt, um mögliche Auswirkungen auf die unterirdischen Kelleranlagen zu überprüfen. Sofern hieraus Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf erforderlich werden, werden diese im Zuge des weiteren Verfahrens eingearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf sowie die erarbeiteten Gutachten können dann im nächsten Schritt der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) von den Bürgerinnen und Bürgern eingesehen werden.

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

- Bezüglich der im Plangebiet liegenden drei stillgelegten alten Wasserwerksbrunnen bestünden zudem hydrogeologische Bedenken. Aufgrund der problematischen Hanglage könnten Abgrabungen oder andere bauliche Veränderungen dazu führen, dass sich die Grundwasserverhältnisse oder Grundwasserflüsse verändern mit der Folge, dass andere Nachbargrundstücke ihre Stütze verlieren könnten.

Abwägungsergebnis:

Die Existenz der drei Brunnenanlagen ist bekannt. Alle Brunnen sind mittlerweile stillgelegt. Da auch die hydrogeologischen Aspekte zu den umweltrelevanten Themen zählen, werden diese im weiteren Verfahren untersucht und die Ergebnisse in der Begründung dargestellt. Unter anderem ist ein Bewirtschaftungskonzept zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erforderlich.

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

- Die Vielzahl an Kellerräumen und Gewölben könnten des Weiteren die Belange des Denkmalschutzes berühren. Denn es komme nicht darauf an, ob die bestehenden Gebäudekomplexe im aktuellen nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Stadt Mainz verzeichnet seien. Denn gemäß der Systematik des Denkmalschutzgesetzes liege ein Kulturdenkmal bereits dann vor, wenn die kraft Gesetzes festgelegten Denkmaleigenschaften dem betreffenden Objekt anhaften. Insofern sei auf die denkmalschutzrechtlichen Belange Rücksicht zu nehmen. Aufgrund der römischen Historie der Stadt Mainz wäre im Übrigen auch zu prüfen, ob mit archäologischen Funden zu rechnen sei. Es wird daher angeregt, die Denkmalfachbehörde zu beteiligen.

Abwägungsergebnis:

Von dem Bebauungsplanentwurf "W 105" sind denkmalwerte Kelleranlagen betroffen, welche in die Planungen miteinbezogen werden. Die Denkmalfachbehörde hat den Bereich der sog. "Säulenballe" an der Wormser Straße auf seinen Denkmalwert hin geprüft und diesen als Kulturdenkmal eingestuft. Auch hat die Denkmalfachbehörde alle oberirdischen Gebäude auf ihren Denkmalwert hin geprüft, diese aber nicht als Kulturdenkmal eingestuft.

Im weiteren Verfahren finden ergänzende statische Untersuchungen im Bereich der Kelleranlagen auf dem Teilgelände zwischen Wormser Straße und Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße statt, auch um sicherzustellen, welche Flächen im Plangebiet zusätzlich bzw. mit welchem statischen Aufwand überbaut werden können.

Korrekt ist, dass im Stadtgebiet von Mainz immer auch mit archäologischen Funden aus der Römerzeit zu rechnen ist. Daher werden die zuständigen Fachbehörden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auch weiterhin eingebunden bleiben.

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

- Des Weiteren müsse im weiteren Verfahren den umweltrechtlichen, insbesondere den artenschutzrechtlichen Aspekten Rechnung getragen werden. Hierzu werde in der Begründung auf vermutete Fledermausquartiere und Niststätten höhlenbewohnender Vogelarten in den Kelleranlagen und Gewölben verwiesen und ausgeführt, dass Untersuchungen erforderlich seien. Zudem sei aufgrund der erheblichen Nachverdichtung mit starken Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen. Unter anderem sollen unterhalb des Gebäudes der Mandantin zwei Parkdecks errichtet werden. Diesbezüglich sei unklar, in welchem Umfang hier Lärm- und Geruchsimmissionen durch den Pkw- Verkehr entstünden. Problematisch sei zudem, dass das Plangebiet ohnehin durch alle denkbaren Lärmemissionen vorbelastet sei.

Abwägungsergebnis:

Untersuchungen zur Umweltsituation werden auch innerhalb des beschleunigten Verfahrens durchgeführt. Unter anderem ist ein Artenschutzgutachten beauftragt und wird im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens "W 105" erarbeitet. Sofern hieraus Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf erforderlich werden, werden diese im Zuge des weiteren Verfahrens eingearbeitet. Alle Ergebnisse der umweltfachlichen Untersuchungen werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "W 105" ausführlich dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf "W 105" sowie alle erarbeiteten Fachgutachten können im nächsten Schritt der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) von den Bürgerinnen und Bürgern eingesehen werden.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich bezogen auf die Immissionssituation um eine nicht unübliche Hangbebauung. Der Schutz vor Abgasen von Kaminen wird durch die "Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen" vom 22.10.2010 sowie durch die Satzung "Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB – VBS" (Verwendungsbeschränkungssatzung), in Kraft getreten am 01.10.1996 und Regelungen des Schornsteinfegerwesens sowie bauordnungsrechtliche Vorgaben gewährleistet. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplanentwurf "W 105" sind nicht erforderlich.

Der überwiegend ruhende Verkehr eines Parkdecks verursacht weniger Abgasemissionen als fließender Verkehr. Schädliche Umweltauswirkungen durch Kfz- Abgase sind daher bei typischen Parkierungsanlagen nicht zu befürchten. Konkrete Regelungen können, soweit erforderlich, in einem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Regelungen im Bebauungsplanentwurf "W 105" sind nicht erforderlich.

Fluglärm, Straßenlärm, Bahnlärm, Schifflärm: Die Lärmsituation wird in einem Schallschutzgutachten für den Planfall ermittelt. Das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für alle Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet, insbesondere für alle Wohnhäuser geprüft. Der Bebauungsplan muss gewährleisten dass für die neuen Anwohner die gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden und dass durch den Bebauungsplan keine unzumutbaren Lärmkonflikte in der Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Während der Bauphase sind gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, AVV Baulärm, geeignete Bau-Verfahren zu wählen, die den Schutz vor unzumutbarem Lärm gewährleisten. Ebenso sind während der Bauphase geeignete Bauverfahren zu wählen, die den Schutz vor unzumutbaren Staubeinwirkungen gewährleisten.

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

- Auch sei die Höhe der geplanten baulichen Anlagen geeignet, die Belange der Grundstückseigentümer der näheren Umgebung zu berühren. Besonders zu kritisieren sei, dass trotz der Bevorzugung des Entwurfes "Schüler" in der Planungswerkstatt ein weiteres Baufeld (Baufeld 6) in das Plangebiet hineingezwängt worden sei. Demgegenüber enthielte der Entwurf "Faerber" an dieser Stelle ein Baufeld - allerdings nur mit einer dreigeschossigen Bebauung bzw. einer dreigeschossigen Bebauung mit Sockelgeschoss. Im Ergebnis seien beide Entwürfe zu Lasten der Grundstückseigentümer der näheren Umgebung kombiniert worden. Hierdurch gewinne man den Eindruck, dass die Stadt primär Wert auf eine möglichst maximale Auslastung des Plangebiets und dementsprechende Gewinnmaximierung zugunsten des Investors gelegt habe. Städtebauliche Bedenken bezüglich der Standortqualität der näheren Umgebung seien offensichtlich nicht angestellt worden. Hierdurch würden die Belange des Investors gegenüber den Belangen der umliegenden Grundstückseigentümer in ungerechtfertigter Weise bevorzugt.

Abwägungsergebnis:

Der als Grundlage für die durchgeführte Planungswerkstatt dienende Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes wurde im Nachgang zur Planungswerkstatt unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates modifiziert. Für den Hauptteil des ehemaligen Brauereigeländes wurde die städtebauliche Konzeption des Büros "Thomas Schüler Architekten" herangezogen. Darüber hinaus wurden die seitens des Büro "Faerber Architekten" erarbeiteten Lösungen für das Plangebiet zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen in den Rahmenplanentwurf eingepflegt und mit dem städtebaulichen Entwurf "Schüler" überlagert. Diese Parkierungslösungen berücksichtigen die im Plangebiet vorhandenen historischen Kelleranlagen. Die Standorte der Tiefgaragen sind darüber hinaus räumlich und verkehrlich günstig dezentral im Plangebiet verortet. Damit einher ging auf Grundlage des "Faerber- Entwurfes" auch die Verortung eines weiteren Baufeldes im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Brauereigeländes, da in diesem Bereich oberirdische Garagengeschosse eingeplant sind. Die Verortung eines zusätzlichen Baufeldes zur Überlagerung mit den geplanten Garagengeschossen ist daher städtebaulich begründet und dient keinesfalls der in der Stellungnahme vermuteten Gewinnmaximierung des Investors. Die Standortqualitäten der Umgebung wurden dabei berücksichtigt mit dem Ergebnis, dass aufgrund des großen Topografiesprungs die südlich gelegene Bestandsbebauung nicht nachhaltig negativ von der Planung des Baufeldes 6 tangiert ist. Die Stadt agiert mit der Modifikation des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen ihrer Planungshoheit und unter Anwendung der hierfür vorgegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Bei dem im Bebauungsplanentwurf Stand: "Planstufe-I" dargestellten Vollgeschosszahlen handelt es sich noch nicht um eine abschließende Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen. In den vorliegenden Plänen wird von einer Brutto- Geschosshöhe von jeweils 3,00 Metern ausgegangen. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden im Bebauungsplanentwurf "W 105" exakte Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe der geplanten Gebäude getroffen.

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

- Aufgrund der Planung sei mit einer erhöhten Verkehrs- und Immissionsbelastung der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße zu rechnen. Denn wenn das Plangebiet an der Wormser Straße nur nach rechts verlassen werden könne, würden die Nutzer mit Fahrtziel Innenstadt die Ausfahrt über die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße nutzen. Hierfür sei einerseits die Straße nicht ausgelegt, andererseits werde dies zu ganz erheblichen Lärm- und Geruchsmissionen führen. Es sei daher nicht nachvollziehbar, wie das Ziel erreicht werden könne, Schleichverkehre zwischen den beiden Gebietszufahrten zu vermeiden.

Abwägungsergebnis:

Ein verkehrsfachliches Gutachten ist beauftragt und wird im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Die in der Stellungnahme genannten Themen sind Gegenstand dieser Untersuchung. Sofern hieraus Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf erforderlich werden, werden diese im Zuge des weiteren Verfahrens eingearbeitet.

Der Bebauungsplanentwurf sowie die erarbeiteten Gutachten können dann im nächsten Schritt der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) von den Bürgerinnen und Bürgern eingesehen werden.

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

Mainz, 22.10.2018



Straub

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

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

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

Mainz, 22.10.2018
61-Stadtplanungsamt
In Vertretung



Ströbach



61 26 Wei 105

Bezeichnung:

per Übergabe-Einschreiben

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

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **11. Okt. 2018**

Antw. Dez.	z. d. Hfd. 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

09.10.2018
278/18BR-pf

Bebauungsplan "ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass uns die Wohnungseigentümergeinschaft WEG [redacted] 55130 Mainz, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat am 27.09.2018 beschlossen, gegen den im Betreff genannten Bebauungsplanentwurf Einwendungen zu erheben.

Kopie des Beschlussprotokolls fügen wir hier anbei.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir deshalb zu dem bisherigen Planungsstand wie folgt Stellung:

1. Die Stadt Mainz beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Hiergegen werden folgende Bedenken erhoben:

- a) Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB darf nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden,

45



wenn in ihm eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Grundfläche im vorgenannten Sinne ist diejenige Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, § 19 Abs. 2 BauNVO.

Ob diese Voraussetzungen hier vorliegen, ist zweifelhaft. Aus dem Entwurf der Planbegründung ergibt sich jedenfalls nicht explizit, dass eine Grenze von 20.000 m² unterschritten ist.

Einerseits ist im Planentwurf eine Grundflächenzahl nicht festgesetzt.

Andererseits soll der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Ziffer 12 der Begründung 19.915 m² betragen.

Ob es sich hierbei um die Grundstücksfläche oder um die Grundfläche handelt, ist nicht klar, zumal auf Seite 4 der Begründung ausgeführt wird, dass das Betriebsgelände eine Fläche von ca. 65.000 m² aufweist.

Wenn es sich bei der in Ziffer 12 genannten Fläche nicht um die Grundstücksfläche, sondern um die Grundfläche handelt, so wäre näher zu begründen, warum ein Bebauungsplan der Innenentwicklung erstellt werden soll, wenn die Grenze lediglich um 85 m² unterschritten wird.

- b) Es steht zu befürchten, dass die Stadt lediglich deshalb das beschleunigte Verfahren wählt, um dem Investor eine zügige Realisierung der Bauabsichten zu ermöglichen.

Der Erlass eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren führt dazu, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und insbesondere von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Dies ist bei einem Bebauungsplan der vorliegenden Größenordnung, der zu einer ganz erheblichen Nachverdichtung des Areals führen wird, kaum nachzuvollziehen. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von insgesamt 20 Baukörpern vor. Alle Baukörper im östlichen Bereich der Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße sollen dreigeschossig, dreigeschossig mit Staffelgeschoss oder sogar viergeschossig errichtet werden. Es wird also eine sehr massive Bebauung realisiert werden. Diese Bebauung wird dazu führen, dass vielfältige Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf Menschen, Tiere und Pflanzen zu befürchten sind.

Hier ist insbesondere anzuführen, dass in der Begründung selbst darauf hingewiesen wird, dass in den Kelleranlagen und Gewölben von Fledermausquartieren und von Niststätten höhlenbewohnender Vogelarten auszugehen ist. In Ziffer 4.17 der Begrün-



dung wird darauf hingewiesen, dass aus Artenschutzsicht im weiteren Verfahren hierzu Untersuchungen erforderlich sind.

Es ist unverständlich, dass trotz positiver Feststellung, dass umweltrechtliche, insbesondere artenschutzrechtliche, Belange berührt sind, das beschleunigte Verfahren gewählt wird, in dem gerade keine Umweltprüfung vorgenommen und kein Umweltbericht erstellt werden soll.

2. Unsere Mandantin hegt des Weiteren größte Bedenken bezüglich der Hangstabilität.

Es liegt ein massiver Höhenunterschied von 15 m zwischen der Wormser Straße und der Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße vor.

Aus der Planbegründung ergibt sich nicht ansatzweise, wie diese topographischen Probleme so gelöst werden können, dass die oben liegenden Grundstücke, auch das Grundstück unserer Mandantin, ihre Standfestigkeit behalten.

In Ziffer 4.7 der Planbegründung wird zwar angemerkt, dass der Umgang mit den beschriebenen topographischen Gegebenheiten eine wesentliche Planungsaufgabe ist. Die dann folgenden Ausführungen zeigen jedoch, dass hiermit lediglich eine Verknüpfung der einzelnen Ebenen sowie eine städtebauliche Anpassung der Neubebauung sowie die Erschließung gemeint ist.

Welche statischen Maßnahmen durchgeführt werden müssen, regelt der Bebauungsplan nicht.

Diese Regelung kann auch nicht dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Denn der Bebauungsplan muss alle auftretenden Konflikte selbst lösen. Dieser Grundsatz der Konfliktbewältigung verbietet es, bestehende Konflikte in das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern (ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts z.B. Beschluss vom 14.07.1994 - 4 NB 25.94; Urteil vom 12.09.2013 - 4 C 8.12).

Im vorliegenden Fall liegt die Problematik auf der Hand, da aufgrund der massiven Bebauung in ganz erheblichem Umfang in die Topographie des Hanges eingegriffen wird. Es ist deshalb bereits auf der Ebene des Bebauungsplans zu prüfen, welche konkreten Festsetzungen erfolgen müssen, um sicherzustellen, dass die Grundstücke oberhalb der geplanten Bebauung nicht ihre Standfestigkeit verlieren.

Dies gilt insbesondere auch für Erschütterungen, die aufgrund der zu erwartenden Abriss-/Erd- oder Gründungsarbeiten für die neuen Gebäude unvermeidbar sein werden.

3. Unsere Mandantin erhebt des Weiteren hydrogeologische Bedenken. Wie sich aus Ziffer 4.13 der Planbegründung ergibt, befinden sich im Plangebiet drei stillgelegte alte Wasserwerksbrunnen.

Gerade aufgrund der oben geschilderten äußerst problematischen topographischen Hanglage können Abgrabungen oder andere bauliche Veränderungen dazu führen, dass sich die Grundwasserverhältnisse oder Grundwasserflüsse verändern, mit der weiteren Folge, dass andere Nachbargrundstücke ihre Stütze verlieren.

4. Des Weiteren bestehen Bedenken aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange.

Wie sich aus Ziffer 4.9 der Planbegründung ergibt, befinden sich im Plangebiet eine Vielzahl von Kellerräumen und Kellergewölben, die Belange des Denkmalschutzes berühren können.

Es kommt insoweit nicht darauf an, ob die bestehenden Gebäudekomplexe im aktuellen nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Stadt Mainz verzeichnet sind. Denn nach der Systematik des geltenden Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz liegt ein Kulturdenkmal bereits dann vor, wenn die kraft Gesetzes festgelegten Denkmaleigenschaften dem betreffenden Objekt anhaften. Einer gesonderten behördlichen förmlichen Unterschutzstellung bedarf es insoweit nicht.

Somit sind auf die geschilderten denkmalschutzrechtlichen Belange, insbesondere bezüglich der Kelleranlagen, Rücksicht zu nehmen.

Aufgrund der bekannten römischen Historie der Stadt Mainz wäre im Übrigen auch zu prüfen, ob mit archäologischen Funden, insbesondere aus der Römerzeit, zu rechnen ist.

Wir regen diesbezüglich ausdrücklich an, die Denkmalpflege zu beteiligen.

5. Den umweltrechtlichen Belangen muss ebenfalls Rechnung getragen werden. Dies gilt insbesondere für die naturschutzrechtlichen Aspekte, hier den Artenschutz.

In der Planbegründung ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in den bestehenden Kelleranlagen und Gewölben von Fledermausquar-

tieren und von Niststätten höhlenbewohnender Vogelarten auszugehen ist.

In der Begründung ist diesbezüglich ausgeführt, dass aus Artenschutzsicht im weiteren Verfahren hierzu Untersuchungen erforderlich sind.

Insoweit regen wir an, dem Investor aufzugeben, diesbezüglich durch Vorlage entsprechender Gutachten den Nachweis zu führen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

Auch im Übrigen sind umweltrechtliche Belange insoweit betroffen, als aufgrund der erheblichen Nacherdichtung mit starken Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Unterhalb des Gebäudes unserer Mandantin sollen zwei Parkdecks errichtet werden. Es ist unklar, in welchem Umfang hier Lärm- und Geruchsimmissionen durch den Pkw-Fahrverkehr entstehen.

Immerhin ist mit der Errichtung von ca. 200 Wohneinheiten zu rechnen.

Problematisch ist auch, dass das Gebiet ohnehin durch alle nur denkbaren Lärmemissionen vorbelastet ist (Fluglärm, Schifffahrt, Straßenlärm Wormser Straße, Bahnlärm).

6. Des Weiteren ist die Höhe der baulichen Anlagen geeignet, Belange unserer Mandantin zu tangieren.

Im Bereich östlich der Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße werden insgesamt 14 massive Gebäude errichtet. Diese sollen dreigeschossig, dreigeschossig mit Staffelgeschoss und viergeschossig ausfallen.

Besonders zu kritisieren ist hier, dass trotz Durchführung der Planungswerkstatt und Bevorzugung des Entwurfes Schüler ein weiteres Baufeld (Baufeld sechs) in das Plangebiet geradezu "hineingezwängt" wurde. Der ursprüngliche Entwurf des Architekten Schüler sah dieses Baufeld nicht vor.

Demgegenüber enthielt der Entwurf der Architekten Faerber an der besagten Stelle ein Baufeld, allerdings waren die umliegenden Gebäude lediglich zwei- bzw. dreigeschossig mit Sockelgeschossen ausgestattet.

Im Sinne einer möglichst massiven Ausnutzung des Plangebietes wurden also die jeweils für unsere Mandantin nachteiligen Entwürfe der Architekten Schüler einerseits und Faerber andererseits zulasten unserer Mandantin kombiniert.



Insgesamt gewinnt man den Eindruck, dass die Stadt hier primär Wert auf eine möglichst maximale Auslastung des Plangebietes und dementsprechende Gewinnmaximierung zugunsten des Investors gelegt hat. Städtebauliche Bedenken dergestalt, dass eine maximale Ausnutzung des Plangebietes das Erscheinungsbild und die Standortqualität der näheren Umgebung spürbar verändern wird, wurden offensichtlich nicht angestellt.

Die Belange des Investors wurden also gegenüber den Belangen der umliegenden Grundstückseigentümer in ungerechtfertigter Weise bevorzugt.

7. Schließlich werden Bedenken wegen der Erschließung und der geplanten Verkehrsführung erhoben.

Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit einer erhöhten Verkehrs- und Immissionsbelastung der Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße zu rechnen. Denn wenn das Plangebiet an der Wormser Straße nur nach rechts verlassen werden kann ("rechts rein - rechts raus"), werden mit Sicherheit diejenigen Nutzer, die in Richtung Innenstadt wollen, die Ausfahrt über die Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße nutzen. Hierfür ist einerseits die Straße nicht ausgelegt. Andererseits wird dies wiederum zulasten unserer Mandantin zu ganz erheblichen Lärm- und Geruchsimmissionen führen.

Es ist insoweit nicht nachvollziehbar, wie das Ziel erreicht werden soll, Schleichverkehre zwischen den beiden Gebietszufahrten zu vermeiden. Wenn eine Ausfahrt zur Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße geschaffen wird, so werden diejenigen Nutzer, die Richtung Innenstadt fahren, diese Ausfahrt auch benutzen.

Mit freundlichen Grüßen



PROTOKOLLFORMULAR FÜR DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Beschlußprotokoll-Nr.



