

Aktz.: 61 26 - Wei 105

## ***Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"***

### **I. Vermerk**

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

<i>Gesprächsort:</i>	Kulturheim Weisenau, Friedrich-Ebert-Straße 61	
<i>am:</i>	20.03.2018	von 18.00 bis 21.30 Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	09.03.2018	
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	ca. 90 Personen	
<i>davon Stadtratsmitglieder:</i>	keine	
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	5	
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	3 Hr. Schmitt, Hr. Mohn, Hr. Straub (alle 61-Stadtplanungsamt)	
<i>Bedenkfrist:</i>	bis einschließlich 10.04.2018	
<i>Aushang:</i>	Bereitstellung der Unterlagen ausschließlich auf den Internetseiten der Stadt Mainz bis 10.04.2018	

#### **A) Allgemeines**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 20.05.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.05.2015 öffentlich bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 07.02.2018 hat der Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" beschlossen. Ebenfalls in der o. a. Sitzung hat der Stadtrat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem o. a. Bebauungsplanverfahren beschlossen. Des Weiteren hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

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

**1. Themenfeld "Eiskeller"**

- 1.1 Es sei unverständlich, dass ein alter Grün- und Baumbestand als Sauerstofflieferant geopfert und im Gegenzug das schwer zugängliche, naturnahe Grün oberhalb der Stützmauer als erhaltenswert eingestuft werde. Bei dem "Eiskeller"- Grundstück handele es sich um die "grüne Lunge" des Kleinquartiers.**

**Abwägungsergebnis**

*Die Planung der Stadt Mainz besteht darin, die Fläche des ehemaligen Spielplatzes auf dem Areal des sog. "Eiskeller"- Grundstücks zu veräußern und auf den Flächen dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln. Mit der Planung einher geht der Verlust der auf diesem Teilgrundstück bestehenden Bäume.*

*Der oberhalb der Mauer gelegene Baum- und Strauchbestand erfüllt aufgrund seines naturnahen feldgehölzartigen Charakters eine wichtige ökologische Funktion. Er ist Lebensraum für wildlebende Tierarten, trägt zur Sauerstoffproduktion bei und wirkt unabhängig von seiner erschweren Zugänglichkeit klimaausgleichend. Dieser Bereich soll daher langfristig erhalten werden.*

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

- 1.2 Der Verlust der Baumstandorte auf dem Eiskellergrundstück werde abgelehnt.**

**Abwägungsergebnis**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bäume, die nach Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt sind. Ein Teil der geschützten Bäume und auch die Bestandsbäume auf dem "Eiskeller"- Grundstück können aber nicht erhalten werden. Als Ersatz für die Nichterhaltung sind entsprechende Neupflanzungen im Geltungsbereich vorzusehen.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- 1.3 Es wird die Frage gestellt, wie die Anwohnerschaft oberhalb der Stützmauer von den zu erwartenden hohen Emissionen durch Kfz- Abgase des geplanten Parkdecks und der Kamine der Neubebauung geschützt werden?**

**Abwägungsergebnis**

*Bei der geplanten Bebauung handelt es sich 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 Parkieranlagen nicht zu befürchten. Konkrete Regelungen können, soweit erforderlich, in einem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Regelungen im Bebauungsplanentwurf "W 105" sind nicht erforderlich.*

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

- 1.4 Es wird die Frage gestellt, ob und wie die Stützmauer vor der geplanten Aufschüttung statisch geprüft und gesichert werde?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Vor Veräußerung des sog. "Eiskeller"- Grundstücks und der umgebenden Stützwände werden diese in Absprache mit den Investoren durch ein geeignetes externes Ingenieurbüro geprüft. Sich eventuell daraus ergebende bzw. im Rahmen dieser Untersuchung festgestellte erforderliche Sicherungsmaßnahmen müssen in Absprache zwischen Investor und Stadt durchgeführt werden.*

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

- 1.5 Es wird die Frage gestellt, wer zukünftig die Wartung der Stützmauer übernehme?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Da die Stützwände an die privaten Investoren veräußert werden sollen, obliegt diesen in der Zukunft auch die Unterhaltungspflicht.*

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

- 1.6 Es wird die Frage gestellt, wie die zukünftige Oberflächenentwässerung der Grundstücke oberhalb der Stützmauer erfolge?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung der Grundstücke oberhalb der Stützmauer (Häuser Nr. 34, 36 und 38 bzw. Flurstücke 56/61, 56/11 und 56/12) erfolgt wie bisher über den bestehenden Mischwasserkanal DN 150. Der bestehende Mischwasserkanal ist bei Veräußerung der Fläche "Eiskeller" durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.*

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

- 1.7 Es wird die Frage gestellt, wie die künftige Kanalentwässerung der Grundstücke oberhalb der Stützmauer erfolgen solle?**

## **Abwägungsergebnis**

*Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung der Grundstücke oberhalb der Stützmauer (Häuser Nr. 34, 36 und 38 bzw. Flurstücke 56/61, 56/11 und 56/12) erfolgt wie bisher über den bestehenden Mischwasserkanal DN 150. Der bestehende Mischwasserkanal ist bei Veräußerung der Fläche "Eiskeller" durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.*

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

### **1.8 Es wird die Frage gestellt, was mit dem schwer zugänglichen ca. 1 Meter breiten Fußweg oberhalb der Stützmauer geschehe?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Der schmale Fußweg oberhalb zentral und oberhalb seitlich der Stützwände soll im städtischen Eigentum verbleiben, da über diesen Pfad auch die im städtischen Eigentum verbleibenden bewachsenen Hangpartien (Teilfläche des "Eiskeller"- Grundstücks) erreichbar sind. In Ihrer Eigenschaft als Wegeeigentümerin wird seitens der Stadt Mainz sicherzustellen sein, dass der Weg rechtzeitig vor Beginn der Bebauung des ehemaligen Eiskellers frei von privaten Anlagen und Nutzungen ist.*

*Es wird zudem im weiteren Verfahren geprüft, ob der Fußweg planungsrechtlich gesichert werden muss.*

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

### **1.9 Es wird die Frage gestellt, was mit den Gewölbekellern in den seitlichen Hängen des "Eiskellers" geschehe?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die Gewölbekeller in den seitlichen Hängen des sog. "Eiskeller"- Grundstücks sind baulich von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob diese überhaupt als Lebensraum für Fledermäuse in Frage kommen und es wird dann geprüft wie sichergestellt werden kann, dass ihre Funktion als Fledermauslebensraum nicht beeinträchtigt wird. Diesbezügliche Erfordernisse werden nach Vorliegen des Artenschutzgutachtens im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "W 105" festgestellt.*

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

### **1.10 Es wird der Stadt vorgeworfen, dass der jetzige Spielplatz auf dem "Eiskeller"- Grundstück nicht ausreichend gepflegt und nur deshalb von der Bevölkerung so schlecht angenommen worden sei.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die Aussage, der Spielplatz und Freibereich des Eiskellers werde - basierend auf dem Vorwurf der schlechten Pflege des Platzes - nicht angenommen, widerspricht der sonstigen im Rahmen der Bürgerbeteiligung geäußerten Haltung, der Spielplatz habe eine wichtige Funktion für die Bewohnerschaft des Quartiers.*

*Sicher ist es korrekt, dass auch Grund fehlender Mittel die Pflegeintensität der öffentlichen Grünflächen in der Stadt Mainz zurückgefahren werden musste. Der Vorwurf, die Stadt habe den Platz nicht ausreichend gepflegt, um dadurch die Attraktivität des Platzes zu mindern und früher oder später einer Bebauung freizugeben, wird allerdings zurückgewiesen.*

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

**1.11 Es wird vorgeschlagen, im Bereich des "Eiskellers" eine Kita und einen öffentlichen Spielplatz auszuweisen.**

**Abwägungsergebnis**

*Bereits im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplanes und der Planungswerkstatt wurde geprüft, ob eine neue Kita erforderlich wird. Ergebnis war, dass kein Bedarf für eine neue Kita im Plangebiet besteht. Als Kompensation für den Wegfall des Spielplatzes im Bereich "Eiskeller" wird im Plangebiet an der Wormser Straße ein neuer Standort eingeplant.*

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

**1.12 Es wird die Frage gestellt, warum die Höhe der Bebauung im Bereich "Eiskeller" ohne Rücksicht auf die Nachbarn geplant werde? Es wird diesbezüglich ein "freier Blick" auf den Rhein und damit einhergehend "Gleiches Recht für alle" eingefordert.**

**Abwägungsergebnis**

*Im Zuge der Planungswerkstatt waren für den Bereich "Eiskeller" insgesamt vier Bauzeilen mit einer deutlich ausgeprägteren Entwicklung der Gebäudehöhe geplant. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Bauzeile mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung und aufgrund der tatsächlich zur Verfügung stehenden Fläche auf drei Bauzeilen reduziert. Zudem wurden die Gebäudebreiten bzw. die Gebäudegrundflächen so geplant, dass von dem südlich an die Bauzeile 3 angrenzenden Bereich nach wie vor Blickbeziehungen in Richtung Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße möglich sind. Die im Bebauungsplanentwurf mit Stand "Planstufe I" geplante Gebäudeoberkante von Bauzeile Nr. 3 reicht bezogen auf die Erdgeschosshöhe der dahinterliegenden Nachbarbebauung um ca. 1,00 Meter (Osteil) bzw. um ca. 2,00 Meter (Westteil) hinaus, d.h. eine Blickbeziehung aus dem Dachgeschoss der angrenzenden Nachbarbebauung ist auch bei Realisierung der geplanten "Eiskeller"-Bebauung weiterhin - wenn auch nur eingeschränkt - möglich. Der Vorwurf, die Planung werde ohne Rücksicht auf die Anwohnerschaft und die benachbarte Bebauung durchgeführt, wird - insbesondere auch mit Hinweis auf die durchgeführte Planungswerkstatt mit vier unabhängigen deutschlandweit operierenden Büros - zurückgewiesen.*

*Bei den zur Bürgerbeteiligung erstellten Isometrie und die Schnittzeichnung im Bebauungsplanentwurf Stand "Planstufe I" handelt es sich um eine überschlägige Abschätzung der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung im Verhältnis zum ebenfalls dargestellten Bestand. Hierbei wurden ca.- Annahmen getroffen, da bis zu diesem Planungsstand noch keine verbindlichen Gebäudehöhen bekannt sind. 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 in o.g. Umfang gefolgt werden.*

- 1.13 Es wird für den Bereich "Eiskeller" vorgeschlagen, die in der letzten Reihe geplanten Gebäude höhenmäßig zu reduzieren und stattdessen einen breiteren Riegel einzuplanen.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Bezüglich der im Bebauungsplanentwurf "W 105" geplanten Baustruktur für den Bereich "Eiskeller" handelt es sich um das Ergebnis der Planungswerkstatt. Die geplanten geringen Gebäudegrundflächen entsprechen der baulichen Struktur in der Umgebung. Dies gilt auch für die geplanten zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss. Die geplante Bebauung passt sich daher strukturell an die Umgebung an. Die derzeitige im Bebauungsplanentwurf enthaltene Planung für den Eiskeller" ist städtebaulich homogen und setzt sich aus sich wiederholenden Elementen zusammen. Ein langgestreckter Baukörper sowie ein in der Höhe sich unterscheidender Baukörper würde die städtebauliche Idee auflösen. Planerisches Ziel ist aber, für den Bereich "Eiskeller" ein städtebaulich harmonisches Kleinquartier zu entwickeln - ein andersartiger Baukörper würde dieses städtebauliche Ziel und die städtebauliche Idee für den Bereich "Eiskeller" jedoch unterlaufen*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- 1.14 Als ein Ergebnis der "Zukunftswerkstatt Weisenau" wurde festgehalten, öffentliche Grünflächen möglichst nicht zu veräußern und als solche zu sichern. Die Überplanung des "Eiskellers" widerspreche diesem Ergebnis.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Der Vorschlag, städtische Freiflächen - insbesondere Grünflächen und Spielplätze - nicht mehr zu veräußern wurde zwar grundsätzlich befürwortet. Ein generelles Veräußerungsverbot ist aber nicht möglich und wurde daher auch im Rahmen der Zukunftswerkstatt abgelehnt. Gemäß den Ergebnissen der Zukunftswerkstatt Weisenau sind jeweils Einzelfallprüfungen durchzuführen. Im Falle des Bereiches "Eiskellers" wurde mit dem Vorhabenträger eine Kompensation der Spielflächen auf dem benachbarten Gelände vereinbart.*

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

- 1.15 Die vorhandenen Gutachten zur Stützmauer seien nicht korrekt.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die bisher erstellten Vermessungsberichte zur Stützwand wurden in den vergangenen Jahren in regelmäßigen Abständen von unabhängigen Gutachtern erstellt. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "W 105" werden die Ergebnisse dieser Prüfungen textlich dargestellt. Vor Veräußerung des sog. "Eiskeller"- Grundstücks und der umgebenden Stützwände werden diese in Absprache mit den Investoren durch ein geeignetes externes Ingenieurbüro nochmals geprüft. Sich eventuell daraus ergebende bzw. im Rahmen dieser Untersuchung festgestellte erforderliche Sicherungsmaßnahmen müssen in Absprache zwischen Investor und Stadt dann durchgeführt werden.*

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

- 1.16 Es wird die Frage gestellt, welche Gutachten zur Stützmauer erstellt werden bzw. bereits erstellt worden sind und wo diese zur Einsichtnahme ausliegen?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die bisher erstellten Vermessungsberichte zur Stützwand sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens "W 105". Diese wurden in den vergangenen Jahren in regelmäßigen Abständen von unabhängigen Gutachtern erstellt. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "W 105" werden die Ergebnisse dieser Prüfungen textlich dargestellt. Vor Veräußerung des sog. "Eiskeller"- Grundstücks und der umgebenden Stützwände werden diese in Absprache mit den Investoren durch ein geeignetes externes Ingenieurbüro nochmals geprüft. Sich eventuell daraus ergebende bzw. im Rahmen dieser Untersuchung festgestellte erforderliche Sicherungsmaßnahmen müssen in Absprache zwischen Investor und Stadt dann durchgeführt werden.*

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

## **2. Themenfeld "Bebauungsplaninhalte"**

- 2.1 Die Lage des geplanten Spielplatzes an der Wormser Straße sei inakzeptabel. Es wird gefragt, wie der aufgrund der geplanten Lage des Spielplatzes im Bereich der Wormser Straße erforderliche Lärmschutz für die Kinder umgesetzt werde?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Das Erfordernis und die Ausgestaltung eines Lärmschutzes für einen Platz am Gebieteingang an der Wormser Straße mit Spielgelände ist im weiteren Verfahren im Verbund mit den städtebaulichen und sonstigen Belangen zu prüfen. Zu berücksichtigen ist hierbei die Wirkung der vorhandenen Mauer entlang der Wormser Straße.*

*Unabhängig davon wird seitens des zuständigen Fachamtes die geplante Lage des neuen Spielplatzes als sehr gut bewertet, da solche Standorte mit einer gewissen Prominenz und einem Ausblick für Jugendliche und junge Heranwachsende wichtiger seien als Lärmbeeinträchtigungen. Deshalb wurde sich bereits in der Planungswerkstatt für diesen Standort ausgesprochen. Zudem ist der Standort mit Blick auf die zukünftige Wohnbebauung besser geeignet, da dieser weiter entfernt liegt als von einer zukünftigen Wohnnutzung der sich ebenfalls in der Diskussion befindende zweite innerquartierliche Platz. Und trotz der weiteren Entfernung des neu geplanten Standortes herrscht aufgrund der guten Einsehbarkeit dennoch eine gute soziale Kontrolle.*

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

- 2.2 Die Darstellung der Bestandshöhen der Umgebungsbebauung und damit das Verhältnis zwischen geplanter und vorhandener Bebauung entsprechen nicht der Realität.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Bei den zur Bürgerbeteiligung erstellten Isometrien und die Schnittzeichnung im Bebauungsplanentwurf Stand "Planstufe I" handelt es sich um eine überschlägige Abschätzung der Höhenent-*

*wicklung der geplanten Bebauung im Verhältnis zum ebenfalls dargestellten Bestand. Hierbei wurden ca.- Annahmen getroffen, da bis zu diesem Planungstand noch keine verbindlichen Gebäudehöhen bekannt sind. 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.*

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

### **2.3 Es wird die Frage gestellt, warum eine Bebauung mit Flachdach geplant sei, obwohl in der Umgebung überwiegend Satteldächer vorhanden seien.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die neu geplante Bebauung muss sich u.a. hinsichtlich der Dachform nicht an der Umgebung orientieren. Aufgrund der gewählten städtebaulichen Struktur und der Flachdachform entstehen zurückhaltende kubische Gebäude. Das neue Kleinquartier im Bereich des "Eiskellers" setzt sich damit von der Umgebung als eigenständiges Quartier ab, was aus städtebaulicher Sicht durchaus gewünscht ist. Zudem würde eine Satteldachform im Hinblick auf die Höhenentwicklung und dem aber gleichzeitig erforderlichen Wohnraum eine höhere Bebauung generieren. Dies würde wiederum den Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach einer flacheren Bebauung des "Eiskellers" zuwiderlaufen.*

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

### **2.4 Die im Plangebiet geplante Dichte sei zu hoch und deshalb zu reduzieren.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die im Bebauungsplanentwurf "W 105" geplante Dichte der Bebauung orientiert sich unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden an der Baunutzungsverordnung. Für Allgemeine Wohngebiete ist dort eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgeben. Diese Eingangsgröße zur baulichen Dichte wurde bereits im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplanes in das Verfahren eingespeist. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird die zulässige bauliche Dichte anhand von konkreten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf festgeschrieben.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

### **2.5 Ist der bestehende Antikmöbelmarkt nach Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin im Plangebiet möglich und zulässig?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Für den Bebauungsplanentwurf "W 105" ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Gemäß der Baunutzungsverordnung sind in Allgemeinen Wohngebieten z. B. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger oder solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig. Auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.*

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

- 2.6 Es wird gefragt, wie verbindlich die mit 19.915 m<sup>2</sup> angesetzte Größe der Grundfläche sei, um ein "vereinfachtes Verfahren" gemäß § 13a BauGB zu rechtfertigen.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Bei dem in der Anregung genannten Wert 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. Die Größenbegrenzung als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bezieht sich 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 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 dabei deutlich unter der Grenze des in § 13a Abs.1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 qm.*

*Geringfügige Abweichungen von der genannten Größe des räumlichen Geltungsbereiches sind im weiteren Bebauungsplanverfahren möglich, sofern festgestellt wird, dass eine Einbeziehung von weiteren Flächen für die Umsetzung der Planung städtebaulich erforderlich wird. Genauso kann es erforderlich werden, den räumlichen Geltungsbereich zu reduzieren. Aufgrund der oben aufgezeigten Flächengrößen und der heranzuziehenden Bewertungsmaßstäbe ist auch bei Änderung der Größe des räumlichen Geltungsbereiches die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens "W 105" im beschleunigten Verfahren möglich. Untersuchungen zur Umweltsituation werden innerhalb des beschleunigten Verfahrens ebenfalls durchgeführt.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

### **3. Bauphase**

- 3.1 Wie ist die zeitliche Bauausführung geplant? Wie lange ist die Bauzeit zu erwarten?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Hinsichtlich eines Bauzeitenplanes stehen noch keine Termine oder eine Ablaufplanung fest. Zunächst wird auf Basis des Bebauungsplanverfahrens "W 105" Baurecht für das geplante Wohnquartier geschaffen.*

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

- 3.2 Wie soll gegenüber den AnwohnerInnen der Lärm- und Staubschutz während der Bauphase sichergestellt werden? Es werden unzumutbare Belastungen befürchtet. Vorgeschlagen wird eine temporäre Schallschutzwand für die Nachbarschaft.**

#### **Abwägungsergebnis**

*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.*

- 3.3 Es wird die Vermutung geäußert, dass schwere Baufahrzeuge gar nicht auf den Kelleranlagen fahren und rangieren könnten.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Das Plangebiet wird bereits heute von schweren Fahrzeugen befahren, u.a. durch die Anlieferung für den Fliesenfachbetrieb "geme". Zudem dient der Innenhof als Stellplatz- und Rangierfläche für PKWs.*

*Im weiteren Verfahren werden die statische Belastbarkeit und sich hieraus ggf. erforderliche statische Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung geprüft.*

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

### **4. Verkehr**

- 4.1 Aufgrund der geplanten 210 Wohneinheiten, der ca. 500 neuen EinwohnerInnen und den rund 300 zusätzlichen Fahrzeugen drohe in Verbindung mit den weiteren geplanten Vorhaben wie "Römerberg" und "Heiligkreuz-Areal" ein Verkehrskollaps.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die Bebauung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "W 105" führt nach aktuellem Stand der Planung in der Spitzenstunde des Verkehrs zu einer Zunahme von insgesamt max. 28 bis 29 Fahrzeugen (die Frequenz der Verkehrsbelastung nimmt damit im Mittel um etwa 2 bis 3 Fahrzeuge je 5 Minuten zu). Dies entspricht keinen Werten, die das Verkehrsnetz zum Kollabieren bringen. Im Zuge des Plangebiets "W 103" kommt es in der Spitzenstunde nochmals zu einer Belastung von maximal 10 bis 11 Fahrzeugen (damit nimmt hier die Frequenz um etwa 1 Fahrzeug je 5 Minuten zu). Überlagert man diese beiden Vorhaben, so kommt man in der Spitzenstunde auf einen Neuverkehr von etwa 40 Fahrzeugen in der Spitzenstunde. Diese Belastungen können vom Bestandsnetz aufgenommen werden.*

*Das sich im Entstehen befindliche Wohngebiet "Heiligkreuz-Areal (W 104)" wurde in einem Verkehrsgutachten detailliert untersucht. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit ein paar wenigen Anpassungen [neue Lichtsignalanlagen (LSA), Anpassung von*

*LSA-Steuerungen, etc.] das Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die neuen Verkebre aufzunehmen.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

#### **4.2 Es wird die Frage gestellt, wie viele Stellplätze im Gebiet geplant seien?**

##### **Abwägungsergebnis**

*Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze sowohl für Kfz als auch für Fahrräder ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz geregelt. Diese werden ganz konkret erst im Zuge der Bauantragsstellung geprüft. Zusätzlich werden 10 % der notwendigen Stellplätze als Besucherstellplätze für Besucherinnen und Besucher im Plangebiet vorgesehen. Wo diese konkret verortet werden, wird in der weiteren Planung konkretisiert.*

*Eine konkrete Planung für das Parkdeck auf dem Eiskellergrundstück liegt zum jetzigen Planungsstand noch nicht vor.*

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

#### **4.3 Es wird die Frage gestellt, ob die öffentlichen Stellplätze in der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße kompensiert würden und wenn ja, wo?**

##### **Abwägungsergebnis**

*Aufgrund der vorliegenden Planung entfallen keine öffentlichen Stellplätze, die zu kompensieren wären.*

*Es werden 10 % der notwendigen Stellplätze zusätzlich als Besucherstellplätze für Besucherinnen und Besucher im Plangebiet vorgesehen. Wo diese konkret verortet werden, wird in der weiteren Planung konkretisiert.*

*Eine konkrete Planung für das Parkdeck auf dem Eiskellergrundstück liegt zum jetzigen Planungsstand noch nicht vor.*

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

#### **4.4 Für die Plangebietszufahrt an der Wormser Straße wird eine Ampellösung vorgeschlagen.**

##### **Abwägungsergebnis**

*Die Anregung wird im Zuge des weiteren Verfahrens mit Blick auf eine mögliche Entlastung des Knotenpunktes Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße/ Wormser Straße unter verkehrsfachlichen Aspekten geprüft.*

*Alle erforderlichen Gutachten sind beauftragt und werden im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. 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.*

- 4.5 Zur Verbesserung der Abbiegesituation an der Kreuzung "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße - Wormser Straße" wird eine Kreisverkehrslösung im Bereich des Betriebes "Meinhardt" vorgeschlagen. Hierdurch könne eine Wendemöglichkeit in Richtung Innenstadt ohne Gefahren für den Linksabbieger in die Wormser Straße geschaffen werden.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Für die Funktionsweise eines Kreisverkehrsplatzes ist es wichtig, dass die Verkehrsbelastung aller zuführenden Straßen eine ungefähr gleichstarke Belastung aufweist. Ein ungleichmäßig hohes Verkehrsaufkommen in den Knotenpunktzufahrten führt in der Praxis an den schwächer belasteten Zufahrten zu längeren Wartezeiten. Dies hätte zur Folge, dass die Verkebre aus der heutigen Betriebszufahrt extrem lange Wartezeiten hätten. Ein weiteres Argument gegen einen Kreisverkehrsplatz an dieser Stelle stellt die Flächenverfügbarkeit dar. Bei den vorhandenen Verkehrsbelastungen müsste ein Kreisverkehrsplatz - um ausreichend leistungsfähig zu sein - mindestens einen Durchmesser von etwa 30 bis 35 Meter aufweisen. Diese Flächen stehen an der beschriebenen Stelle leider nicht zur Verfügung (Bahngleise etc.). Des Weiteren müsste in diesem Zuge auch die vorhandene und sehr wichtige Busspur entfallen.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- 4.6 Bezüglich der Kreuzungssituation an der Wormser Straße werden Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrssicherheit erwartet.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Ein verkehrsfachliches Gutachten ist beauftragt und wird im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. 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.*

## **5. Gutachten**

- 5.1 Die wesentlichen Inhalte der zu erarbeitenden Gutachten zur Kellerstatik und zum Verkehr müssten bis zur nächsten öffentlichen Beteiligungsstufe vorliegen.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Alle erforderlichen Gutachten sind beauftragt und werden im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Sofern hieraus Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "W 105" erforderlich werden, werden diese im Zuge des weiteren Verfahrens eingearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf sowie die erarbeiteten Gutachten können dann im nächsten Schritt der Öffentlichkeitsbe-*

*teiligung (Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) von den Bürgerinnen und Bürgern eingesehen werden.*

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

- 5.2 Es wird mit Blick auf das erforderliche Radongutachten die Vermutung geäußert, dass das Gelände gar nicht bebaut werden könne.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Alle erforderlichen Gutachten sind beauftragt und werden im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Sofern hieraus Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "W 105" 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.*

- 5.3 Auch wenn mit dem Konzept planerisch auf den Verkehrslärm reagiert werde, so sei doch die vorderste Bebauung stark von Lärm betroffen. Es stelle sich die Frage, mit welchen Maßnahmen gegen die Lärmproblematik vorgegangen werde.**

#### **Abwägungsergebnis**

*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. Mit dem Bebauungsplan "W 105" muss letztendlich sichergestellt werden, dass für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner die gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet und dass keine unzumutbaren Lärmkonflikte in der Nachbarschaft hervorgerufen werden.*

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

- 5.4 Es wird ein Verkehrsgutachten gefordert, dass neben dem Plangebiet selbst das gesamte Quartier bis zur Chattenstraße berücksichtige. Auch sollten in das Konzept die Projekte "Am Steinbruch (W 103)" und "Heiligkreuzviertel (W 104)" eingespeist werden.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Alle erforderlichen Gutachten sind beauftragt und werden im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. 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.*

- 5.5 Es wird berichtet, dass bei Durchfahrt von schweren Müllfahrzeugen durch das Brauereigelände leichte Gebäudebewegungen bzw. -vibrationen in der Nachbarschaft registriert worden seien.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Es ist ein Statikgutachten beauftragt. 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.*

### **6. Sonstiges**

- 6.1 Es wird nachgefragt, wo die durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Betreuungseinrichtungen für Kinder und die zusätzlichen Schulplätze entstünden?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Bereits im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplanes und der Planungswerkstatt wurde geprüft, ob eine neue Kita erforderlich wird. Ergebnis war, dass kein Bedarf für eine neue Kita im Plangebiet besteht. Sowohl der erforderliche zusätzliche Bedarf an Kita-Plätzen als auch an Schulplätzen ist über die bestehenden Einrichtungen abgedeckt.*

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

- 6.2 Es wird nachgefragt, wie denn das Amt für Denkmalpflege zu dem Bebauungsplanverfahren stehe?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Von dem Bebauungsplan "W 105" sind denkmalwerte Kelleranlagen betroffen, welche in die Planungen miteinbezogen werden. Derzeit finden statische Untersuchungen im Bereich der Kelleranlagen auf dem Teilgelände zwischen Wormser Straße und Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße statt.*

*Die Denkmalfachbehörde hat den Bereich des sog. "Eiskellers" an der Dr.-Kirchhoff-Straße bereits auf seinen Denkmalwert hin geprüft und diesen nicht als Kulturdenkmal eingestuft.*

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

**6.3 Man zeigt sich verwundert darüber, dass die Gebäude nicht schützenswert im Sinne des Denkmalschutzes seien.**

**Abwägungsergebnis**

*Die Denkmalfachbehörde hat alle Gebäude auf ihren Denkmalwert hin geprüft und diese nicht als Kulturdenkmal eingestuft.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

**6.4 Es wird sich für die Unterschutzstellung der Säulenhalle an der Wormser Straße im Sinne des Denkmalrechts ausgesprochen.**

**Abwägungsergebnis**

*Von dem Bebauungsplanentwurf "W 105" sind denkmalwerte Kelleranlagen betroffen, welche in die Planungen miteinbezogen werden. Die Denkmalfachbehörde hat den Bereich der sog. "Säulenhalle" an der Wormser Straße auf seinen Denkmalwert hin geprüft und diesen 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.*

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

**6.5 Es wird gefragt, was mit den aktuellen MieterInnen nach Umsetzung des Vorhabens in Bezug auf kostengünstigen Wohnraum geschehe?**

**Abwägungsergebnis**

*Gemäß den derzeitigen Planungen sollen das bestehende Hauptgebäude und die darin enthaltenen Wohnungen erhalten werden. Darüber hinaus wurde mit dem Vorhabenträger bereits im Rahmen einer Vorvereinbarung vereinbart, einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 25 % bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten zu erbringen.*

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

**6.6 Es wird gefragt, wie der Begriff "Wohnraumförderung" überhaupt zu verstehen sei und wer die Förderung in Anspruch nehmen könne?**

**Abwägungsergebnis**

*Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die soziale Wohnraumförderung umfasst die Versorgung mit Mietwohnraum einschließlich Genossenschaftswohnraum oder mit selbst genutztem Wohneigentum. Im Plangebiet bezieht sich die Wohnraumförderung auf die Schaffung und Erhaltung von Mietwohnungen. Die Mietwohnraumförderung richtet sich an Interessenten, die bereit sind, Mietwohnraum insbesondere an Haushalte zu überlassen, die auf die Hilfe der Allgemeinheit angewiesen sind. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger*

*übernimmt als Gegenleistung für die Fördergelder, insbesondere die Pflichten einer Belegungs- und Mietbindung.*

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

#### **6.7 Es wird eine Wohnraumförderquote von 75 % gefordert.**

##### **Abwägungsergebnis**

*Mit dem Vorhabenträger wurde im Rahmen einer Vorvereinbarung vereinbart, einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 25 % bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten zu erbringen. Dies entspricht dem Stadtratsbeschluss zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung. Somit soll eine Durchmischung und Stabilität einzelner Quartiere und die Verteilung des geförderten Wohnungsbaus über das gesamte Stadtgebiet sicher gestellt werden.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

#### **6.8 Bisher an das Baudezernat adressierte Schreiben seien unzureichend oder gar nicht beantwortet worden.**

##### **Abwägungsergebnis**

*Alle an das Baudezernat im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens "W 105" gerichteten Schreiben wurden beantwortet und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens inhaltlich berücksichtigt. Sofern die Antworten als unzureichend wahrgenommen werden, bietet sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "W 105" im Rahmen zweier Beteiligungsphasen die Möglichkeit, weitere Anregungen oder bereits vorgebrachte Anregungen erneut vorzubringen.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

#### **6.9 Die Stadt wolle mit dem Verkauf des sog. "Eiskellers" und der Stützmauer eine lästige und kostenintensive Anlage zur Haushaltskonsolidierung an Private abgeben.**

##### **Abwägungsergebnis**

*Die Planung der Stadt Mainz besteht darin, die Fläche des ehemaligen Spielplatzes auf dem Areal des sog. "Eiskeller"- Grundstücks zu veräußern und auf den Flächen dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln. Da dies auf einer städtischen Fläche unter den ermittelten Rahmenbedingungen umsetzbar erscheint, soll die Fläche inklusive der Stützmauer veräußert werden. Sofern sich hieraus Möglichkeiten ergeben, den Haushalt zu konsolidieren, ist dies positiv auch für die Allgemeinheit. Hierdurch können neben einem Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes auch andere Projekte der städtischen Daseinsvorsorge finanziert werden.*

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

- 6.10 Die Stadt beuge sich mit der vorliegenden Planung (des "Eiskellers") den Finanzinteressen und den Bestrebungen zur Gewinnoptimierung des privaten Investors.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die Planung der Stadt Mainz besteht darin, die Fläche des ehemaligen Spielplatzes auf dem Areal des sog. "Eiskeller"- Grundstücks zu veräußern und auf den Flächen dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln. Da dies auf einer städtischen Fläche unter den ermittelten Rahmenbedingungen umsetzbar erscheint, soll der "Eiskeller" inklusive der Stützmauer veräußert werden. Sofern sich hieraus Möglichkeiten ergeben, den Haushalt zu konsolidieren, ist das positiv auch für die Allgemeinheit. Hierdurch können andere Projekte der städtischen Daseinsvorsorge finanziert werden.*

*Die Stadt agiert vor dem Hintergrund der oben genannten Zielsetzung im Rahmen ihrer Planungshoheit und unter Anwendung der hierfür vorgegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Der Vorwurf, die Planung werde zugunsten des privaten Investors optimiert, wird mit Hinweis auf die durchgeführte Planungswerkstatt mit vier unabhängigen und deutschlandweit operierenden Büros zurückgewiesen.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- 6.11 Der Baumbestand beidseits der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße sei zu erhalten.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Das Bebauungskonzept berücksichtigt die bestehenden Baumstandorte beidseits der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße. Der Baumbestand soll und kann - mit einzelnen Ausnahmen - weitestgehend erhalten werden, weil der bestehende Baumbestand in diesem Bereich städtebaulich prägend ist. Die Bestandsbäume auf dem "Eiskeller"- Grundstück können dagegen nicht erhalten werden.*

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

- 6.12 Durch die zusätzlichen Wohngebäude werde befürchtet, dass der jetzt schon niedrige Wasserdruck in der Moritzstraße noch weiter sinken werde. Man könne sich daher auch nicht vorstellen, wie die "Eiskeller"- Bebauung mit ausreichend Wasserdruck versorgt werden könne.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Durch die auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes "W 105" geplante Neubebauung zwischen der Wormser und Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße wird sich der Wasserdruck in der Moritzstraße maßgeblich nicht verändern. Die Erschließung erfolgt aus der Wormser Straße und Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße. Hier sind jeweils großdimensionierte Wasserleitungen vorhanden, die einen ausreichenden Wasserdruck gewährleisten.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

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

**1. Absender Nr. 1**

*- Infoblatt mit Fragen und Anregungen, verteilt in der Bürgerbeteiligung am 20.03.2018 -*

- **Es wird die Frage gestellt, wie der Lärmschutz für den neu geplanten Spielbereich im Bereich der Wormser Straße gewährleistet werde?**

**Abwägungsergebnis**

*Das Erfordernis und die Ausgestaltung eines Lärmschutzes für einen Platz am Gebietseingang an der Wormser Straße mit Spielgelände ist im weiteren Verfahren im Verbund mit den städtebaulichen und sonstigen Belangen zu prüfen. Zu berücksichtigen ist hierbei die Wirkung der vorhandenen Mauer entlang der Wormser Straße.*

*Unabhängig davon wird seitens des zuständigen Fachamtes die geplante Lage des neuen Spielplatzes als sehr gut bewertet, da solche Standorte mit einer gewissen Prominenz und einem Ausblick für Jugendliche und junge Heranwachsende wichtiger seien als Lärmbeeinträchtigungen. Deshalb wurde sich bereits in der Planungswerkstatt für diesen Standort ausgesprochen. Zudem ist der Standort mit Blick auf die zukünftige Wohnbebauung besser geeignet, da dieser weiter entfernt liegt als der sich ebenfalls in der Diskussion befindende zweite innerquartierliche Platz.*

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

- **Der Grün- und Baumbestand auf dem Eiskeller- Grundstück diene als Sauerstofflieferant. Durch die Planung würden diese Bäume entfallen. Stattdessen werde im benachbarten Bereich Grünbestand gesichert, der schwer zugänglich sei. Diese Ungleichbehandlung sei nicht nachvollziehbar.**

**Abwägungsergebnis**

*Die Planung der Stadt Mainz besteht darin, die Fläche des ehemaligen Spielplatzes auf dem Areal des sog. "Eiskeller"- Grundstücks zu veräußern und auf den Flächen dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln. Mit der Planung einher geht der Verlust der auf diesem Teilgrundstück bestehenden Bäume.*

*Der oberhalb der Mauer gelegene Baum- und Strauchbestand erfüllt aufgrund seines naturnahen feldgehölzartigen Charakters eine wichtige ökologische Funktion. Er ist Lebensraum für wildlebende Tierarten, trägt zur Sauerstoffproduktion bei und wirkt unabhängig von seiner erschwerten Zugänglichkeit klimausgleichend. Dieser Bereich soll daher langfristig erhalten werden.*

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

- **Es wird die Frage gestellt, wie die direkten Anwohnerinnen und Anwohner des "Eiskeller"- Grundstücks von Kfz- Abgasen und Kaminemissionen der Neubebauung geschützt werden sollen?**

## Abwägungsergebnis

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine nicht unübliche Hangbebauung. Der Schutz vor Abgasen von Kaminen wird durch die "Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes, 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 1.10.1996 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 Parkieranlagen nicht zu befürchten. Konkrete Regelungen können, soweit erforderlich, in einem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Regelungen im Bebauungsplanentwurf "W 105" sind nicht erforderlich.

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

- Es wird die Frage gestellt, ob die Stützmauern des "Eiskeller"- Grundstücks vor der geplanten Aufschüttung statisch geprüft werden und wie diese Prüfung vollzogen wird?

## Abwägungsergebnis

Vor Veräußerung des sog. "Eiskeller"- Grundstücks und der umgebenden Stützwände werden diese in Absprache mit den Investoren durch ein geeignetes externes Ingenieurbüro geprüft. Sich eventuell daraus ergebende bzw. im Rahmen dieser Untersuchung festgestellte erforderliche Sicherungsmaßnahmen müssen in Absprache zwischen Investor und Stadt durchgeführt werden.

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

- Es wird die Frage gestellt, wer die Pflege der Stützmauer des "Eiskeller"- Grundstücks übernehmen wird?

## Abwägungsergebnis

Da die Stützwände an die privaten Investoren veräußert werden sollen, obliegt diesen in der Zukunft auch die Unterhaltungspflicht.

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

- Es wird die Frage gestellt, wie zukünftig die Grundstücksentwässerung der Anliegerinnen und Anlieger des "Eiskeller"- Grundstücks erfolge?

## Abwägungsergebnis

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung der Grundstücke oberhalb der Stützmauer (Häuser Nr. 34, 36 und 38 bzw. Flurstücke 56/61, 56/11 und 56/12) erfolge wie bisher über

*den bestehenden Mischwasserkanal DN 150. Der bestehende Mischwasserkanal ist bei Veräußerung der Fläche "Eiskeller" durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.*

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

- **Es wird die Frage gestellt, wie zukünftig die Kanalentwässerung der Anliegerinnen und Anlieger des "Eiskeller"- Grundstücks erfolge?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung der Grundstücke oberhalb der Stützmauer (Häuser Nr. 34, 36 und 38 bzw. Flurstücke 56/61, 56/11 und 56/12) erfolgt wie bisher über den bestehenden Mischwasserkanal DN 150. Der bestehende Mischwasserkanal ist bei Veräußerung der Fläche "Eiskeller" durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.*

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

- **Es wird die Frage gestellt, was mit dem schwer zugänglichen Fußweg oberhalb der Stützmauern des "Eiskeller"- Grundstücks geschehe?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Der schmale Fußweg oberhalb zentral und oberhalb seitlich der Stützmauer soll im städtischen Eigentum verbleiben, da der Pfad auch die im städtischen Eigentum verbleibenden bewachsenen Hangpartien erreichbar sind. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob der Fußweg planungsrechtlich gesichert werden muss.*

*In Ihrer Eigenschaft als Wegeeigentümerin wird seitens der Stadt Mainz sicherzustellen sein, dass der Weg rechtzeitig vor Beginn der Bebauung des ehemaligen Eiskellers frei von privaten Anlagen und Nutzungen ist.*

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

- **Es wird die Frage gestellt, was zukünftig mit den seitlichen Gewölbekellern des "Eiskeller"- Grundstücks geschehe?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die Gewölbekeller in den seitlichen Hängen des sog. "Eiskeller"- Grundstücks sind baulich von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "W 105" wird geprüft, ob diese überhaupt als Lebensraum für Fledermäuse in Frage kommen und es wird dann geprüft wie sichergestellt werden kann, dass ihre Funktion als Fledermauslebensraum nicht beeinträchtigt wird. Diesbezügliche Erfordernisse werden nach Vorliegen des Artenschutzgutachtens im Zuge des Bebauungsplanverfahrens festgestellt.*

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

- **Es wird die Frage gestellt, welche Gutachten bereits erstellt wurden bzw. welche Gutachten im Zuge des Verfahrens noch erstellt werden und wo diese einzusehen seien?**

*Bis dato wurde festgestellt, dass ein Artenschutzgutachten, ein Standsicherheitsgutachten für die Bebaubarkeit der Kelleranlagen, eine Verkehrsuntersuchung zum Plangebiet und zur Kreuzungssituation an der Wormser Straße sowie ein Radongutachten erforderlich werden. Zudem wird ein Energiekonzept erarbeitet.*

*Alle erforderlichen Gutachten sind beauftragt und werden im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Sofern hieraus Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "W 105" 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.*

- **Es wird die Frage gestellt, wie die zeitliche Bauausführung geplant sei?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Hinsichtlich eines Bauzeitenplanes stehen noch keine Termine oder Ablaufplanung fest. Zunächst wird auf Basis des Bebauungsplanverfahrens "W 105" Baurecht für das geplante Wohnquartier geschaffen.*

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

- **Es wird die Vermutung geäußert, dass die Anlieger während der Bauphase unzumutbaren Lärmbelastigungen ausgesetzt seien. Es wird diesbezüglich die Frage gestellt, wie der Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner gewährleistet werde?**

#### **Abwägungsergebnis**

*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*

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

- **Es wird die Frage gestellt, wie verbindlich die Größe von 19.915 qm für die Grundfläche sei, um tatsächlich ein Verfahren gemäß § 13a BauGB durchführen zu können?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Bei dem in der Anregung genannten Wert handelt es sich um die derzeitige Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "W 105". Dieser Wert ist damit nur be-*

dingt 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. Die Größenbegrenzung als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bezieht sich 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 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.

Geringfügige Abweichungen von der genannten Größe des räumlichen Geltungsbereiches sind im weiteren Bebauungsplanverfahren möglich, sofern festgestellt wird, dass eine Einbeziehung von weiteren Flächen für die Umsetzung der Planung städtebaulich erforderlich wird. Genauso kann es erforderlich werden, den räumlichen Geltungsbereich zu reduzieren. Aufgrund der oben aufgeführten Flächengrößen und der heranzuziehenden Bewertungsmaßstäbe ist auch bei Änderung der Größe des räumlichen Geltungsbereiches die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens "W 105" im beschleunigten Verfahren möglich. Untersuchungen zur Umweltsituation werden innerhalb des beschleunigten Verfahrens ebenfalls durchgeführt.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

- **Es wird die Frage gestellt, warum die Höhenentwicklung ohne Rücksicht auf die Nachbarbebauung geplant werde? Es wird ein freier Blick auf den Rhein und damit gleiches Recht für alle eingefordert. Zudem entspreche die Darstellung der Höhenentwicklung nicht den tatsächlichen Höhenverhältnissen.**

### **Abwägungsergebnis**

Im Zuge der Planungswerkstatt waren für den Bereich "Eiskeller" insgesamt vier Bauzeilen mit einer deutlich ausgeprägteren Entwicklung der Gebäudehöhe geplant. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Bauzeile mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung und aufgrund der tatsächlich zur Verfügung stehenden Fläche auf drei Bauzeilen reduziert. Zudem wurden die Gebäudebreiten bzw. die Gebäudegrundflächen so geplant, dass von dem südlich an die Bauzeile 3 angrenzenden Bereich nach wie vor Blickbeziehungen in Richtung Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße möglich sind. Die im Bebauungsplanentwurf mit Stand "Planstufe I" geplante Gebäudeoberkante von Bauzeile Nr. 3 reicht bezogen auf die Erdgeschosshöhe der dahinterliegenden Nachbarbebauung um ca. 1,00 Meter (Ostteil) bzw. um ca. 2,00 Meter (Westteil) hinaus, d.h. eine Blickbeziehung aus dem Dachgeschoss der angrenzenden Nachbarbebauung ist auch bei Realisierung der geplanten "Eiskeller"-Bebauung weiterhin - wenn auch nur eingeschränkt - möglich. Der Vorwurf, die Planung werde ohne Rücksicht auf die Anwohnerschaft und die benachbarte Bebauung durchgeführt, wird - insbesondere auch mit Hinweis auf die durchgeführte Planungswerkstatt mit vier unabhängigen deutschlandweit operierenden Büros - zurückgewiesen.

Bei den zur Bürgerbeteiligung erstellten Isometrien und die Schnittzeichnung im Bebauungsplanentwurf Stand "Planstufe I" handelt es sich um eine überschlägige Abschätzung der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung im Verhältnis zum ebenfalls dargestellten Bestand. Hierbei

wurden ca.- Annahmen getroffen, da bis zu diesem Planungstand noch keine verbindlichen Gebäudehöhen bekannt sind. 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.

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

- Es wird die Frage gestellt, ob durch die geplanten 210 Wohneinheiten nicht ein Verkehrskollaps im Bereich der in Realisierung befindlichen Wohngebiete "Römerberg" und "Heiligkreuz- Areal" entstünde?

#### Abwägungsergebnis

Die Bebauung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "W 105" führt nach aktuellem Stand der Planung in der Spitzenstunde des Verkehrs zu einer Zunahme von insgesamt max. 28 bis 29 Fahrzeugen (die Frequenz der Verkehrsbelastung nimmt damit im Mittel um etwa 2 bis 3 Fahrzeuge je 5 Minuten zu). Dies entspricht keinen Werten, die das Verkehrsnetz zum Kollabieren bringen. Im Zuge des Plangebiets "W 103" kommt es in der Spitzenstunde nochmals zu einer Belastung von maximal 10 bis 11 Fahrzeugen (damit nimmt hier die Frequenz um etwa 1 Fahrzeug je 5 Minuten zu). Überlagert man diese beiden Vorhaben, so kommt man in der Spitzenstunde auf einen Neuverkehr von etwa 40 Fahrzeugen in der Spitzenstunde. Diese Belastungen können vom Bestandsnetz aufgenommen werden.

Das sich im Entstehen befindliche Wohngebiet "Heiligkreuz-Areal (W 104)" wurde in einem Verkehrsgutachten detailliert untersucht. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit ein paar wenigen Anpassungen [neue Lichtsignalanlagen (LSA), Anpassung von LSA-Steuerungen, etc.] das Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die neuen Verkehre aufzunehmen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

- Es wird die Frage gestellt, wo die zusätzlich erforderlichen Betreuungseinrichtungen und Schulplätze für Kinder entstehen sollen?

#### Abwägungsergebnis

Bereits im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplanes und der Planungswerkstatt wurde geprüft, ob eine neue Kita erforderlich wird. Ergebnis war, dass kein Bedarf für eine neue Kita im Plangebiet besteht. Sowohl der erforderliche zusätzliche Bedarf an Kita- Plätzen als auch an Schulplätzen ist über die bestehenden Einrichtungen abgedeckt.

Als Kompensation für den Wegfall des Spielplatzes im Bereich "Eiskeller" wird im Plangebiet an der Wormser Straße ein neuer Standort eingeplant.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

- Es wird die Frage gestellt, wie das Amt für Denkmalpflege zu der Planung stehe?

### **Abwägungsergebnis**

*Von dem Bebauungsplan "W 105" sind denkmalwerte Kelleranlagen betroffen, welche in die Planungen miteinbezogen werden. Derzeit finden statische Untersuchungen im Bereich der Kelleranlagen auf dem Teilgelände zwischen Wormser Straße und Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße statt.*

*Die Denkmalfachbehörde hat den Bereich des sog. "Eiskellers" an der Dr.-Kirchhoff-Straße bereits auf seinen Denkmalwert hin geprüft und diesen nicht als Kulturdenkmal eingestuft.*

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

- **Es wird die Frage gestellt, was mit den derzeitigen Mieterinnen und Mietern geschehe? Es wird befürchtet, dass diese keinen anderweitigen bezahlbaren Wohnraum finden werden.**

### **Abwägungsergebnis**

*Mit dem Vorhabenträger wurde eine Vor-Vereinbarung zum förderfähigen Wohnraum abgeschlossen. Darin enthalten ist die Verpflichtung, einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 25 % bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten zu erbringen.*

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

## **2. Absender Nr. 2**

*- E-Mail- Schreiben mit inhaltsgleichem Brief-Anhang vom 21.03.2018 -*

- **Es wird der Wunsch geäußert, den bestehenden Mietvertrag zu verlängern.**

### **Abwägungsergebnis**

*Diese Anregung ist für das Bebauungsplanverfahren "W 105" inhaltlich nicht relevant. Dieser Teil der Anregung wurde an den Eigentümer bzw. Vorhabenträger weitergegeben.*

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

- **Es wird das Interesse bekundet, die Mietwohnung und die gemieteten Lager- und Geschäftsräume durch Renovierung bzw. Trockenlegung aufzuwerten.**

### **Abwägungsergebnis**

*Diese Anregung ist für das Bebauungsplanverfahren "W 105" inhaltlich nicht relevant. Dieser Teil der Anregung wurde an den Eigentümer bzw. Vorhabenträger weitergegeben.*

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

- **Es wird Mietinteresse an der benachbarten Säulenhalle als Laden- oder Veranstaltungsraum bekundet.**

### **Abwägungsergebnis**

*Diese Anregung ist für das Bebauungsplanverfahren "W 105" inhaltlich nicht relevant. Dieser Teil der Anregung wurde an den Eigentümer bzw. Vorhabenträger weitergegeben.*

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

- **Den in der Bürgerbeteiligung seitens vieler Bürgerinnen und Bürger vorgebrachten Einwänden zum "Eiskeller"- Grundstück werde in folgenden Punkten widersprochen:**
  - **Spielplatz als Spielfläche:** Der Spielplatz sei nie von Kindern frequentiert worden. Dies würde sich auch mit einer Aufwertung nie ändern, da der Spielplatz zu dunkel und unattraktiv sei.
  - **Spielplatz als Naherholungsfläche:** Dieser Einschätzung sei aufgrund der Unattraktivität und der Dunkelheit der Fläche ebenfalls zu widersprechen.
  - **Zum neu geplanten Spielplatz an der Wormser Straße:** Die Einwände, der neu geplante Spielplatz sei zu laut und voller Abgase, seien unbegründet, da der geplante Standort gut gewählt und Kinderschrei sowieso schon sehr störend sei. In diesem Bereich sei der Bahnlärm wesentlich schlimmer. Zudem sei ein Spielplatzstandort zwischen den Wohngebäuden aufgrund des Wiederhalls noch störender. Der geplante neue Spielplatz sollte parkähnlich gestaltet und durch kleinere Spieleinrichtungen ergänzt werden.
  - **Verkehrskollaps:** Auch dieser Punkt werde seitens der sonstigen Bürgerschaft zu kritisch gesehen, da die neue Bewohnerschaft des Plangebiets nicht über die Friedrich-Kirchhoff-Straße fahren werde, um die Innenstadt zu erreichen.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Anregungen und Aussagen werden zur Kenntnis genommen, lösen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "W 105" jedoch keinen Regelungsbedarf aus. Bezüglich der gewünschten parkähnlichen Gestaltung des neuen Spielplatzes werden im Bebauungsplanentwurf ebenfalls keine Aussagen getroffen.*

*Das Erfordernis und die Ausgestaltung eines Lärmschutzes für einen Platz am Gebietseingang an der Wormser Straße mit Spielgelände ist im weiteren Verfahren im Verbund mit den städtebaulichen und sonstigen Belangen zu prüfen. Zu berücksichtigen ist hierbei die Wirkung der vorhandenen Mauer entlang der Wormser Straße.*

*Ein verkehrsfachliches Gutachten ist beauftragt und wird im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Sofern hieraus Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf erforderlich werden, werden diese im Zuge des weiteren Verfahrens eingearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf so-*

*wie 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.*

- **Es wird ein Kreisverkehr im Bereich des Betriebes "Meinhardt" vorgeschlagen. Dieser könne neben der Funktion als Wendebereich auch als Stadteingang dienen.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Für die Funktionsweise eines Kreisverkehrsplatzes ist es wichtig, dass die Verkehrsbelastung aller zuführenden Straßen eine ungefähr gleichstarke Belastung aufweist. Ein ungleichmäßig hohes Verkehrsaufkommen in den Knotenpunktzufahrten führt in der Praxis an den schwächer belasteten Zufahrten zu längeren Wartezeiten. Dies hätte zur Folge, dass die Verkehre aus der heutigen Betriebszufahrt extrem lange Wartezeiten hätten.*

*Ein weiteres Argument gegen einen Kreisverkehrsplatz an dieser Stelle stellt die Flächenverfügbarkeit dar. Bei den vorhandenen Verkehrsbelastungen müsste ein Kreisverkehrsplatz um ausreichend leistungsfähig zu sein mindestens einen Durchmesser von etwa 30 – 35 m aufweisen. Diese Flächen stehen an der beschriebenen Stelle leider nicht zur Verfügung (Bahngleise etc.). Des Weiteren müsste in diesem Zuge auch die vorhandene und sehr wichtige Busspur entfallen.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- **Im Plangebiet sei ein Supermarkt vorzusehen, da die bestehenden Einkaufsmöglichkeiten zu weit entfernt lägen.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Im Planbereich soll vorwiegend eine Wohnnutzung entstehen bzw. die bestehende Wohnnutzung ausgeweitet werden. Als zulässiger Nutzungsrahmen soll die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" aufgezählte Nutzungsspanne dienen. Diese ist einzuhalten. Eine ergänzende Gastronomie- und/ oder Kulturnutzung sowie das Wohnen nicht störendes Gewerbe sind als Nutzungsergänzung denkbar.*

*Hinsichtlich des in der Stellungnahme angesprochenen Supermarktes wurde bereits im Zuge der Planungswerkstatt festgestellt, dass die Ansprüche an Erschließung, den erforderliche Stellplatzbedarf sowie der Geschossflächenbedarf für einen Verbrauchermarkt an diesem Standort nicht umsetzbar bzw. zu hoch sind. Im Gegensatz hierzu wären kleinere, gewerbliche und/ oder gastronomische Einheiten denkbar.*

*Der Anregung kann nicht bzw. in o.g. Umfang gefolgt werden.*

- **Im Plangebiet seien ausreichend Stellplätze für das bestehende Ladenlokal vorzusehen. Der Betrieb müsse auch in der Bauphase gewährleistet werden.**

### **Abwägungsergebnis**

*Für die Nutzung des bestehenden Ladenlokals sind im Rahmen der Baugenehmigung notwendige private Stellplätze nachzuweisen. Sicherlich werden für die Gewerbeeinheiten auch entsprechende Ladezonen vorgesehen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes.*

*Ergänzende Besucherstellplätze für das Plangebiet sind im Bereich der bestehenden Rampe geplant.*

*Wie die Zugänglichkeit im Bauablauf hergestellt werden kann, ist derzeit noch nicht konkret zu benennen. Es wird jedoch bei allen Bautätigkeiten versucht, die Beeinträchtigung für Anlieger und Gewerbetreibende immer möglichst gering zu halten.*

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

- **Die bestehende Mauer an der Wormser Straße müsse gestalterisch aufgewertet werden.**

### **Abwägungsergebnis**

*Es ist auch seitens der Stadt Mainz gestalterisches Ziel, die bestehende Mauer an der Wormser Straße gestalterisch aufzuwerten, zumal es sich bei dem Plangebiet in Kombination mit der Wormser Straße um einen wichtigen Teil des Mainzer Stadteingangs handelt. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob diese Verpflichtung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages dem Vorhabenträger auferlegt werden kann.*

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

- **Die neuen Gebäude müssten sich in deren Fassadengestaltung in das Gestaltungskonzept der "alten Brauerei" mit den vorzufindenden Sandsteinfassaden einfügen.**

### **Abwägungsergebnis**

*Bezüglich der Fassadengestaltung bzw. zur Materialität von Fassaden werden im Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen getroffen.*

*Grundsätzlich gibt es diesbezüglich zwei gestalterische Ansätze, die auch abhängig sind von der subjektiven gestalterischen Empfindung und Zielsetzung. Zum Einen besteht die Möglichkeit, die Fassaden neuer Gebäude an die Bestandsfassaden hinsichtlich ihrer Materialität anzupassen, zum Zweiten kann der Ansatz verfolgt werden, sich bewusst in der Fassadengestaltung von dem Bestand abzusetzen und so das Bestandsgebäude als Solitär sowohl hinsichtlich der Gebäudeabmessung als auch hinsichtlich der Fassadengestaltung deutlich von der Neuplanung abzusetzen.*

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

- **Es wird vorgeschlagen, in Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn eine Lärmschutzmaßnahme einzuplanen. Die Maßnahme müsste so gestaltet werden, dass zusätzlich auch der Lärm der Wormser Straße reduziert werde, gleichzeitig aber der Blick auf den Rhein bewahrt werden könne.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die Lärmsituation wird in der Hauptsache von der Bahnlinie und der Wormser Straße geprägt und ist im Bebauungsplanverfahren zu bewältigen. Die vorgesehenen abschirmenden Gebäudestrukturen mindern den Lärm im Plangebiet. Durch ein schalltechnisches Gutachten müssen die Einwirkungen konkret ermittelt werden und anschließend beurteilt werden, um fachgerechte Lärmschutzmaßnahmen entwickeln zu können. Grundsätzlich kommen auch Schallschutzwände entlang der Schienen in Betracht. Schallschutzwände von ca. 2 Metern Höhe unterbrechen jedoch die Sichtbeziehung zum Rhein. Bei niedrigen Schallschutzwänden von z. B. einem Meter Höhe, die näher am Gleis liegen, ist die sichteinschränkende Wirkung geringer. Im vorliegenden Fall liegt die zu schützende Bebauung jedoch wesentlich höher als die Eisenbahnschienen. Die schallmindernde Abschirmung von Lärmschutzwänden nimmt mit zunehmender Höhe des Immissionsortes stark ab, sodass durch niedrige Lärmschutzwände bei der gegebenen Topographie nur ein eingeschränkter Lärmschutz zu erwarten ist.*

*Es ist auch zu berücksichtigen, dass durch Schallschutzwände entlang der Bahngleise der Straßenverkehrslärm nicht gemindert wird und der eigentlich durch Lärmschutzwände erreichbare Nutzen auch dadurch deutlich gemindert ist. Konkret ist also zu erwarten, dass der eigentlich erreichbare Nutzen einer Lärmschutzwand aufgrund der Topographie und wegen der zusätzlich einwirkenden Wormser Straße nicht erzielt werden kann.*

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

- **Hinsichtlich der bevorstehenden Bauzeit müsse gewährleistet werden, dass der Geschäftsbetrieb aufrechterhalten werden könne.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Da das Bestandsgebäude an der Wormser Straße bzw. die sich dort im Untergeschoss befindende Nutzung nicht zurückgebaut werden, ist nicht von einer unmittelbaren Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebes auszugehen. Im Zuge der Realisierung kann Baustellenverkehr und Baulärm im Umfeld jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wie die Zugänglichkeit im Bauablauf hergestellt werden kann, ist derzeit noch nicht konkret zu benennen. Es wird jedoch bei allen Bautätigkeiten versucht die Beeinträchtigung für Anlieger und Gewerbetreibende immer möglichst gering zu halten.*

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

### **3. Absender Nr. 3**

*- E-Mail- Schreiben mit Anhang und Unterschriftenliste mit insgesamt 55 Unterschriften vom 05.04.2018*

- **Die Veräußerung des "Eiskeller"- Grundstückes und die Verlagerung des bestehenden Spiel- und Grünlandes mit gewachsenem Baumb-**

stand zu einem Standort an der stark befahrenen Wormser Straße werde abgelehnt.

### Abwägungsergebnis

*Die Planung der Stadt Mainz besteht darin, die Fläche des ehemaligen Spielplatzes auf dem Areal des sog. "Eiskeller"- Grundstücks zu veräußern und auf den Flächen dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln.*

*Die seitens des in der Stellungnahme genannten städtischen Fachamtes geforderte Kompensation von Spielflächen wird im nördlich angrenzenden, ebenfalls zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "W 105" gehörenden geplanten neuen Spielplatzareal an der Wormser Straße umgesetzt. Denn entgegen der Meinung der Bürgerschaft ist gerade diese direkt aber topografisch oberhalb der Wormser Straße liegende Fläche nach Aussage des zuständigen Fachamtes für die Umsetzung eines Spielplatzes sehr gut geeignet.*

*Das Erfordernis und die Ausgestaltung eines Lärmschutzes für einen Platz am Gebietseingang an der Wormser Straße mit Spielgelände ist im weiteren Verfahren im Verbund mit den städtebaulichen und sonstigen Belangen zu prüfen. Zu berücksichtigen ist hierbei die Wirkung der vorhandenen Mauer entlang der Wormser Straße.*

*Unabhängig davon wird seitens des zuständigen Fachamtes die geplante Lage des neuen Spielplatzes als sehr gut bewertet, da solche Standorte mit einer gewissen Prominenz und einem Ausblick für Jugendliche und junge Heranwachsende wichtiger seien als Lärmbeeinträchtigungen. Deshalb wurde sich bereits in der Planungswerkstatt für diesen Standort ausgesprochen. Zudem ist der Standort mit Blick auf die zukünftige Wohnbebauung besser geeignet, da dieser weiter entfernt liegt als der sich ebenfalls in der Diskussion befindende zweite innerquartierliche Platz.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- **Hinsichtlich der Lärmbelastung - insbesondere während der Bauphase - bestünden große Bedenken. Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmarten (Fluglärm, Schiffsverkehr, Straßenlärm inklusive Schwerlastverkehr während der Bauphase, Bahnlinie) würden zu einer unzumutbaren Belastung der Anwohnerschaft anwachsen. Die Kinder auf dem neu geplanten Spielplatz und die umliegende Anliegerschaft der Friedrich-Kirchhoff-Straße und der Moritzstraße seien dem Lärm ungehindert ausgesetzt. Lärmschützende Bebauung werde nur für die Neubebauung eingeplant.**

### Abwägungsergebnis

*Baustellenlärm: 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.*

*Fluglärm, Straßenlärm, Bahnlärm, Schiffsärm: 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.*

*Das Erfordernis und die Ausgestaltung eines Lärmschutzes für einen Platz am Gebietseingang an der Wormser Straße mit Spielgelände ist im weiteren Verfahren im Verbund mit den städtebaulichen und sonstigen Belangen zu prüfen. Zu berücksichtigen ist hierbei die Wirkung der vorhandenen Mauer entlang der Wormser Straße.*

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

- **Es werden im weiteren Verfahren konkrete Daten zu zukünftigen Emissionswerten durch Kfz- Abgase und Kamine der geplanten Bebauung erwartet.**

### **Abwägungsergebnis**

*Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich 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 den Textbebauungsplan "Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB – VBS (Verwendungsbeschränkungsatzung)", in Kraft getreten am 1.10.1996 und durch Regelungen des Schornsteinfegerwesens sowie bauordnungsrechtliche Vorgaben gewährleistet. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan 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, im nachgeordneten Bauordnungsrechtlichen Verfahren getroffen werden und diesem überlassen bleiben. Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.*

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

- **Es wird baldmöglichst ein Verkehrsgutachten erwartet, welches bereits im Ortsbeirat Weisenau gefordert worden sei. Ein Verkehrsgutachten sei erforderlich, da der gesamte Ortskern Weisenaus durch das Vorhaben belastet werde.**

### **Abwägungsergebnis**

*Die Bebauung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "W 105" führt nach jetzigem Planungsstand in der Spitzenstunde des Verkehrs zu einer Zunahme von insgesamt maximal 28 bis 29 Fahrzeugen (die Frequenz der Verkehrsbelastung nimmt damit im Mittel um etwa 2 bis 3 Fahrzeuge je 5 Minuten zu). Dies entspricht keinen Werten, die das Verkehrsnetz zum Kollabieren bringen. Im Zuge des "W 103" kommt es in der Spitzenstunde nochmals zu einer Belastung von maximal 10 bis 11 Fahrzeugen (damit nimmt hier die Frequenz um etwa 1 Fahrzeug je 5 Minuten zu). Überlagert man diese beiden Vorhaben, so kommt man in der Spitzenstunde auf einen Neuverkehr von etwa 40 Fahrzeugen in der Spitzenstunde. Diese Belastungen können vom Bestandsnetz aufgenommen werden.*

*Das sich im Entstehen befindliche Wohngebiet "Heiligkreuz-Areal" wurde in einem Verkehrsgutachten detailliert untersucht. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit ein paar wenigen Anpassungen (neue Lichtsignalanlagen [LSA], Anpassung von LSA-*

*Steuerungen, etc.) das Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die neuen Verkehre aufzunehmen.*

*Ein verkehrsfachliches Gutachten ist beauftragt und wird im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. 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 nicht gefolgt werden.*

- **Den Aussagen bezüglich der Standfestigkeit der Stützmauer des "Eiskellers" werde nicht zugestimmt. Diesbezüglich würden Probleme ignoriert und die Verantwortung an einen Investor übertragen. Daher werde vor Beginn der ersten Baumaßnahme ein Gutachten erwartet. Eine statische Absicherung der bestehenden Mauer sei schon jetzt nicht mehr gewährleistet, da die Mauern bereits schadhafte seien. Daher müsse die Stützfunktion von einer neuen vorgesetzten Mauer übernommen werden. Zudem könne aufgrund der Bebauung die Mauer mangels Zugänglichkeit nicht mehr gewartet werden.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die bisher erstellten Vermessungsberichte wurden in den vergangenen Jahren in regelmäßigen Abständen von unabhängigen Gutachtern erstellt. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "W 105" werden die Ergebnisse der Prüfungen in den vergangenen Jahren textlich dargestellt.*

*Vor Veräußerung des sog. "Eiskeller"- Grundstücks und der umgebenden Stützwände werden diese in Absprache mit den Investoren durch ein geeignetes externes Ingenieurbüro geprüft. Sich eventuell daraus ergebende bzw. im Rahmen dieser Untersuchung festgestellte erforderliche Sicherungsmaßnahmen müssen in Absprache zwischen Investor und Stadt durchgeführt werden.*

*Da die Stützwände an die privaten Investoren veräußert werden sollen, obliegt diesen in der Zukunft auch die Unterhaltungspflicht.*

*Der schmale Fußweg oberhalb der Stützwände soll im städtischen Eigentum verbleiben, da darüber auch die im städtischen Eigentum verbleibenden bewachsenen Hangpartien erreichbar sind.*

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

- **Im Zuge der Bauphase werden Erschütterungen durch Fundamentgrabungen erwartet. Dies erfordere Schutzmaßnahmen, die zu erläutern seien.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Vor Veräußerung des sog. "Eiskeller"- Grundstücks und der umgebenden Stützwände werden diese in Absprache mit den Investoren durch ein geeignetes externes Ingenieurbüro geprüft. Sich eventuell daraus ergebende bzw. im Rahmen dieser Untersuchung festgestellte erforderliche Sicherungsmaßnahmen müssen in Absprache zwischen Investor und Stadt durchgeführt werden.*

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

- **Das Eiskellergelände sei noch auf seine denkmalschützenden Eigenschaften hin zu überprüfen.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die Denkmalfachbehörde hat den Bereich des sog. "Eiskellers"- Grundstücks an der Dr.-Kirchhoff-Straße bereits auf seinen Denkmalwert hin geprüft und diesen nicht als Kulturdenkmal eingestuft.*

- **Die zukünftige Oberflächenentwässerung sowie die Kanalentwässerung der Wohngebäude oberhalb des "Eiskeller"- Grundstücks seien noch genauer zu erläutern.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung der Grundstücke oberhalb der Stützmauer (Häuser Nr. 34, 36 und 38 bzw. Flurstücke 56/61, 56/11 und 56/12) erfolgt wie bisher über den bestehenden Mischwasserkanal DN 150. Der bestehende Mischwasserkanal ist bei Veräußerung der Fläche "Eiskeller" durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.*

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

- **Bis heute seien die angekündigten Gutachten im Internet nicht einzusehen. Es wird die Frage gestellt, wann und wo die Gutachten eingesehen werden können?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Alle erforderlichen Gutachten sind beauftragt und werden im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. 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.*

- **Wo könne der Vermessungsbericht zum Gelände der Rheinischen Brauerei und des "Eiskellers" eingesehen werden?**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die bisher erstellten Vermessungsberichte wurden in den vergangenen Jahren in regelmäßigen Abständen von unabhängigen Gutachtern erstellt. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "W 105" werden die Ergebnisse der Prüfungen in den vergangenen Jahren textlich dargestellt.*

*Vor Veräußerung des sog. "Eiskeller"- Grundstücks und der umgebenden Stützwände werden diese in Absprache mit den Investoren durch ein geeignetes externes Ingenieurbüro nochmals geprüft. Sich eventuell daraus ergebende bzw. im Rahmen dieser Untersuchung festgestellte erforderliche Sicherungsmaßnahmen müssen in Absprache zwischen Investor und Stadt durchgeführt werden.*

*Da die Stützwände an die privaten Investoren veräußert werden sollen, obliegt diesen in der Zukunft auch die Unterhaltungspflicht.*

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

- **Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Höhendarstellung im Verhältnis zum Bestand entspräche nicht den tatsächlichen Höhen- und Größenverhältnissen. Es sei daher eine Korrektur der bestehenden Darstellungen erforderlich.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Bei den zur Bürgerbeteiligung erstellten Isometrien und die Schnittzeichnung im Bebauungsplanentwurf Stand "Planstufe I" handelt es sich um eine überschlägige Abschätzung der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung im Verhältnis zum ebenfalls dargestellten Bestand. Hierbei wurden ca.- Annahmen getroffen, da bis zu diesem Planungstand noch keine verbindlichen Gebäudehöhen bekannt sind. 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.*

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

- **Die geplante dreigeschossige Bebauung für das sog. "Eiskeller"- Grundstück sei nicht sachgerecht, da im obersten Geschoss kaum Wohnfläche, sondern vermutlich nur eine große Dachterrasse vorgesehen sei. Das dritte Geschoss sei daher gar nicht erforderlich und für ein Einfamilienhaus unverhältnismäßig.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Im Zuge der Planungswerkstatt waren für den Bereich "Eiskeller" insgesamt vier Bauzeilen mit einer deutlich ausgeprägteren Entwicklung der Gebäudehöhe geplant. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Bauzeile mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung und aufgrund der tatsächlich zur Verfügung stehenden Fläche auf drei Bauzeilen reduziert. Zudem wurden die Gebäudebreiten bzw. die Gebäudegrundflächen so geplant, dass von dem südlich an die Bauzeile 3 angrenzenden Bereich nach wie vor Blickbeziehungen in Richtung Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße möglich sind. Die im Bebauungsplanentwurf mit Stand "Planstufe I" geplante Gebäudeoberkante von Bauzeile Nr. 3 reicht bezogen auf die Erdgeschosshöhe der dahinterliegenden Nachbarbebauung um ca. 1,00 Meter (Ostteil) bzw. um ca. 2,00 Meter (Westteil) hinaus, d.h. eine Blickbeziehung aus dem Dachgeschoss der angrenzenden Nachbarbebauung ist auch bei Realisierung der geplanten "Eiskeller"- Bebauung weiterhin - wenn auch nur eingeschränkt - möglich. Der Vorwurf, die Planung werde ohne Rücksicht auf die Anwohnerschaft und die benachbarte Bebauung durchgeführt, wird - insbesondere auch mit Hinweis auf*

die durchgeführte Planungswerkstatt mit vier unabhängigen deutschlandweit operierenden Büros zurückgewiesen.

Bei den zur Bürgerbeteiligung erstellten Isometrien und die Schnittzeichnung im Bebauungsplanentwurf Stand "Planstufe I" handelt es sich um eine überschlägige Abschätzung der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung im Verhältnis zum ebenfalls dargestellten Bestand. Hierbei wurden ca.- Annahmen getroffen, da bis zu diesem Planungsstand noch keine verbindlichen Gebäudehöhen bekannt sind. In den vorliegenden Plänen wird von einer Brutto- Geschosshöhe von jeweils 3,00 Metern ausgegangen. Zudem handelt es sich bei dem dritten Geschoss nicht um ein Vollgeschoss, sondern nur um ein Staffelgeschoss. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden im Bebauungsplanentwurf "W 105" exakte Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe der geplanten Gebäude getroffen.

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

- Die geplanten und erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder seien nicht angegeben. Auch fehle eine Angabe zu den geplanten TG- Stellplätzen im geplanten Parkdeck sowie insgesamt zur baulichen Gestaltung des Parkdecks.

#### Abwägungsergebnis

Die Anzahl der herzustellen notwendigen Stellplätze sowohl für Kfz als auch für Fahrräder ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz geregelt. Diese werden ganz konkret erst im Zuge der Bauantragsstellung geprüft.

Zusätzlich werden 10 % Stellplätze für Besucher im Plangebiet vorgesehen. Wo diese konkret verortet werden, wird in der weiteren Planung konkretisiert.

Eine konkrete Planung für das Parkdeck auf dem Eiskellergrundstück liegt zum jetzigen Planungsstand noch nicht vor. Diese wird erst zu einem späteren Zeitpunkt im Bauantragsverfahren vorgelegt werden.

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

#### 4. Absender Nr. 4

- Schreiben vom 02.07.2017

- Es wird sich dafür ausgesprochen, dass das Areal des ehemaligen "Eiskellers" nicht veräußert wird, sondern als Grün- und Freifläche erhalten bleibt und unter Denkmalschutz gestellt wird.

#### Abwägungsergebnis

Die Planung der Stadt Mainz besteht darin, die Fläche des ehemaligen Spielplatzes auf dem Areal des sog. "Eiskeller"- Grundstücks zu veräußern und auf den Flächen dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln. Mit der Planung einher geht der Verlust der auf diesem Teilgrundstück bestehenden Bäume.

*Die Denkmalfachbehörde hat den Bereich des sog. "Eiskellers" an der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße bereits auf seinen Denkmalwert hin geprüft und diesen nicht als Kulturdenkmal eingestuft.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- **Im Zuge der Unterschutzstellung zum Denkmal müssten die vorhandenen Zugänge, die zu den unterirdischen Gängen und Eiskellern der Rheinischen Brauerei führen sollen, mit berücksichtigt werden. Hiermit wäre eine Darstellung der Mainzer Wirtschaftsgeschichte am Beispiel der Brauerei als frei zugängliches Denkmal denkbar.**

### **Abwägungsergebnis**

*Die Denkmalfachbehörde hat den Bereich des Brauerei- Grundstücks zwischen Dr.-Kirchhoff-Straße und Wormser Straße ebenfalls bereits auf seinen Denkmalwert hin geprüft. Sobald seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) eine Denkmalbegründung erarbeitet wurde, wird das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste eingeleitet.*

*Hinsichtlich der am Beispiel der Brauerei vorgeschlagenen Darstellung der Mainzer Wirtschaftsgeschichte ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob diese Idee städtebaulich und gestalterisch in die Konzeption für das geplante Wohngebiet passt. Es wird nach aktuellem Stand des Verfahrens grundsätzlich von einem Erhalt der Kelleranlagen und insbesondere des Gewölbekellers an der Wormser Straße ausgegangen - welche Nutzung die Anlagen zukünftig beherbergen sollen, ist offen, liegt aber innerhalb der Spanne des festzusetzenden Allgemeinen Wohngebietes.*

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

- **Das Amt für Jugend und Familie wird darum gebeten, dass der vorhandene Spielplatz auf dem "Eiskeller"- Grundstück erhalten bleibt und gleichzeitig aufgewertet wird.**

### **Abwägungsergebnis**

*Die Planung der Stadt Mainz besteht darin, die Fläche des ehemaligen Spielplatzes auf dem Areal des sog. "Eiskeller"- Grundstücks zu veräußern und auf den Flächen dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln. Mit der Planung einher geht der Verlust der auf diesem Teilgrundstück bestehenden Bäume.*

*Die seitens des in der Stellungnahme genannten städtischen Fachamtes geforderte Kompensation von Spielflächen wird im nördlich angrenzenden, ebenfalls zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "W 105" gehörenden geplanten neuen Spielplatzareal an der Wormser Straße umgesetzt. Denn entgegen der Meinung der Bürgerschaft ist gerade diese direkt, aber topografisch oberhalb der Wormser Straße liegende Fläche für die Umsetzung eines Spielplatzes sehr gut geeignet.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- **Die besondere Bedeutung des "Eiskeller"- Grundstückes für die Grünstruktur sei zudem in Verbindung mit dem Artenschutz zu berücksichtigen - u.a. wohne eine Dachsfamilie auf dem Grundstück.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Ein Artenschutzgutachten ist 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.*

*Der Bebauungsplanentwurf "W 105" 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.*

- **Es wird um Mitarbeit in der Planungswerkstatt sowie um vollumfängliche Information zu dem geplanten Baugebiet gebeten.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die Planungswerkstatt fand im Sommer 2017 statt und wurde als nicht-öffentliche Veranstaltung mit vier deutschlandweit agierenden Planungsbüros sowie unter Beteiligung von Mitgliedern des Planungs- und Gestaltungsbeirates sowie VertreterInnen der städtischen Fachämter durchgeführt. Die Ergebnisse der Planungswerkstatt 2017 führten zu einer Detaillierung der für das Areal der ehemaligen Brauerei vorab auf Grundlage eines Rahmenplanvorentwurfs definierten städtebaulichen Zielsetzungen. Mit den Ergebnissen der Planungswerkstatt einher ging eine Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes und des Bebauungsplanentwurfes "W 105". Auf dieser Grundlage wurde dann die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

#### **5. Absender Nr. 5**

*- Schreiben vom 30.11.2017*

- **In dem am 26. Juli 2017 datierten Brief sei mitgeteilt worden, dass der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes nach der Sommerpause in einer Bürgerinformation öffentlich zur Diskussion gestellt werde. Dies sei bis heute (November 2017) nicht erfolgt.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Wie in der Anregung richtigerweise festgestellt, wurde mit Schreiben vom 26.07.2017 eine Bürgerinformation zum Rahmenplan für Mitte dieses Jahres 2017 in Aussicht gestellt. Aufgrund von damals noch ungeklärten Fragestellungen zum noch sehr frühen Zeitpunkt des Planungsprozesses hatten sich aber zeitliche Verzögerungen im Planungsfortschritt ergeben. Zudem wurde noch im Sommer 2017 die Planungswerkstatt mit vier deutschlandweit agierenden Planungsbüros durchgeführt. Die Ergebnisse der Planungswerkstatt führten zu einer Detaillierung der für das Areal der ehemaligen Brauerei vorab definierten städtebaulichen Zielsetzungen. Damit ein-*

*ber ging eine Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes und des Bebauungsplanentwurfes "W 105".*

*Eine frühzeitige Bürgerinformation zum damals angekündigten Zeitpunkt hätte zur Folge gehabt, dass noch nicht alle Rahmenbedingungen und Planungsinhalte der Öffentlichkeit hätten präsentiert werden können. Deshalb wurden die Ergebnisse der Planungswerkstatt, der basierend auf der Planungswerkstatt fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplan sowie die allgemeinen Ziele und Inhalte des zur Baurechtschaffung noch erforderlichen Bebauungsplanverfahrens "W 105" "erst" im Frühjahr 2018 vorgestellt. In diesem Rahmen bestand dann die Möglichkeit, die in dem o.g. Schreiben vorgebrachten Bedenken vorzutragen. Ergänzend werden die bereits in 2017 vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Rahmen dieses Verfahrensschrittes behandelt.*

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

- **Seitens der Stadt Mainz seien bisher keine konkreten Antworten auf das Schreiben vom 2. Juli 2017 eingegangen. Das könne nicht hingenommen werden.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Das Schreiben vom 02.07.2017 wurde mit Schreiben vom 31.07.2017 beantwortet. Zu diesem frühen Zeitpunkt im Verfahren konnten aber noch keine inhaltlich konkreten Aussagen zur städtebaulichen Gestalt des Plangebiets getroffen werden. Die in dem o.g. Schreiben schriftlich niedergelegten Anregungen wurden an das für die Planung federführende Fachamt zur Prüfung weitergeleitet. Die in o.g. Schreiben darüber hinaus benannten städtischen Fachämter wurden bereits im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplanes beteiligt. Deren fachlichen Anforderungen an die Planung des neuen Wohnquartiers auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei an der Wormser Straße sind bereits in den Rahmenplanentwurf und in den dazugehörigen Erläuterungsbericht eingeflossen und wurden - nach Abschluss der Planungswerkstatt - auch in den Bebauungsplanentwurf "W 105" eingespeist.*

*Die derzeit noch offenen Punkte und gutachterlichen Aussagen werden wie in jedem anderen Planungsprozess und Bebauungsplanverfahren auch Stück für Stück abgearbeitet und dann in das Verfahren eingespeist.*

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

- **Die Freifläche des sog. "Eiskeller"- Grundstücks sei zwingend zu erhalten, da ansonsten keine Kontrolle und Reparatur der Mauer bzw. der sich dort befindenden Abwasserleitung durchgeführt werden könne.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Die Planung der Stadt Mainz besteht darin, die Fläche des ehemaligen Spielplatzes auf dem Areal des sog. "Eiskeller"- Grundstücks zu veräußern und auf den Flächen dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln. Mit der Planung einher geht der Verlust der auf diesem Teilgrundstück bestehenden Bäume.*

*Vor Veräußerung des sog. "Eiskeller"- Grundstücks und der umgebenden Stützwände werden diese in Absprache mit den Investoren durch ein geeignetes externes Ingenieurbüro nochmals ge-*

*prüft. Sich eventuell daraus ergebende bzw. im Rahmen dieser Untersuchung festgestellte erforderliche Sicherungsmaßnahmen müssen in Absprache zwischen Investor und Stadt durchgeführt werden.*

*Da die Stützwände an die privaten Investoren veräußert werden sollen, obliegt diesen in der Zukunft auch die Unterhaltungspflicht.*

*Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung der Grundstücke oberhalb der Stützmauer (Häuser Nr. 34, 36 und 38 bzw. Flurstücke 56/61, 56/11 und 56/12) erfolgt wie bisher über den bestehenden Mischwasserkanal DN 150. Der bestehende Mischwasserkanal ist bei Veräußerung der Fläche "Eiskeller" durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- **Es sei verwunderlich, dass der Grünbestand in der Nachbarschaft zum sog. "Eiskeller"- Grundstück als grünordnerisch wertvoll eingestuft werde, wohingegen der Grün- und Baumbestand auf dem "Eiskeller"- Grundstück selbst entfallen könne. Bei der Erhaltung der "Eiskeller"- Mauer und der angrenzenden Gehölzflächen handele es sich - wie beispielsweise die Erhaltung der Mauer auf der Zitadelle - um Naturschutz. Eine Neupflanzung von Bäumen entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße sei kein Ersatz für alten Baumbestand.**

#### **Abwägungsergebnis**

*Es ist korrekt, dass im Zuge der Planung des sog. "Eiskeller"- Grundstücks die auf dem Grundstück stehenden Bäume entfallen müssen.*

*Der oberhalb der Mauer gelegene Baum- und Strauchbestand erfüllt aufgrund seines naturnahen feldgehölzartigen Charakters eine wichtige ökologische Funktion. Er ist Lebensraum für wildlebende Tierarten, trägt zur Sauerstoffproduktion bei und wirkt unabhängig von seiner erschwerten Zugänglichkeit klimausgleichend.*

*Der bestehende Fußweg wird planungsrechtlich gesichert, um seine Funktion als befahrbarer Pflegeweg zu gewährleisten. In Ihrer Eigenschaft als Wegeeigentümerin wird daher seitens der Stadt Mainz sicherzustellen sein, dass der Weg rechtzeitig vor Beginn der Bebauung des ehemaligen Eiskellers frei von privaten Anlagen und Nutzungen ist.*

*Das Baukonzept berücksichtigt bereits die bestehenden Baumstandorte beidseits der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße. Der Baumbestand soll und kann - mit einzelnen Ausnahmen - weitestgehend erhalten werden, weil der bestehende Baumbestand in diesem Bereich städtebaulich prägend ist.*

*Die Bestandsbäume auf dem "Eiskeller"- Grundstück können dagegen nicht erhalten werden.*

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

- **Im Zuge der Realisierung wird mit Erschütterungen durch die notwendigen Fundament- und Bauarbeiten gerechnet. Die Aussage des Investors, dass hinsichtlich der "Eiskeller"- Mauer kein Grund zur Sorge bestehe, sei zu begründen und zu konkretisieren.**

## Abwägungsergebnis

*Die bisher erstellten Vermessungsberichte zur Stützwand wurden in den vergangenen Jahren in regelmäßigen Abständen von unabhängigen Gutachtern erstellt. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "W 105" werden die Ergebnisse dieser Prüfungen textlich dargestellt.*

*Vor Veräußerung des sog. "Eiskeller"- Grundstücks und der umgebenden Stützwände werden diese in Absprache mit den Investoren durch ein geeignetes externes Ingenieurbüro nochmals geprüft. Sich eventuell daraus ergebende bzw. im Rahmen dieser Untersuchung festgestellte erforderliche Sicherungsmaßnahmen müssen in Absprache zwischen Investor und Stadt durchgeführt werden.*

*Da die Stützwände an die privaten Investoren veräußert werden sollen, obliegt diesen in der Zukunft auch die Unterhaltungspflicht.*

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

Mainz, 02.08.2018



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, 02.08.2018  
61-Stadtplanungsamt



Ingenthron



## Fragen zur Bauplanung „Ehemalige Brauerei Wormser Straße“ Die Rheinisch !

1. Der „Eiskeller“:  
Ein Spielplatz mit gewachsenem Grünbestand wird für den Wohnraum zugunsten von ca. 25 Personen zunichte gemacht. Stattdessen entsteht ein Spielgelände in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Wormser Straße. Für die Anwohner ist durch die spezifische Bebauung ein Lärmschutz vorgesehen. Wie wird der Lärmschutz für das Spielgelände dargestellt?
2. Ein alter Baum- und Grünbestand als grundlegender Sauerstofflieferant wird den Baumaßnahmen geopfert, dagegen gilt das heute zur Pflege schwer zugängliche, naturnahe Grün oberhalb der Stützmauern als erhaltenswert!
3. Wie werden die Anwohner oberhalb der Stützmauern vor den zu erwartenden, hohen Emissionen durch Kfz-Abgase auf dem geplanten Parkdeck und Kamine der geplanten Bebauung geschützt?
4. Werden die heutigen, offenbar schadhafte Stützmauern des Eiskellergrundstücks vor der geplanten Aufschüttung des Geländes statisch geprüft und gesichert? Wie geschieht das?
5. Wer übernimmt künftig die Wartung der Stützmauer zum Eiskellergrundstück?
6. Wie erfolgt die künftige Oberflächenentwässerung der Grundstücke oberhalb der Stützmauern?
7. Wie erfolgt die künftige Kanalentwässerung der Grundstücke oberhalb der Stützmauern?
8. Was geschieht mit dem schwer zugänglichen, ca. 1m schmalen, öffentlichen Fußweg oberhalb der südlichen Stützmauer des Eiskellergrundstücks?
9. Was geschieht mit den Gewölbekellern in den seitlichen Hängen des Eiskellergrundstücks?
10. Welche Gutachten werden bzw. wurden erstellt und wo liegen diese zur Einsicht aus?

W105 !

## **Fragen zur Bauplanung „Ehemalige Brauerei Wormser Straße“ Die Rheinisch !**

11. Wie ist die zeitliche Bauausführung geplant?
12. Wie wird für uns Anwohner der Lärm- und Staubschutz während der jahrelangen Bauphase sichergestellt? Insbesondere die direkt dem Baugebiet angrenzenden Anwohner werden vermutlich unzumutbaren Belastungen ausgesetzt sein.
13. Wie verbindlich ist die mit 19.915 qm ermittelte Größe der angesetzten Grundfläche, um das vereinfachte Verfahren gem. §13a BauGB zu rechtfertigen?
14. Weshalb wird die Höhenbebauung der neuen Wohneinheiten ohne jegliche Rücksichtnahme auf die heutigen Grundstücksnachbarn ausgeführt?  
„Freier Blick auf den Rhein“ – Gleiches Recht für alle!  
Die Höhendarstellung der geplanten Bebauung auf dem Eiskellergrundstück im Verhältnis zur Höhe der Bestandsbebauung entspricht nicht den tatsächlichen Höhenverhältnissen!
15. 210 geplante Wohneinheiten bedeuten: ca. 500 neue Bewohner und ca. 300 zusätzliche Fahrzeuge:  
Droht hier ein Verkehrskollaps im Ortsteil Weisenau unter Berücksichtigung der weiteren, neuen Wohngebiete „Römerberg“ und „Heiligkreuz-Areal“, die sich in der Entstehung befinden?
16. Wo sollen die zusätzlich erforderlichen Betreuungseinrichtungen und Schulplätze für Kinder entstehen?
17. Wie steht das Amt für Denkmalpflege zu dem Bebauungsplan?
18. Was geschieht mit den aktuellen Mietern, die nach der Umsetzung des Bebauungsplans kaum adäquat bezahlbaren Wohnraum finden?



An:  
Kopie:  
Blindkopie:  
Betreff: **WG: Bürgerbeteiligung Projekt W105**  
Von: **Thorsten Straub/Amt61/Mainz - Donnerstag 22.03.2018 08:16**

2

----- Weitergeleitet von Bernd Schmitt/Amt61/Mainz am 22.03.2018 08:03 -----

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz  
An: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz  
Datum: 22.03.2018 07:12  
Betreff: WG: Bürgerbeteiligung Projekt W105



**Landeshauptstadt  
Mainz**

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
**Nina Di Paolo**  
Vorzimmer / Assistenz  
Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle, Bau A  
Tel 0 61 31 - 12 38 30  
Fax 0 61 31 - 12 26 71

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

----- Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 22.03.2018 07:12 -----

Von: [REDACTED]  
An: [stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)  
Datum: 21.03.2018 18:41  
Betreff: Bürgerbeteiligung Projekt W105

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte bestätigen Sie den Eingang dieser Mail. Im Anhang der gleiche Text noch mal als PDF zum Ausdrucken oder Weiterleiten.

Hiermit möchte ich Ihnen gerne einige Vorschläge zum geplanten Bauprojekt Rheinische Brauerei W105 machen. Ich würde mich sehr darüber freuen, wenn Sie Eingang in Ihre Überlegungen und Entscheidungen finden würden.

zu mir:

Ich heiße [REDACTED] und wohne mit Ausbildungs- und Studienpausen, seit meiner Kindheit in Weisenau, direkt in dem Bauareal, früher in der [REDACTED]. Ich kenne das gesamte Gebiet, wie meine Westentasche. Es ist meine Heimat.

Ich bin der [REDACTED] in der kompletten, unteren Etage im Objekt, der seit 1983 besteht und früher von meinem Vater geführt wurde. Seit einigen Jahren mache ich den Laden nun ohne meine Vater. Das Geschäft hat seitdem einen modernen Startupcharakter und wurde komplett umstrukturiert. Wir, das sind mittlerweile 6 Mitarbeiter und ich, streben einen bundesweite Ausrichtung des Unternehmens mit starker Konzentrierung auf den Onlinehandel an. Wir haben schon viel davon erreicht und bieten unsere Antiquitäten,

Kunstgegenstände und Dienstleistungen bereits bundesweit an. Wir machen jedes Jahr mehr Umsatz, beschäftigen mehr Mitarbeiter und werden sicher in Zukunft auch für Mainz und seine Bürger, als Unternehmen, eine immer größere Bereicherung sein. Gerne können Sie sich über unser komplettes Angebot und unsere Geschäftsphilosophie hier informieren:

In der Vergangenheit war ich ausserdem in mehreren Fernsehserien zum Thema Kunst, Trödel und Antiquitäten zu sehen:

Der Trödeltrupp RTL2 - 25 Episoden

Kaputt und Zugenäht ZDF 15 Episoden.

Momentan bin ich gerade bei Dreharbeiten für eine neue Serie für RTL, die täglich gesendet werden wird! Hier ist eine dreistellige Episodenanzahl geplant! Mit der Ausstrahlung dieser Sendungen wird nicht nur meine Person, sondern auch das Unternehmen stärker in den Fokus der Öffentlichkeit geraten. Ich beabsichtige alle damit verbundenen positiven Möglichkeiten zur Geschäftsvergrößerung und Entwicklung nach Möglichkeit in Mainz anzusiedeln, denn ich bin Mainzer mit Leib und Seele und liebe meine Stadt.

Ich bin ausserdem momentan auch noch privat Bewohner des Haupthauses der Brauerei in einer kleinen 2 Zimmer Wohnung. Ich bin also privat und geschäftlich zu 100% von den gesamten Maßnahmen betroffen. Es geht also in doppelter Hinsicht um meine Existenz.

Deshalb möchte ich hier einige Vorschläge machen:

1. Mein Miet-Vertrag für die Geschäftsräume geht noch bis Ende 2021. Gerne würde ich den Vertrag danach zu fairen Konditionen verlängern.

2. An einer Renovierung, Aufwertung bzw. Trockenlegung meiner angemieteten Lager- und Geschäftsräume bin ich interessiert und wäre auch bereit eine entsprechend höhere Miete zu zahlen. Dies gilt auch für meine Wohnung.

3. Die abgebrannte Nebenhalle wäre für mich in mehrerer Hinsicht ebenfalls als zukünftiges Mietobjekt interessant.

a) als einfache Erweiterung der Ladenfläche,

b) als Veranstaltungsraum. Ich habe einschlägige Erfahrungen in diesem Bereich und habe ein spezielles Konzept, das ich schon seit Jahren gerne in Mainz verwirklicht hätte. Bisher hatte ich dafür aber nicht die geeigneten Räumlichkeiten gefunden. Die nebenstehende Halle oder eine neue Gewerbefläche in einem der entstehenden Gebäude würde sich eventuell dafür eignen und würde das gesamte Areal und auch die Bürgerakzeptanz sicher erhöhen und dem Areal eine "Seele verleihen" (näheres zu meinen Ideen kann ich gerne in einem persönlichen Gespräch darlegen - es handelt sich um ein Gastronomiekonzept und oder Veranstaltungraumkonzept mit kultureller Ausrichtung)

4. Die Bürger, die sich mehrheitlich gegen eine Bebauung des Eiskellers ausgesprochen haben, haben mehrere Argumente ins Feld geführt. Einigen dieser Argumente möchte ich widersprechen

a) Argument: Der Spielplatz sei notwendig und müsste nur aufgewertet werden, damit er von Kindern genutzt wird.

Dieses Argument halte ich für vollkommenen Quatsch. Ich habe meine gesamte Kindheit auf diesem Areal verbracht und wohne jetzt auch als Erwachsener wieder hier. Der Eiskeller-Spielplatz wurde nie von Kindern frequentiert. Er ist immer leer! Auch wenn er aufgewertet würde, würde sich das wohl kaum ändern. Sicher auch nicht, wenn es dort mehr Kinder gäbe. Der Platz ist einfach zu dunkel, durch die Mauern und unattraktiv als Freifläche. Man ist einfach nicht gern dort. Man sieht den Himmel nicht. Den Platz sinnvoll zu bebauen und dabei in die Höhe zu gehen, ist da sinnvollste, was man mit dem Platz machen kann

b) Argument: Der Platz würde sich als Naherholungsfläche für jetzige und zukünftige Bewohner eignen.

Dieses Argument möchte ich aus den selben Gründen entkräften. Ausserdem sind das Rheinufer und der Steinbruch (abgesehen von Fluglärm und Bahnlärm) viel attraktivere Gebiete, die auch jetzt schon regelmäßig genutzt werden und die noch viel mehr Menschen aufnehmen können.

Bessere Naherholung bieten zusätzlich auch die Flächen rechts und links neben dem Bestandsgebäude. Eine Aussichtsplattform und ein kleiner Park oder vielleicht sogar ein kleines Café wären dort vielleicht denkbar.

c) Der angedachten Spielplatz (Sicht vom Rhein aus auf das Bestandsgebäude) links neben dem Gebäude sei schlecht gewählt, da zu laut und voller Abgase.

Das sehe ich nicht so. Ich weiß zwar nicht, ob es überhaupt einen Spielplatz braucht und es nicht besser wäre einen kleinen Park mit Sitzplätzen anzulegen, aber der Platz an sich ist für beides gut gewählt. Kindergeschrei kann sehr störend sein. An dieser Stelle würde es nicht so stören, da der Bahnlärm viel schlimmer ist. Kinder sind beim Spielen hinsichtlich dieses Lärms aber sicher nicht so empfindlich. Dagegen einen Spielplatz, z.B. zwischen Häusern anzulegen, wo Geschrei und Ballspiele von den Wänden widerhallen würden, wäre sicher die schlechtere Alternative. Ich denke aber, dass eine kleine Parkanlage mit dem dort bereits bestehenden Baumbestand und ein paar Bänken, Tischtennisplatten oder einer Boulebahn besser angenommen werden würden. Das hindert ja Kinder auch nicht daran dort zu sein. Ein Sandkasten oder ein Kleinkinderspielplatz wäre auch auf dem Plateau auf der genau gegenüberliegenden Seite denkbar.

d) Vermehrter Verkehr würde alles zusammenbrechen lassen

Das sehe ich ebenfalls weniger kritisch. Wenn es genügend Parkraum gibt, glaube ich nicht, dass es zu großen Problemen kommt. Auch in dieser Zeit gab es hier bereits (z.B. vor meinem Laden, auf der Rampe) recht viel Verkehr von Bewohnern und damals auch jede Menge Laster und Anlieferer von GemeFliesen, die alle da problemlos hoch- und wieder runtergefahren sind. Ich glaube auch nicht, dass Leute, die aus der unteren Ausfahrt nach Mainz fahren wollen und nicht links abbiegen können, dann über die Dr. Friedrich Kirchoffstrasse fahren. Das würde ich auch nicht machen. Ich würde dann direkt auf die A60 fahren oder in Laubenheim drehen. Deshalb wäre es vielleicht eine gute Idee direkt an der neuen Einfahrt zur Müllverbrennungsanlage einen Kreislauf anzulegen. Das sieht auch beim Einfahren nach Mainz schön aus, wenn man da ein MAINZ-Schild in die Mitte macht mit ein wenig hübscher Bepflanzung. Dann würden die Rechtsabbieger, die eigentlich nach Mainz wollen einfach dort einfahren und drehen. Genügend qm-Raum für solch einen Kreislauf müsste es an dieser Stelle auch geben. So würde sich der Verkehr, je nach Aufkommen von selbst regeln.

#### 5. Einkaufsmöglichkeiten

Beim Bau der Gebäude sollte daran gedacht werden, dass es genügend Raum für einen kleinen Supermarkt (REWE) gibt. Es ist für viele extrem wichtig fußläufig eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf zu haben. Das ist bereits jetzt problematisch und das würde sich bei noch mehr Menschen verschärfen. Die jetzigen Einkaufsmöglichkeiten im oberen Teil von Weisenau sind alle nur mit dem Auto zu erreichen, was wiederum mehr Verkehr erzeugen würde. Die Unterstützung bei der Ansiedlung eines kleinen Supermarktes direkt auf dem Areal würde also auch helfen die Verkehrssituation zu entspannen und würde das gesamte Quartier attraktiver für zukünftiger Mieter machen.

6. Für mein Geschäft ist es wichtig, dass wir weiterhin einige Parkplätze direkt vor unserem Laden haben. Dies ist auch jetzt unproblematisch. Die Rampe ist auch jetzt groß genug für Fussgänger, ungefähr sieben parkende Autos und den laufenden Verkehr. Es wäre uns sehr wichtig, dass das auch in Zukunft, während und nach den Bauarbeiten so bleibt. Die meisten unserer Kunden kaufen online, aber wir brauchen immer einige Parkplätze für Anlieferungen, Kunden und Mitarbeiter. Ausserdem muss die Toreinfahrt und Werkstatteingang immer für uns zugänglich sein, da wir sonst den Geschäftsbetrieb nicht aufrechterhalten können.

#### 7. Fassaden, Design, Gesamtkonzept, visueller Eindruck

Natürlich ist das noch Zukunftsmusik aber neben der bloßen Entscheidung welche Gebäude, mit wie viel Stockwerken, wo stehen, ist es extrem entscheidend für die positive Annahme in der Bürgerschaft und der zukünftiger Mieter, wie das Gesamtareal, die einzelnen Gebäude und die vorliegende Mauer rein visuell später aussehen werden. Hierzu einige Anregungen:

Mauer + neue Gebäude: Die zur Wormser Strasse gelegene Mauer mit der Einfahrt ist eigentlich schön gebaut, aber mit diversen Ausbesserungen versehen und voller Plakatwände. Sie ist momentan sehr häßlich. Es wäre sicher notwendig dem gesamten zukünftigen Quartier einen einheitlichen Look zu geben, der nicht nur zur alten Brauerei (Sandstein mit weißer Farbe) passt, sondern auch zu den anderen wichtigen Gebäuden in Mainz (ebenfalls Sandsteinfarben mit weißer Farbe, siehe Holzturm usw) Dies auch in Planungsprogrammen für die Bürger und die Presse zu visualisieren, würde die Akzeptanz und Vorfreude sicher erhöhen. Keiner will da graue, lieblose Betonblöcke stehen haben oder Gebäude, die schon von weitem, wie Sozialwohnungen aussehen. Ein Quartier, das den schönen Namen „alte Brauerei“ verdient und ein neues Aushängeschild für Mainz werden kann.

#### 8. Lärm

Das schlimmste Problem der jetzigen und zukünftigen Bewohner und damit auch der Attraktivität für zukünftige Mieter und Käufer ist und bleibt der Lärm!

Sicher hat man hier als Stadt oder Bauträger nur begrenzte Möglichkeiten aber eine naheliegende und umzusetzende ist der Bahnlärm. Er ist der massivste von allen. Vielleicht wäre es denkbar, in Zusammenarbeit mit der Bahn ein Teilstück oder besser die gesamte Wormserstrasse mit einer Maßnahme zu versehen, die einerseits den Lärm etwas dämpft aber dabei die Sicht auf den Rhein nicht verbaut. Ich kenne mich da nicht aus, aber ich mal in einer Doku über dieses Thema gesehen, dass es kleine Mauern gibt, die direkt neben den Schienen angebracht werden, die nur ca. einen oder zwei Meter hoch sind und die auf jeden Fall eine Verbesserung bewirken, da der Schall gedämpft und nach oben, anstatt zu den Seiten abgegeben wird. Vielleicht wäre hier ein Gespräch mit Fachleuten lohnenswert. Sicher würde eine solche Maßnahme die Vermiet- und Verkaufbarkeit von Wohnungen auf dem gesamten Areal fördern.

#### Abschließend:

Für mich persönlich sind die zukünftigen Bauarbeiten mit sehr viel Ängsten und Unwägbarkeiten verbunden. Ich bin zu 100% persönlich und geschäftlich existenziell davon abhängig, dass nur so viel Lärm und Dreck, wie nötig da sein wird und dass mein Geschäftsbetrieb nicht eingeschränkt wird. Ich hoffe hier auf Transparenz und Fairness und bin selbst bereit diese lange Phase mit Freude auf das Endergebnis zu überstehen und mit all meiner Kraft und meinen Ideen, als Bewohner und Gewerbetreibender mit dafür zu sorgen, dass wir uns auf ein attraktives und kulturell ansprechendes Areal zum Wohnen und Leben freuen können. Ich hoffe, dass Ihnen einige meiner Anregungen dabei helfen können. Für Nachfragen oder weitere Gespräch stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße.

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted].pdf

An:  
Stadt Mainz  
Stadtplanungsamt

D-55028 Mainz

Mainz, 21. März 2018

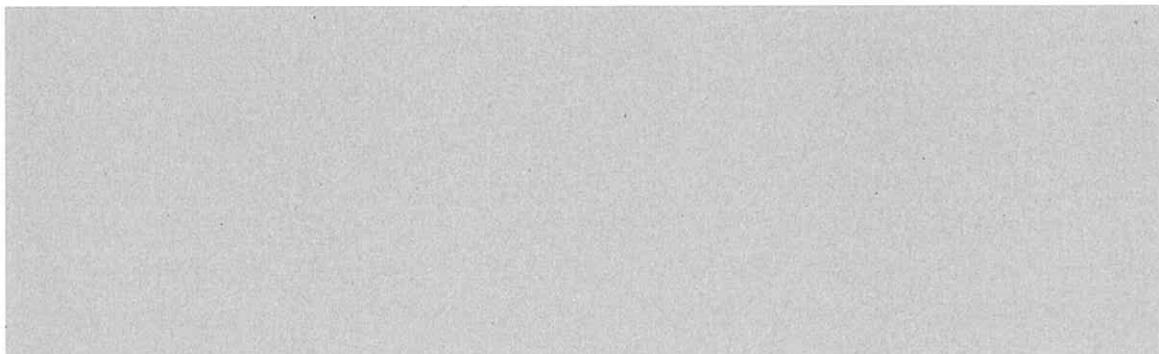
Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit möchte ich Ihnen gerne einige Vorschläge zum geplanten Bauprojekt Rheinische Brauerei W105 machen. Ich würde mich sehr darüber freuen, wenn Sie Eingang in Ihre Überlegungen und Entscheidungen finden würden.

zu mir:

Ich heiße [REDACTED] und wohne mit Ausbildungs- und Studienpausen, seit meiner Kindheit in Weisenau, direkt in dem Bauareal, früher in [REDACTED] jetzt im Hauptgebäude. Ich kenne das gesamte Gebiet, wie meine Westentasche. Es ist meine Heimat.

Ich bin [REDACTED] in der kompletten, unteren Etage im Objekt, der seit 1983 besteht und früher von meinem Vater geführt wurde. Seit einigen Jahren mache ich den Laden nun ohne meine Vater. Das Geschäft hat seitdem einen modernen Startupcharakter und wurde komplett umstrukturiert. Wir, das sind mittlerweile 6 Mitarbeiter und ich, streben einen bundesweite Ausrichtung des Unternehmens mit starker Konzentrierung auf den Onlinehandel an. Wir haben schon viel davon erreicht und bieten unsere Antiquitäten, Kunstgegenstände und Dienstleistungen bereits bundesweit an. Wir machen jedes Jahr mehr Umsatz, beschäftigen mehr Mitarbeiter und werden sicher in Zukunft auch für Mainz und seine Bürger, als Unternehmen, eine immer größere Bereicherung sein. Gerne können Sie sich über unser komplettes Angebot und unsere Geschäftsphilosophie hier informieren: [REDACTED]



In der Vergangenheit war ich ausserdem in mehreren Fernsehserien zum Thema Kunst, Trödel und Antiquitäten zu sehen:

Der Trödeltrupp RTL2 - 25 Episoden

Kaputt und Zugenäht ZDF 15 Episoden.

Momentan bin ich gerade bei Dreharbeiten für eine neue Serie für RTL, die täglich gesendet werden wird! Hier ist eine dreistellige Episodenanzahl geplant! Mit der Ausstrahlung dieser Sendungen wird nicht nur meine Person, sondern auch das Unternehmen La Belle Époque stärker in den Fokus der Öffentlichkeit geraten. Ich beabsichtige alle damit verbundenen positiven Möglichkeiten zur Geschäftsvergrößerung und Entwicklung nach Möglichkeit in Mainz anzusiedeln, denn ich bin Mainzer mit Leib und Seele und liebe meine Stadt.

Ich bin ausserdem momentan auch noch privat Bewohner des Haupthauses der Brauerei in einer kleinen 2 Zimmer Wohnung. Ich bin also privat und geschäftlich zu 100% von den gesamten Maßnahmen betroffen. Es geht also in doppelter Hinsicht um meine Existenz.

Deshalb möchte ich hier einige Vorschläge machen:

1. Mein Miet-Vertrag für die Geschäftsräume geht noch bis Ende 2021. Gerne würde ich den Vertrag danach zu fairen Konditionen verlängern.

2. An einer Renovierung, Aufwertung bzw. Trockenlegung meiner angemieteten Lager- und Geschäftsräume bin ich interessiert und wäre auch bereit eine entsprechend höhere Miete zu zahlen. Dies gilt auch für meine Wohnung.

3. Die abgebrannte Nebenhalle wäre für mich in mehrerer Hinsicht ebenfalls als zukünftiges Mietobjekt interessant.

a) als einfache Erweiterung der Ladenfläche,

b) als Veranstaltungsraum. Ich habe einschlägige Erfahrungen in diesem Bereich und habe ein spezielles Konzept, das ich schon seit Jahren gerne in Mainz verwirklicht hätte. Bisher hatte ich dafür aber nicht die geeigneten Räumlichkeiten gefunden. Die nebenstehende Halle oder eine neue Gewerbefläche in einem der entstehenden Gebäude würde sich eventuell dafür eignen und würde das gesamte Areal und auch die Bürgerakzeptanz sicher erhöhen und dem Areal eine "Seele verleihen" (näheres zu meinen Ideen kann ich gerne in einem persönlichen Gespräch darlegen - es handelt sich um ein Gastronomiekonzept und oder Veranstaltungsraumkonzept mit kultureller Ausrichtung)

4. Die Bürger, die sich mehrheitlich gegen eine Bebauung des Eiskellers ausgesprochen haben, haben mehrere Argumente ins Feld geführt. Einigen dieser Argumente möchte ich widersprechen

a) Argument: Der Spielplatz sei notwendig und müsste nur aufgewertet werden, damit er von Kindern genutzt wird.

Dieses Argument halte ich für vollkommenen Quatsch. Ich habe meine gesamte Kindheit auf diesem Areal verbracht und wohne jetzt auch als Erwachsener wieder

hier. Der Eiskeller-Spielplatz wurde nie von Kindern frequentiert. Er ist immer leer! Auch wenn er aufgewertet würde, würde sich das wohl kaum ändern. Sicher auch nicht, wenn es dort mehr Kinder gäbe. Der Platz ist einfach zu dunkel, durch die Mauern und unattraktiv als Freifläche. Man ist einfach nicht gern dort. Man sieht den Himmel nicht. Den Platz sinnvoll zu bebauen und dabei in die Höhe zu gehen, ist da sinnvollste, was man mit dem Platz machen kann

b) Argument: Der Platz würde sich als Naherholungsfläche für jetzige und zukünftige Bewohner eignen.

Dieses Argument möchte ich aus den selben Gründen entkräften. Ausserdem sind das Rheinufer und der Steinbruch (abgesehen von Fluglärm und Bahnlärm) viel attraktivere Gebiete, die auch jetzt schon regelmäßig genutzt werden und die noch viel mehr Menschen aufnehmen können.

Bessere Naherholung bieten zusätzlich auch die Flächen rechts und links neben dem Bestandsgebäude. Eine Aussichtsplattform und ein kleiner Park oder vielleicht sogar ein kleines Café wären dort vielleicht denkbar.

c) Der angedachten Spielplatz (Sicht vom Rhein aus auf das Bestandsgebäude) links neben dem Gebäude sei schlecht gewählt, da zu laut und voller Abgase.

Das sehe ich nicht so. Ich weiß zwar nicht, ob es überhaupt einen Spielplatz braucht und es nicht besser wäre einen kleinen Park mit Sitzplätzen anzulegen, aber der Platz an sich ist für beides gut gewählt. Kindergeschrei kann sehr störend sein. An dieser Stelle würde es nicht so stören, da der Bahnlärm viel schlimmer ist. Kinder sind beim Spielen hinsichtlich dieses Lärms aber sicher nicht so empfindlich. Dagegen einen Spielplatz, z.B. zwischen Häusern anzulegen, wo Geschrei und Ballspiele von den Wänden widerhallen würden, wäre sicher die schlechtere Alternative. Ich denke aber, dass eine kleine Parkanlage mit dem dort bereits bestehenden Baumbestand und ein paar Bänken, Tischtennisplatten oder einer Boulebahn besser angenommen werden würden. Das hindert ja Kinder auch nicht daran dort zu sein. Ein Sandkasten oder ein Kleinkinderspielplatz wäre auch auf dem Plateau auf der genau gegenüberliegenden Seite denkbar.

d) Vermehrter Verkehr würde alles zusammenbrechen lassen

Das sehe ich ebenfalls weniger kritisch. Wenn es genügend Parkraum gibt, glaube ich nicht, dass es zu großen Problemen kommt. Auch in dieser Zeit gab es hier bereits (z.B. vor meinem Laden, auf der Rampe) recht viel Verkehr von Bewohnern und damals auch jede Menge Laster und Anlieferer von GemeFliesen, die alle da problemlos hoch- und wieder runtergefahren sind. Ich glaube auch nicht, dass Leute, die aus der unteren Ausfahrt nach Mainz fahren wollen und nicht links abbiegen können, dann über die Dr. Friedrich Kirchoffstrasse fahren. Das würde ich auch nicht machen. Ich würde dann direkt auf die A60 fahren oder in Laubenheim drehen. Deshalb wäre es vielleicht eine gute Idee direkt an der neuen Einfahrt zur Müllverbrennungsanlage einen Kreisell anzulegen. Das sieht auch beim Einfahren nach Mainz schön aus, wenn man da ein MAINZ-Schild in die Mitte macht mit ein wenig hübscher Bepflanzung. Dann würden die Rechtsabbieger, die eigentlich nach Mainz wollen einfach dort einfahren und drehen. Genügend qm-Raum für solch einen Kreisell müsste es an dieser Stelle auch geben. So würde sich der Verkehr, je nach Aufkommen von selbst regeln.

## 5. Einkaufsmöglichkeiten

Beim Bau der Gebäude sollte daran gedacht werden, dass es genügend Raum für einen kleinen Supermarkt (REWE) gibt. Es ist für viele extrem wichtig fußläufig eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf zu haben. Das ist bereits jetzt problematisch und das würde sich bei noch mehr Menschen verschärfen. Die jetzigen Einkaufsmöglichkeiten im oberen Teil von Weisenau sind alle nur mit dem Auto zu erreichen, was wiederum mehr Verkehr erzeugen würde. Die Unterstützung bei der Ansiedlung eines kleinen Supermarktes direkt auf dem Areal würde also auch helfen die Verkehrssituation zu entspannen und würde das gesamte Quartier attraktiver für zukünftiger Mieter machen.

6. Für mein Geschäft ist es wichtig, dass wir weiterhin einige Parkplätze direkt vor unserem Laden haben. Dies ist auch jetzt unproblematisch. Die Rampe ist auch jetzt groß genug für Fußgänger, ungefähr sieben parkende Autos und den laufenden Verkehr. Es wäre uns sehr wichtig, dass das auch in Zukunft, während und nach den Bauarbeiten so bleibt. Die meisten unserer Kunden kaufen online, aber wir brauchen immer einige Parkplätze für Anlieferungen, Kunden und Mitarbeiter. Ausserdem muss die Toreinfahrt und Werkstatteingang immer für uns zugänglich sein, da wir sonst den Geschäftsbetrieb nicht aufrechterhalten können.

## 7. Fassaden, Design, Gesamtkonzept, visueller Eindruck

Natürlich ist das noch Zukunftsmusik aber neben der bloßen Entscheidung welche Gebäude, mit wie viel Stockwerken, wo stehen, ist es extrem entscheidend für die positive Annahme in der Bürgerschaft und der zukünftiger Mieter, wie das Gesamtareal, die einzelnen Gebäude und die vorliegende Mauer rein visuell später aussehen werden. Hierzu einige Anregungen:

Mauer + neue Gebäude: Die zur Wormser Strasse gelegene Mauer mit der Einfahrt ist eigentlich schön gebaut, aber mit diversen Ausbesserungen versehen und voller Plakatwände. Sie ist momentan sehr häßlich. Es wäre sicher notwendig dem gesamten zukünftigen Quartier einen einheitlichen Look zu geben, der nicht nur zur alten Brauerei (Sandstein mit weißer Farbe) passt, sondern auch zu den anderen wichtigen Gebäuden in Mainz (ebenfalls Sandsteinfarben mit weißer Farbe, siehe Holzturm usw) Dies auch in Planungsprogrammen für die Bürger und die Presse zu visualisieren, würde die Akzeptanz und Vorfreude sicher erhöhen. Keiner will da graue, lieblose Betonblöcke stehen haben oder Gebäude, die schon von weitem, wie Sozialwohnungen aussehen. Ein Quartier, dass den schönen Namen „alte Brauerei“ verdient und ein neues Aushängeschild für Mainz werden kann.

## 8. Lärm

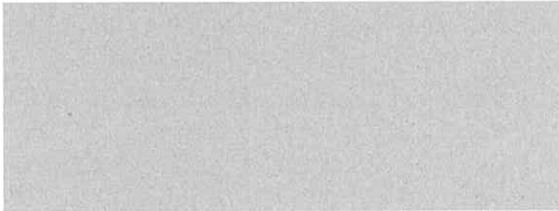
Das schlimmste Problem der jetzigen und zukünftigen Bewohner und damit auch der Attraktivität für zukünftige Mieter und Käufer ist und bleibt der Lärm! Sicher hat man hier als Stadt oder Bauträger nur begrenzte Möglichkeiten aber eine naheliegende und umzusetzende ist der Bahnlärm. Er ist der massivste von allen. Vielleicht wäre es denkbar, in Zusammenarbeit mit der Bahn ein Teilstück oder besser die gesamte Wormserstrasse mit einer Maßnahme zu versehen, die einerseits den Lärm etwas dämpft aber dabei die Sicht auf den Rhein nicht verbaut. Ich kenne mich da nicht aus, aber ich mal in einer Doku über dieses Thema gesehen, dass es kleine Mauern gibt, die direkt neben den Schienen angebracht

werden, die nur ca. einen oder zwei Meter hoch sind und die auf jeden Fall eine Verbesserung bewirken, da der Schall gedämpft und nach oben, anstatt zu den Seiten abgegeben wird. Vielleicht wäre hier ein Gespräch mit Fachleuten lohnenswert. Sicher würde eine solche Maßnahme die Vermiet- und Verkaufbarkeit von Wohnungen auf dem gesamten Areal fördern.

Abschließend:

Für mich persönlich sind die zukünftigen Bauarbeiten mit sehr viel Ängsten und Unwägbarkeiten verbunden. Ich bin zu 100% persönlich und geschäftlich existenziell davon abhängig, dass nur so viel Lärm und Dreck, wie nötig da sein wird und dass mein Geschäftsbetrieb nicht eingeschränkt wird. Ich hoffe hier auf Transparenz und Fairness und bin selbst bereit diese lange Phase mit Freude auf das Endergebnis zu überstehen und mit all meiner Kraft und meinen Ideen, als Bewohner und Gewerbetreibender mit dafür zu sorgen, dass wir uns auf ein attraktives und kulturell ansprechendes Areal zum Wohnen und Leben freuen können. Ich hoffe, dass Ihnen einige meiner Anregungen dabei helfen können. Für Nachfragen oder weitere Gespräch stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße.



Mainz-Weisenau, 05. April 2018

3

Stadtplanungsamt Mainz

Zitadelle, Bau A  
Am 87er Denkmal  
55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 06. April 2018

Antw. Dez.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8
StB.	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB.	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Ab 09. APR. 2018

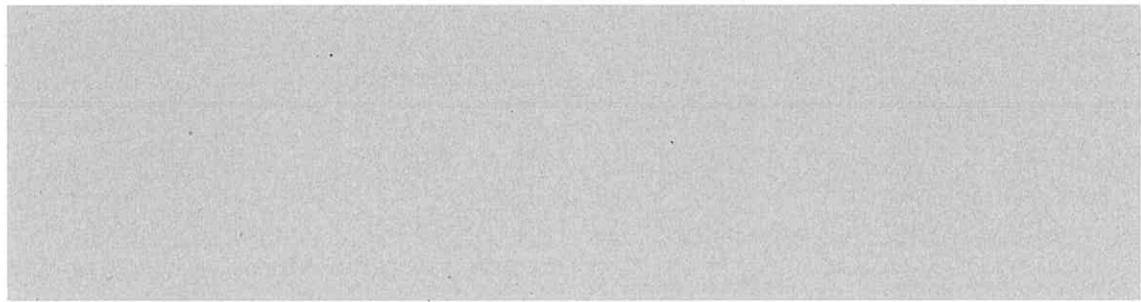
Öffentlichkeitsbeteiligung: Bebauungsplanentwurf „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 vom 09. März 2018 sowie der am 20. März 2018 von Ihnen durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung erhalten Sie nachstehend fristgerecht unseren Äußerungskatalog zu obigem Bebauungsplanentwurf. Wie von Ihnen veröffentlicht, werden alle Äußerungen Ihrerseits geprüft und fließen in das weitere Bauleitplanverfahren ein.

Analog der von Ihnen gesetzten dreiwöchigen Eingabefrist erwarten wir Ihre Rückmeldung und Stellungnahme zu den obigen Punkten bis zum 25. April 2018.

Mit freundlichen Grüßen



NS: Der Äußerungskatalog –Seiten 2 und 3- wird unterstützt von den auf Seite 4 ff. aufgeführten Anwohnern.

29<sup>3</sup>

## **Äußerungen und Bedenken/Einwände zum Bebauungsplanentwurf:**

### **„Ehemalige Brauerei Wormser Straße inklusive Eiskeller - W105“**

1. Zugunsten weniger finanzkräftiger Privatbesitzer beabsichtigt die Stadt Mainz ein ideal gelegenes Spiel- und Grüngelände mit gewachsenem Baumbestand aufzugeben. Stattdessen soll ein Spielgelände in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Wormser Straße entstehen. Dieser Nutzungsänderung und beabsichtigten Veräußerung des Eiskellers stimmen wir nicht zu!
2. Große Bedenken bestehen hinsichtlich der immensen Lärmbelastung insbesondere während der Bauphasen als auch nach Fertigstellung.
  - Fluglärm: heutige Belastung am Tag bereits 51-52 dB (persönlicher Fluglärmsteckbrief Fraport 29.Mai 2017).
  - Straßenlärm: Schwerlastverkehr während der Bauphase und deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen nach Bauende.
  - Bahnlinie: Hauptverkehrsstrecke Mainz-Ludwigshafen, vv.
  - Schiffsverkehr

Diese erheblichen Lärmimmissionen werden zu einer unzumutbaren Belastung der Anlieger führen. Lärmschutz ist lediglich für die Anwohner an der Wormser Straße durch die spezifische Bebauung vorgesehen. Die Kinder auf dem neu geplanten Spielgelände und die umliegenden Anwohner der Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße sowie die Anlieger der Moritzstraße oberhalb des Eiskellers sind diesen belastenden Umweltfaktoren ungehindert ausgesetzt.

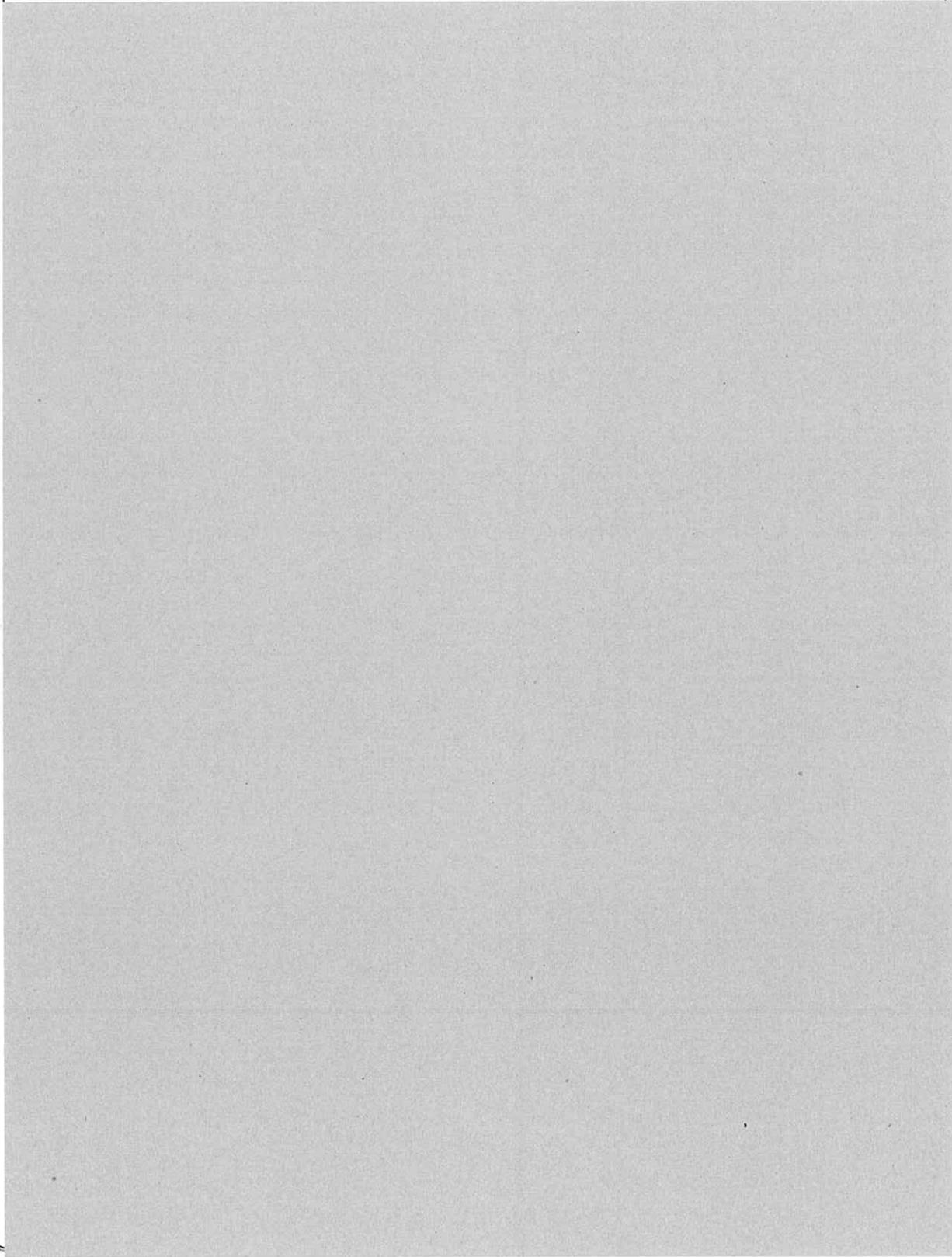
3. Wir erwarten konkrete Daten zu künftigen Emissionswerten durch Kfz-Abgase und Kamine infolge der tiefer gelegenen großflächigen Bebauung.
4. Wir erwarten, dass das bereits vom Ortsbeirat Weisenau geforderte Verkehrsgutachten nun umgehend vorgelegt wird, da durch die geplante Bebauung der gesamte Ortskern Weisenau belastet ist.
5. Den Aussagen der Stadtplanern in Bezug auf die Standfestigkeit der Stützmauern um den Eiskeller stimmen wir nicht zu. Hier werden bestehende Probleme ignoriert und Verantwortlichkeiten auf einen neuen Investor, bzw. sogar auf künftige Privatbesitzer abgeschoben. Wir erwarten die Vorlage eines aktuellen statischen Gutachtens der Stützmauern vor Beginn jedweder Baumaßnahmen. Die mittel- und langfristige Standfestigkeit der alten Stützmauern ist nicht mehr gewährleistet, weil die bereits jetzt schadhaften Mauern welche die gesamte Last der Geländestufe zur Moritzstraße tragen nach Aufschüttung und Bebauung mangels Zugänglichkeit nicht mehr gewartet und verbessert werden kann. Die Stützmauerfunktion muss daher von einer neuen, bis zur Geländeebene Eiskeller reichenden, vorgesetzten Mauer übernommen werden! Die laut Bebauungsplanentwurf vorgesehene, nicht miteinander verbundene Stufenform ohne durchgehende Verbindung über die gesamte Geländestufe ist instabil und ersetzt nicht die statische Funktion einer durchgehend massiven Stützmauer. Dadurch ist eine statische Absicherung der oberen Anlieger nicht mehr gewährleistet.
6. Wir erwarten Ihre Stellungnahme zum Schutz vor zu erwartenden baulichen Erschütterungen durch Fundamentgrabungen, etc.!

7. Das Eiskellergelände, inklusive der noch nicht vermessenen Kelleranlagen, ist noch auf seine denkmalschutzwürdige Einstufung zu prüfen.
8. Wir haben nur ungenügende Informationen zur künftigen Realisierung der Oberflächenentwässerung, sowie Kanalentwässerung der Wohngebäude oberhalb des Eiskellergeländes erhalten. Wir erwarten hier konkrete Angaben zu künftigen Lösungen!
9. Bis heute sind die angekündigten Gutachten im Internet nicht ersichtlich. Wir benötigen Einsicht in aktuelle Gutachten, wie z.B. Denkmalschutz, Lärmimmissionen, Bodenverunreinigungen, Entwässerung, Hydrologie/Hydrogeologie, Geologie, Bodenschutz, Versickerung und Artenschutz. Wann und wo werden die von Ihnen angekündigten 40 Gutachten zur Einsicht verfügbar sein?
10. Wo können wir als Anwohner den Vermessungsbericht des Geländes Rheinische Brauerei und des Eiskellers einsehen?
11. Die Höhendarstellung der geplanten Bebauung auf dem Eiskellergrundstück im Verhältnis zur Höhe der Bestandsbebauung der Häuser Moritzstraße 34, 36 und 38 entspricht nicht den tatsächlichen Höhen- und Größenverhältnissen! Insofern ist eine Korrektur der bestehenden Schnittzeichnungen, sowie der vorgestellten 3D-Darstellungen der Eiskellerbebauung erforderlich!
12. Die Höhenbebauung aller geplanten Neubauten auf dem unteren Baugelände sowie der geplanten Eiskellerbebauung ist aufgrund der geplanten Staffelgeschossbebauung ohne jegliche Rücksichtnahme auf die heutigen Grundstücksnachbarn geplant. Wir erwarten eine nachbarschaftsverträgliche Lösung!
13. Die dreigeschossige Bebauung für die Einfamilienhäuser auf dem Eiskellergrundstück scheint uns nicht sachgerecht; da im obersten Staffelgeschoss kaum Wohnfläche, sondern vermutlich nur eine übergroße Dachterrasse vorgesehen ist. Das dritte Geschoss ist als Rumpfgeschoss für Wohnzwecke nicht erforderlich und für ein Einfamilienhaus unverhältnismäßig.
14. Uns fehlen Angaben zur geplanten Anzahl von Kfz- und Fahrradstellplätzen, als auch die Anzahl der Stellplätze auf dem vorgesehenen Parkdeck im Eiskeller! Wie sieht die konkrete bauliche Planung des Parkdecks auf dem Eiskellergrundstück aus?

**Diese Ausführungen werden unterstützt von den auf nachstehenden Seiten aufgeführten Anwohnern.**

Wir unterstützen den vorgenannten Äußerungskatalog vom 30. März 2018 zum Bebauungsplanentwurf „Ehemalige Brauerei Wormser Straße - W105“

Name, Vorname	Adresse	Unterschrift
---------------	---------	--------------



**Wir unterstützen den vorgenannten Äußerungskatalog vom 30. März 2018  
zum Bebauungsplanentwurf „Ehemalige Brauerei Wormser Straße - W105“**

Name, Vorname	Adresse	Unterschrift
[Redacted content]		

4



37:

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 05. Juli 2017

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

Stadtplanungsamt (61)  
Zitadelle Bau A  
55131 Mainz

Gelände der ehemaligen Rheinischen Brauerei  
Bebauungsplanung für den Eiskeller der Brauerei

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Allgemeinen Zeitung habe ich erfahren, dass das Areal der ehemaligen Rheinischen Brauerei an die Fa. Fischer & Co. verkauft wurde und zwischen Wormser Straße und Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße „der Investor bis 2024 neuen Wohnraum für 350 bis 400 Menschen schaffen“ will. Geplant ist laut Zeitung der Bau von drei- bis viergeschossigen Häusern.

Der Ortsbeirat hat in einem einstimmigen Antrag die Verwaltung aufgefordert, die historischen Kelleranlagen unter Schutz zu stellen.

Laut Bericht der AZ vom 26. Juni 2017 ist das „Baufeld 6, dem so genannten Eiskeller-Grundstück“ „in der Hand der Stadt und nicht verkauft“ (Ralf Kehrein, Ortsvorsteher). Ich habe jedoch erfahren, dass die Stadt zurzeit den Verkauf dieses letzten Teilstückes für die Bebauung von Parkplätzen und Wohnungen überdenkt.

Als direkte Nachbarin des Eiskellers möchte ich mich, auch im Namen weiterer in der Anlage aufgelisteter Anwohner dafür aussprechen, dass der Eiskeller **NICHT** verkauft wird, sondern als Grün- und Freifläche erhalten bleibt und darüber hinaus dem historischen Interesse geschuldet aufgewertet und unter Denkmalschutz gestellt wird.

Die Unterzeichner bitten das Bauamt, Abt. Denkmalpflege, in ihre noch nicht abgeschlossenen Überlegungen zum Gesamtkonzept des Denkmalschutzes in Bezug auf das Bauvorhaben mit zu berücksichtigen, dass sich in den Stützmauern des Eiskeller-Grundstückes zugemauerte Eingänge befinden, die zu den unterirdischen Gängen und Eiskellern der Rheinischen Brauerei führen. Hier wäre die Realisierung der Darstellung der Mainzer Wirtschaftsgeschichte am

16



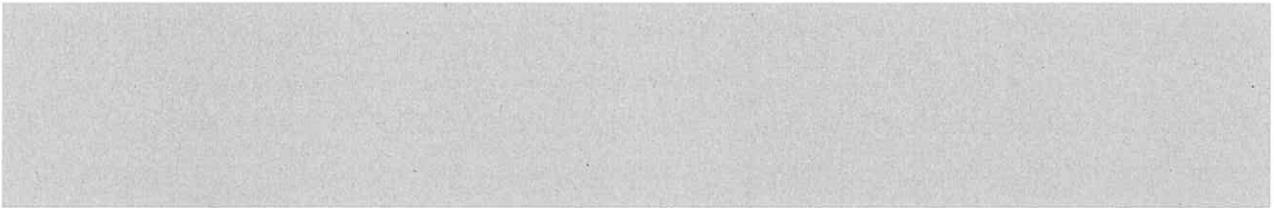
Beispiel der Rheinischen Brauerei möglich, indem man die Eingänge freilegen und den Eiskeller als frei zugängliches Denkmal nutzen würde. Hinweisen möchten wir auch auf die Tatsache, dass der Namensgeber der Moritzstraße der ehemalige Direktor der Rheinischen Brauerei ist.

Wir bitten das Amt für Jugend und Familie sich dafür einzusetzen, dass der vorhandene Spielplatz erhalten bleibt und aufgewertet wird. Dies würde dem gesamten Areal (Bestand- sowie Neubauten) zu Gute kommen.

Wir möchten an das Grün- und Umweltamt appellieren, die besondere Bedeutung für die Grünstruktur und den umfangreichen Grünbestand des Eiskellers zu berücksichtigen und in diesem Zusammenhang den Artenschutz nicht zu vergessen (u. a. wohnt eine Dachsfamilie im Gelände). Als Idee möchten wir den hinteren Teil des Grundstückes nach dem Vorbild des „Rosengarten“ in Eltville als Erholungsgebiet vorschlagen.

Die hier aufgelisteten Anwohner bzw. einzelne Vertreter der Interessengemeinschaft bitten, in der zurzeit tagenden Planungswerkstatt mitarbeiten zu dürfen sowie allumfänglich informiert zu werden. Vielen Dank.

02. Juli 2017



30. November 2017

5

Baudezernentin Frau Marianne Grosse  
Zitadelle, Bau A  
55131 Mainz

Ab 05. DEZ. 2017

Stadterverwaltung Mainz  
Dezernat VI  
04. Dez. 2017  
GURCH  
15.12.2017

s. Bl. 22

Bebauungsplanung für den sogenannten Eiskeller der ehemaligen Brauerei  
Wormser Straße

Sehr geehrte Frau Grosse,

am 04. Juli diesen Jahres habe ich Ihnen ein von 12 Anwohnern der Moritzstraße und Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße unterzeichnetes Schreiben zur Problematik einer möglichen Bebauung des im Betreff genannten Grundstücks zukommen lassen.

In Ihrer vom 26. Juli datierten Antwort haben Sie mir und damit auch den weiteren Unterzeichnern des Briefes in Aussicht gestellt, den „Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes (...) nach der Sommerpause in einer Bürgerinformation öffentlich zur Diskussion“ zu stellen.  
Bis heute ist dies nicht erfolgt!

Im Gegenteil ist sogar in der Sitzung des Bau - und Sanierungsausschusses bereits am 14. Juni 2017 festgelegt worden, dass eine Bürgerbeteiligung nur „per Aushang“ erfolgen soll.

Aus der Presse konnten wir 'scheibchenweise' etwas über den Sachstand erfahren, wobei der Zeitung sogar zu entnehmen war, dass die Planungen und der Verkauf schon weit fortgeschritten sein sollen.

Leider sind bisher von Seiten Ihrer Behörde bzw. Ihren Fachämtern keine konkreten Antworten auf unsere im Schreiben aufgeführten Ausführungen und Bedenken gekommen. Dies können wir so nicht hinnehmen.

20

Auflistung unserer Bedenken:

- Die Kontrolle und Reparatur der Mauer sowie der an der Mauer befindlichen Abwasserleitung sind ohne den Einsatz eines Steigers nicht möglich. Hierfür ist jedoch zwingend eine entsprechende Freifläche auf dem Eiskeller-Gelände erforderlich mit ausreichendem Platz für den Einsatz dieses Gerätes.
- Mehr als verwunderlich ist, dass der Hecken- und Baumbestand oberhalb des Eiskellers lt. Protokoll eines Ihrer Fachämter als „grün-ordnerisch wertvoll“ eingestuft wird, nicht aber der alte Baumbestand auf dem Eiskeller-Gelände. Eine Neuanpflanzung an der Straße ist kein Ersatz für den alten Baumbestand - allenfalls erst in ein paar Jahrzehnten.
- Der AZ vom 28. Juni 2017 konnte ich entnehmen, dass die Zitadellenmauern erhaltungswürdig seien, weil sich durch die Mauern erst „eine bestimmte Flora und Fauna“ entwickeln konnte. „Außerdem biete das Gemäuer vielen bedrohten Arten Unterschlupf.“ „Die Erhaltung des Gemäuers ist Naturschutz.“ Genau diese Begründungen führten wir Anwohner bereits in unserem Schreiben zum Erhalt der „Eiskeller“-Mauern sowie der angrenzenden Grünflächen an.
- Ein weiteres Problem sehen wir in der Erschütterungsbelastung durch die bei einer Bebauung im vorgesehenen Umfang notwendigen Fundament- und Bauarbeiten. Diese Argumente wurden bisher nicht berücksichtigt - jedenfalls haben wir hiervon bisher nichts erfahren. Lediglich der mögliche Investor hat in der Presse geäußert, dass kein Grund zur Sorge bestehe - ohne diese Aussage zu begründen und zu konkretisieren.

Als direkt betroffene Eigentümer der an den „Eiskeller“ angrenzenden Grundstücke fordern wir Sie deshalb auf, uns umgehend und umfassend über die weiteren Planungen und Maßnahmen zu unterrichten sowie zu unseren Bedenken konkret Stellung zu nehmen. Dafür bedanken wir uns im Voraus.

Kopie an:

Oberbürgermeister Michael Ebling, Postfach 3820, 55028 Mainz