

Aktz.: 61 26 – Ma 34

Bebauungsplanentwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	./.	
<i>am:</i>	./.	von Uhr bis Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	20.01.2020	
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	./.	
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.	
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	./.	
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	./.	
<i>Bedenkfrist:</i>	./.	
<i>Ausgang:</i>	30.11.2020 bis 21.12.2020	

A) Allgemeines

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bauleitplanentwurfes "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" erfolgte in der Zeit vom 30.11.2020 bis 21.12.2020 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger konnte der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraumes im Internet eingesehen werden.

B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Absender

- Email vom 16.12.2020

- Es wird die Enttäuschung zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt Mainz eine bauliche Veränderung des bestehenden Quartierszentrums mit dem Bauleitplanverfahren "Ma 34" umsetzen möchte.
- Die bestehende Siedlung Am Sonnigen Hang sei bereits stark durch Lärm und Verkehr vorbelastet. Die Errichtung von 25-30 zusätzlichen Wohneinheiten sei unverantwortlich. Es werde gefordert die vorhandene Bausubstanz unverändert beizubehalten und keine Nachverdichtung zu ermöglichen. Somit könnten zusätzliche Belastungen der Bewohner im Quartier vermieden werden.

Abwägungsergebnis

Das vorhandene Quartierszentrum ist aufgrund seines Alters stark sanierungsbedürftig. Im Zuge einer anstehenden Sanierung steht es dem jeweiligen Bauherrn frei, das vorhandene Baurecht zu nutzen und sein Grundstück im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten zu bebauen. Da für den Bereich "Am Sonnigen Hang" bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, besteht für das Gebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB Baurecht. Aufgrund der vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung wäre damit auch für das Quartierszentrum ein Baurecht für ein Gebäude mit mehreren Geschossen ableitbar.

Seitens der Stadt Mainz besteht der Wunsch, die Funktionen des vorhandenen Quartierszentrums auch langfristig aufrecht zu erhalten, da diese einen positiven Effekt für die Wohnqualität im Quartier ausüben. Dieses Ziel wird mit dem vorliegenden Planentwurf erreicht. Die Begrenzung der Bebauung auf ein Geschoss ist hierzu nicht erforderlich.

Die geplante Bebauung erreicht nach dem aktuellen Planentwurf eine Höhe von bis zu 5 Geschossen und ermöglicht gegenüber dem Bestand Raum für ca. 25-30 zusätzliche Wohneinheiten. Das hieraus resultierende Verkehrsaufkommen führt nicht zu einer erheblichen Belastung für die Bewohner im Quartier. Von einer Beschränkung der festgesetzten Gebäudekubatur auf ein Geschoss wird daher abgesehen.

- In der Begründung sei zum "Schutzgut Mensch" nur wenig enthalten. Die schädlichen Umwelteinwirkungen seien darzulegen, sowie die Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.
- Die nahe gelegene Hochspannungs-Stromleitung sei nicht erwähnt.

Abwägungsergebnis

Bei dem vorliegenden Planentwurf handelt es sich zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit um einen ersten Planentwurf, der noch keine Aussagen bezüglich der zu erwartenden Umweltauswirkungen enthält und nach den Verfahrensvorschriften des BauGB auch noch nicht enthalten sein muss. In der Begründung unter Punkt 9. Untersuchung der Umweltbelange ist daher der Hinweis – "wird im weiteren Verfahren ergänzt" – vorhanden. Zum Zeitpunkt der Planerstellung lagen zudem noch keine Ergebnisse der zwischenzeitlich beauftragten Umweltgutachten vor. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen fließen im weiteren Verfahren in den Plan ein und werden auch in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

- Die bestehende lockere Bebauung gehe durch die geplante Aufstockung verloren. Durch ein zusätzliches 5-geschossiges Gebäude werde eine zu hohe Verdichtung erreicht.

Abwägungsergebnis

Die vorhandenen unbebauten Freiflächen im gesamten Quartier Am Sonnigen Hang werden durch die geplante Festsetzung im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Die festgesetzte Gebäudegrundfläche entspricht dem heutigen Bestand. Lediglich die Gebäudehöhe übersteigt das vorhandene Gebäude. Diese wäre allerdings auch bereits auf Grundlage des § 34 BauGB umsetzbar gewesen. Die ergänzende Bebauung führt nicht zu einer unverhältnismäßigen Nachverdichtung oder Beeinträchtigung des Gebietscharakters. Im Umfeld sind nach wie vor große unbebaute Grundstücksflächen vorhanden, die eine ausreichende Belüftung und Belichtung im Quartier gewährleisten.

- Die Aussage, wonach auf der Südseite des L-förmigen Gebäudes schallabgewandte Fassaden entstehen, die eine Anordnung von Fenstern und Balkonen für eine Wohnnutzung ermöglichen, werde in Frage gestellt. Die Südseite zeige in Richtung der Autobahn A 63, so dass dort auch Autobahnlärm zu hören sei.

Abwägungsergebnis

Zur Beurteilung der Lärmsituation erfolgt die Erstellung eines umfassenden Schallgutachtens sowohl bezüglich der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr (Autobahn) als auch durch den Flugverkehr. Auch die auftretenden Lärmeinwirkungen an der Südseite der Gebäudefassade werden in diesem Zusammenhang überprüft.

- Bereits jetzt lägen im Quartier keine gesunden Wohnverhältnisse vor. Zudem werde das geplante Gebäude die Frischluftzufuhr behindern bzw. zu unangenehmen Luftströmungen führen.

Abwägungsergebnis

Zur Beurteilung der Lärmsituation erfolgt die Erstellung eines umfassenden Schallgutachtens sowohl bezüglich der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr (Autobahn) als auch durch den Flugverkehr. Eine Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse im Geltungsbereich wird damit überprüft und durch noch zu bestimmende Maßnahmen sichergestellt.

Bezüglich der aufgeworfenen Fragestellung zu Frischluftzufuhr lässt sich auf Grundlage der vorliegenden Daten folgende Bewertung abgeben:

Die Versorgung des Wohngebietes mit Frisch- und Kaltluft bei sog. autochthonen d.h. austauschbaren, windschwachen (Strahlungs-)Wetterlagen erfolgt aus Richtung Südwesten. Im Bereich des Ober-Olmer-Waldes gebildete Kaltluft fließt sodann in den Abend- und Nachtstunden dem Gefälle folgend südlich des Stadtteils Mz.-Lerchenberg Richtung Nordosten, d.h. nach Mz.-Marienborn. Der Stadtteil wird sowohl überströmt, als auch am Nordrand umflossen. Die Kaltluft hat Siedlungsbezug und ist planungsrelevant. Der neue Baukörper liegt in Strömungsrichtung gesehen "hinter" dem Stadtteil, d.h. im Lee. Erhebliche Beeinträchtigungen der Versorgung mit Frisch- und Kaltluft können ausgeschlossen werden.

Bei allochthonen Wetterlagen mit hohen Windgeschwindigkeiten können an Gebäudekanten unangenehme Luftströmungen auftreten. Diese sind in den Obergeschossen stärker und in Bodennähe aufgrund der dort höheren Rauigkeit geringer, sie sind auf die unmittelbare Gebäudekante beschränkt und zudem zeitlich begrenzt. Diese Luftströmungen und -wirbel sind typisch für bebauten Siedlungsbereiche. Grenz- und Schwellenwerte, ab welcher Stärke oder Häufigkeit diese Luftströmungen als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten wären, existieren nicht. Eine Gefährdung der gesunden Wohnverhältnisse lässt sich hieraus nicht ableiten.

- Es sei ungewiss, ob die beiden sozialen Einrichtungen je wieder in den Neubau einziehen können.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bestimmter Nutzungen geschaffen. Ein Gebot zur Errichtung einer bestimmten Nutzung geht damit nicht einher. Auch ist dem Baurecht eine Einwirkung auf privatrechtliche Mietverhältnisse zwischen Eigentümer und Nutzer nicht zugänglich. Durch einen Bebauungsplan kann nicht festgelegt werden, dass bestehende Einrichtungen weiter bestehen bleiben und neue Mietverträge abgeschlossen werden. Hier bedarf es einer Übereinkunft zwischen den privaten Beteiligten.

Unabhängig davon befindet sich die Stadt Mainz in Gesprächen mit beiden Beteiligten, um den weiteren Bestand am Standort zu sichern. Die Begleitung dieser Gespräche ist jedoch ebenso wie die Bereitstellung einer Interimslösung zur Unterbringung der Nutzungen während der Bauphase nicht Gegenstand der Bauleitplanung und erfolgt auf informellem Wege durch die Stadtverwaltung.

- Der ruhende Verkehr sei durch die vorhandenen Verkehrsmengen bereits ausgereizt.

Abwägungsergebnis

Die im öffentlichen Raum vorhandenen Stellplätze sind, wie im überwiegenden Stadtgebiet, als Besucherstellplätze konzipiert und dienen nicht der Deckung des Stellplatzbedarfs der Anwohner. Hierfür stehen ausreichend Kapazitäten in den vorhandenen privaten Parkdecks zur Verfügung. Für jedes neu errichtete Gebäude ist der Nachweis zu führen, dass der Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen auf dem jeweiligen privaten Grundstück gedeckt wird. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainz.

Das vorhandene Erschließungssystem ist nach wie vor für die Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig.

- Im Geltungsbereich sollten auch bordellartige Einrichtungen ausgeschlossen werden.

Abwägungsergebnis

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Innerhalb dieser sind nur ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Bei Bordellen

und bordellartigen Betrieben kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass diese aufgrund der von Ihnen ausgehenden Störungen nicht mehr Wohngebietsverträglich sind (BVerwG 4 C 8.12ECLI:DE:BVerwG:2013:120913U4C8.12.0) Die Errichtung bordellartiger Nutzungen im Wohngebiet ist daher nicht zulässig. Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten in einem Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nicht zulässig.

Die getroffene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes stellt sicher, dass eine Störung der umgebenden Nutzung durch die genannten Betriebe ausgeschlossen werden kann. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

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

2. Absender

- Schreiben ohne Datum, Eingang Stadtplanungsamt am 28.12.2020

Lärm

- Das Amt 67 weise in seiner Stellungnahme auf die ungelöste Lärmproblematik hin und empfehle wegen der Lärmproblematik in den oberen Geschossen auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu verzichten und stattdessen nur ein Quartierszentrum auszuweisen.
- Das vorgesehene Baufeld liege zur Hälfte in der Baubeschränkungszone der Autobahn.
- Es werde bezweifelt, dass die Überschreitung der WA-Lärmwerte allein durch die Gebäudeform und die Ausrichtung der Aufenthaltsräume eingedämmt werden könne.
- Der von den Hochhausfassaden reflektierte Schall sei zu berücksichtigen.
- Die Lärmproblematik werde erst durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen im Zuge eines künftigen A 60-Ausbaus gelöst werden können.
- Es werde empfohlen von der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes abzusehen und stattdessen ein reines Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der frühzeitigen Ämterkoordinierung zur Ermittlung der Rahmenbedingungen wurde bereits seitens des städtischen 67-Grün- und Umweltamtes auf die vorhandene Lärmbelastung hingewiesen. Bis zur Lösung des Schallproblems wurde daher empfohlen, zunächst keine lärmempfindlichen Nutzungen im Geltungsbereich vorzusehen.

Auf dem Grundstück existiert bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" ein Baurecht nach § 34 BauGB, welches die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit einer Wohnnutzung zulässt. Städtebaulich gliedert sich eine mehrgeschossige Wohnbebauung in die vorhandene Struktur der bestehenden Siedlung ein und führt nicht zu städtebaulichen Spannungen. Die vorhandenen großzügigen Gebäudeabstände lassen eine weitere Bebauung zu, ohne dass hieraus negative Auswirkungen auf die vorhandene Wohnqualität resultieren.

Unabhängig davon sind bei der Festsetzung einer Wohnnutzung die Voraussetzungen für die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu schaffen. Da der Geltungsbereich durch die genannten Schallquellen erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet ist, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erarbeitet, welches prüft, ob die bisher vorgesehene Planung die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleisten kann. Aufgrund der überschlüssigen Voruntersuchungen wird bislang davon ausgegangen, dass mit der geplanten L-förmigen Gebäudeform eine ausreichende Abschirmung erreicht werden kann.

Im Rahmen des geplanten Autobahnausbaus soll ein verbesserter Schallschutz entlang der Autobahn vorgesehen werden, der die vorhandene Wohnbebauung vor den Lärmeinwirkungen des Verkehrslärms schützt. Dieser wird auch der zulässigen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des "Ma 34" zu Gute kommen. Bei der Prüfung der gesunden Wohnverhältnisse wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch die lauteste Situation zu Grunde gelegt, da der exakte Zeitpunkt des Autobahnausbaus noch nicht bestimmt werden kann. Ziel ist es, die geplante Nutzung auch unter den heutigen Voraussetzungen ermöglichen zu können. Durch die vorgesehene Lärmschutzmaßnahme entlang der Autobahn im Rahmen des Ausbaus würde sich dann die Lärmsituation weiter verbessern. Bei der Ermittlung der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet werden dabei auch die auftretenden Reflektionen von den bestehenden Gebäuden geprüft.

Aufgrund der Nähe des Geltungsbereiches zur Autobahn A 60 befinden sich Teile des betroffenen Grundstückes in der Baubeschränkungszone der Autobahn. Aus diesem Grund wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens der Straßenbaulastträger der Autobahn, der Landesbetrieb Mobilität (LBM), im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Sofern sich hieraus Einschränkungen ergeben, werden diese in die Planung einfließen.

Von einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf zwei Geschosse wird abgesehen. Die Errichtung einer Wohnnutzung fügt sich in das vorhandene Umfeld ein, welches durch eine überwiegende Wohnnutzung dominiert wird. Eine Beschränkung der Nutzungen in den Obergeschossen auf eine rein gewerbliche Nutzung erscheint an diesem Standort unverhältnismäßig. Die gewerblichen Nutzungen dienen rein der Quartiersversorgung. Aufgrund der abgeschiedenen Lage handelt es sich nicht um einen klassischen Gewerbestandort. Auch die geplante Gebäudehöhe von fünf Geschossen fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein, welches von 6- bis 16-geschossigen Gebäuden geprägt ist.

Städtebauliche Dichte

- Das Quartier "Am Sonnigen Hang" weist bereits jetzt mit ca. 1.500 Einwohnern eine hohe bauliche Dichte auf. Die geplante Verdichtung um weitere 25 bis 30 Wohneinheiten führe zu einer Verschärfung der Situation. Die geplante Geschossigkeit und die Gebäudekubatur sollten hinsichtlich der städtebaulich verträglichen Wohndichte geprüft werden und nicht allein hinsichtlich des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der aktuellen Bebauungsstruktur weist das Quartier Am Sonnigen Hang eine höhere Wohnungsdichte auf, als der überwiegende Siedlungsbereich Marienborns. Die nach dem "Ma 34" zulässige Bebauung ermöglicht aufgrund der Größe des Plangebietes nur ein angemessenes Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten für das Quartier. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bereits zuvor auf Grundlage des §34 BauGB ein Baurecht für die Errichtung weiterer Wohneinheiten bestand. Ein Wegfall der bisher zulässigen Grundstücksausnutzung würde einen erheblichen Eingriff in das Eigentum bedeuten, was einer Enteignung gleichzusetzen wäre.

Die geringfügige Zunahme der Wohneinheiten im Quartier um lediglich 25-30 Wohneinheiten führt nicht zu erheblichen Verschlechterungen der bisherigen Wohnumfeldsituation. Im Gegenzug wird durch die vorliegende Planung die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der Quartiersversorgung geschaffen und ein Fortbestand des vorhandenen Quartierszentrums

langfristig deutlich attraktiver. Mit der Planung kann damit ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnqualität erreicht werden.

Soziales Umfeld Am Sonnigen Hang

- Mit der beabsichtigten Baumaßnahme drohe ein massiver Verlust der Infrastruktur (Gaststätten und Einkaufsmarkt, soziale Einrichtungen). Es sei unklar, wie in der Bauzeit Ersatzräumlichkeiten im Quartier zur Verfügung gestellt werden können.
- Der Bebauungsplan könne nicht sicherstellen, dass sich die vorhandenen Institutionen die Mieten in einem Neubau leisten können. Der Ortsbeirat Marienborn fordere daher den Erhalt des Einkaufszentrums zu vertretbaren Mieten für die sozialen Einrichtungen und Einrichtungen des örtlichen Bedarfs. Zumindest bedürfe es einer verbindlichen Verpflichtung entsprechende Ausweichquartiere für die o.g. Institutionen während der Bauzeit zur Verfügung zu stellen.

Abwägungsergebnis

Die Stadt Mainz beabsichtigt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes während einer voraussichtlich anstehenden Bauzeit Ausweichräumlichkeiten für die bestehenden sozialen Einrichtungen anzubieten. Derzeit werden Möglichkeiten geprüft, um Container im öffentlichen Raum zu errichten. Diese Ausweichräume werden allerdings "nur" für die sozialen Einrichtungen vorgehalten und nicht für Gewerbebetriebe.

Eine Einflussnahme der Stadt Mainz auf die Mietbedingungen in einem privaten Gebäude ist weder durch einen Bebauungsplan, noch auf anderem Wege möglich. Hierzu bedarf es einer freiwilligen Bereitschaft des Gebäudeeigentümers. In bereits erfolgten Gesprächen der Stadtverwaltung mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer ist seinerseits ein großes Interesse an einer weiteren Nutzung durch die bestehenden Einrichtungen bekundet worden. Der Abschluss von Mietverträgen obliegt jedoch einzig den betroffenen Parteien (Mieter/ Vermieter). Der Wunsch der Bewohner nach einem Erhalt aller ansässigen Nutzungen (insbesondere auch der jeweiligen Betreiber) ist über das Baurecht damit nicht steuerbar. Mit dem Bebauungsplan kann lediglich gesteuert werden, dass bestimmte Flächenanteile (z. B. die Erdgeschosslage) nicht durch andere Nutzungen belegt werden können.

Nähe zu Hochspannungsleitungen

- Die Nähe der geplanten Bebauung zu der vorhandenen Hochspannungsleitung wurde im bisherigen Verfahren nicht ausreichend gewürdigt. Eine entsprechende Analyse sei erforderlich.

Abwägungsergebnis

In Bezug auf das Thema "Nähe zu Hochspannungsleitungen" werden zur Beurteilung der Abstandserlass NRW und die LAI Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder herangezogen. Unter Ziffer 2.5 des Abstandserlasses NRW wird auf Hochspannungsfreileitungen eingegangen. Für diese soll die Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß Anhang 4 vorgenommen werden. Bei der Hochspannungsfreileitung handelt es sich nach Angaben der Mainzer Netze GmbH um eine 110 kV Leitung. Dementsprechend beträgt der erforderliche Schutzabstand nach Anhang 4 zwischen der Trassenachse und dem Rand des Wohngebietes 10 m.

Nach den LAI Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder Ziffer II.3.1 beträgt der Einwirkungsbereich einer 110kV Leitung 10 m. Das geplante Wohngebiet liegt weiter als 10 m vom äußersten Leiter entfernt und somit außerhalb des Einwirkungsbereiches der Hochspannungsfreileitung. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass von der Hochspannungsleitung negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung entstehen.

Parkplätze

- Die Problematik der Parkplätze sei nicht ausreichend gewürdigt, insbesondere während der Bauzeit.

Abwägungsergebnis

Eine Stellplatzerhebung über den heutigen Stand ist aktuell wegen der COVID-Pandemie bzw. deren Auswirkungen nicht sinnvoll. Aussagekräftige, belastbare Ergebnisse für den "Normalfall" sind hieraus nicht abzuleiten.

Den Abteilungen Verkehrswesen und Straßenverkehrsbehörde liegen keine Informationen oder Hinweise über eine bisherige Stellplatzproblematik vor. Stellplätze im öffentlichen Raum sind derzeit in ausreichender Anzahl vorhanden. Eine Nutzung der Stellplätze durch Anwohner insbesondere in den Nachtstunden ist kein alleiniges Indiz für eine Konfliktsituation und einen Mangel an Stellplätzen.

Die nachzuweisenden Stellplätze, welche durch die neu geplante Nutzung erforderlich werden, sind im Zuge des Bauvorhabens zu erbringen. Im Rahmen der Bauantragsbearbeitung wird seitens der Verkehrsverwaltung zudem ein Hinweis auf die Bereitstellung von Besucherstellplätzen auf dem privaten Grundstück vorgebracht.

Planerfordernis

- Nachdem der bisherige Bauwerber abgesprungen ist, sei fraglich, ob weiterhin ein Planerfordernis bestehe.
- Die Art der baulichen Nutzung solle als Fläche für soziale, kulturelle oder gemeinbedarfliche Nutzungen sowie einer Versorgungsinfrastruktur festgelegt werden.

Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der langfristigen Sicherung der Flächen im Erdgeschoss des bestehenden Quartierszentrums. Unabhängig vom Bauwerber und evtl. privatrechtlichen Regelungen besteht jederzeit die Möglichkeit, dass durch eine bauliche Veränderung die vorhandenen für das Alltagsleben und die Sozialstruktur wichtigen Einrichtungen für das Wohnquartier durch eine Wohnnutzung ersetzt werden und damit auf lange Sicht entfallen. Die Sicherung eines Angebotes an sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen für das Wohnquartier durch aktive Bauleitplanung ist daher ein wichtiger und nachhaltiger Beitrag zur Aufrechterhaltung der Versorgungs- und Sozialstruktur des Wohnquartiers. Eine Verdrängung bzw. Konkurrenzsituation mit der Wohnbebauung ist nur dann zu vermeiden, wenn eine bauplanungsrechtliche Sicherung erfolgt. Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch bei einem Vorhabenträgerwechsel uneingeschränkt gegeben.

Die Festsetzung einer Fläche für soziale und kulturelle Einrichtungen würde dem Charakter des heutigen Quartierszentrums nicht entsprechen, da hierin nur ein Teil der bisherigen Nutzung

zulässig wäre. Der Bestand stellt sich als eine Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen dar. Hierbei handelt es sich um Anlagen für soziale Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Darüber hinaus sollen noch ergänzende Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe oder Gewerbebetriebe ermöglicht werden (z.B. Frisör, Reisebüro o.ä.). Eine Nutzungskategorie, die ausschließlich die geforderten Nutzungen zulässt, existiert in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht. Darüber hinaus ist das Quartier durch eine Wohnnutzung geprägt. Die genannten Nutzungen sind allesamt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Mit der getroffenen Festsetzung und dem Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist das Ziel zur Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Nutzungen zur Quartiersversorgung ausreichend gewahrt.

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

3. Absender

- Email vom 21.12.2020

Lärm

- Das Amt 67 weise in seiner Stellungnahme auf die ungelöste Lärmproblematik hin und empfehle wegen der Lärmproblematik in den oberen Geschossen auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu verzichten und stattdessen nur ein Quartierszentrum auszuweisen.
- Das vorgesehene Baufeld liege zur Hälfte in der Baubeschränkungszone der Autobahn.
- Es werde bezweifelt, dass die Überschreitung der WA-Lärmwerte allein durch die Gebäudeform und die Ausrichtung der Aufenthaltsräume eingedämmt werden könne.
- Nach dem BImSchG müssen rechtliche Vorschriften so ausgestaltet sein, dass sie vor unzumutbarer Lärmbelastung schützen und damit einer Gesundheitsgefahr vorbeugen.
- Der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung solle vorliegend geschützt werden. Es solle eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden und planerische Maßnahmen getroffen werden, um die im Quartier lebenden Menschen zu schützen.
- Es werde empfohlen von der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes abzusehen und stattdessen ein reines Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise vorzusehen.
- Es werde auf eine von Herrn Dr. Burkhard Renk erstellte "Analyse der Lärmbelastung Am Sonnigen Hang 8/ Ma 34" hingewiesen, welcher der Anregung beigefügt wurde.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der frühzeitigen Ämterkoordinierung zur Ermittlung der Rahmenbedingungen wurde bereits seitens des städtischen 67-Grün- und Umweltamtes auf die vorhandene Lärmbelastung hingewiesen. Bis zur Lösung des Schallproblems wurde daher empfohlen, zunächst keine lärmempfindlichen Nutzungen im Geltungsbereich vorzusehen.

Auf dem Grundstück existiert bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" ein Baurecht nach § 34 BauGB, welches die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit einer Wohnnutzung zulässt. Städtebaulich gliedert sich eine mehrgeschossige Wohnbebauung in die vorhandene Struktur der bestehenden Siedlung ein und führt nicht zu städtebaulichen

Spannungen. Die vorhandenen großzügigen Gebäudeabstände lassen eine weitere Bebauung zu, ohne dass hieraus negative Auswirkungen auf die vorhandene Wohnqualität resultieren. Unabhängig davon sind bei der Festsetzung einer Wohnnutzung die Voraussetzungen für die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu schaffen. Da der Geltungsbereich durch die genannten Schallquellen erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet ist, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erarbeitet, welches prüft, ob die bisher vorgesehene Planung die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleisten kann. Aufgrund der überschlüssigen Voruntersuchungen wird bislang davon ausgegangen, dass mit der geplanten L-förmigen Gebäudeform eine ausreichende Abschirmung erreicht werden kann. Sobald die Ergebnisse des Gutachtens vorliegen fließen die Inhalte und ggf. notwendige Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in die weitere Planung ein.

Im Rahmen des geplanten Autobahnausbaus soll ein verbesserter Schallschutz entlang der Autobahn vorgesehen werden, der die vorhandene Wohnbebauung vor den Lärmeinwirkungen des Verkehrslärms schützt. Dieser wird auch der zulässigen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des "Ma 34" zu Gute kommen. Bei der Prüfung der gesunden Wohnverhältnisse wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch die lauteste Situation zu Grunde gelegt, da der exakte Zeitpunkt des Autobahnausbaus noch nicht bestimmt werden kann. Ziel ist es, die geplante Nutzung auch unter den heutigen Voraussetzungen ermöglichen zu können. Durch die vorgesehene Lärmschutzmaßnahme entlang der Autobahn im Rahmen des Ausbaus würde sich dann die Lärmsituation weiter verbessern. Bei der Ermittlung der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet werden dabei auch die auftretenden Reflektionen von den bestehenden Gebäuden geprüft.

Aufgrund der Nähe des Geltungsbereiches zur Autobahn A 60 befinden sich Teile des betroffenen Grundstückes in der Baubeschränkungszone der Autobahn. Aus diesem Grund wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens der Straßenbaulastträger der Autobahn, der Landesbetrieb Mobilität (LBM), im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Sofern sich hieraus Einschränkungen ergeben, werden diese in die Planung einfließen.

Von einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf zwei Geschosse wird abgesehen. Die Errichtung einer Wohnnutzung fügt sich in das vorhandene Umfeld ein, welches durch eine überwiegende Wohnnutzung dominiert wird. Eine Beschränkung der Nutzungen in den Obergeschossen auf eine rein gewerbliche Nutzung erscheint an diesem Standort unverhältnismäßig. Die gewerblichen Nutzungen dienen rein der Quartiersversorgung. Aufgrund der abgeschiedenen Lage handelt es sich nicht um einen klassischen Gewerbestandort. Auch die geplante Gebäudehöhe von fünf Geschossen fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein, welches von 6- bis 16-geschossigen Gebäuden geprägt ist.

Der Einwendung liegt eine Ausarbeitung zum Verkehrslärm von B. Renk vom 20.12.2020 bei. Diese Ausarbeitung wurde mit einer Demoversion einer Schallausbreitungssoftware erstellt. Gemäß der textlichen Beschreibung wurden Verkehrszahlen des Straßenverkehrs verschiedener Quellen herangezogen, die Verkehrsmengen selbst werden jedoch nicht näher quantifiziert. Über das verwendete Geländemodell werden keine Angaben gemacht. Auch zum verwendeten Gebäudemodell werden keine Angaben gemacht. Es sind keine Angaben enthalten, ob bei der Berechnung Abschirmungen und Reflexionen berücksichtigt wurden.

Die Ausarbeitung ist nach Eindruck des 67-Grün und Umweltamtes mit einigem Sachverstand aus dem Wunsch heraus entstanden, eine eigene erste Abschätzung der Geräuschimmissionssituation mit zugänglichen Mitteln zu erstellen. In diesem Sinne zeigt die Ausarbeitung qualitativ die Lärmkonflikte sachgerecht auf.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens und insbesondere in der Abwägung wird jedoch auf das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Sachverständigengutachten des Ingenieurbüros Dr. Gruschka GmbH zurückgegriffen, da dieses mit der Vollversion des Schallausbreitungsprogramms durch ein Sachverständigenbüro berechnet wurde, ein amtliches Geländemodell verwendet sowie auf seitens des LBM bereitgestellten Prognose-Verkehrsmengen beruht. Die Ergebnisse des Gutachtens sind belastbar, halten einer Überprüfung stand und sind eine geeignete Grundlage für ggf. zu formulierende textliche Festsetzungen.

Städtebauliche Dichte

- Das Quartier "Am Sonnigen Hang" weise bereits jetzt mit ca. 1.500 Einwohnern eine hohe bauliche Dichte auf. Die geplante Verdichtung um weitere 25 bis 30 Wohneinheiten führe zu einer Verschärfung der Situation. Die geplante Geschossigkeit und die Gebäudekubatur sollten hinsichtlich der städtebaulich verträglichen Wohndichte geprüft werden und nicht allein hinsichtlich des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB.
- Belange des Quartiersklimas fänden in dem Planentwurf nur geringe Beachtung.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der aktuellen Bebauungsstruktur weist das Quartier Am Sonnigen Hang eine höhere Wohnungsdichte auf, als der überwiegende Siedlungsbereich Marienborns. Die nach dem "Ma 34" zulässige Bebauung ermöglicht aufgrund der Größe des Plangebietes nur ein angemessenes Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten für das Quartier. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bereits zuvor auf Grundlage des §34 BauGB ein Baurecht für die Errichtung weiterer Wohneinheiten bestand. Ein Wegfall der bisher zulässigen Grundstücksansnutzung würde einen erheblichen Eingriff in das Eigentum bedeuten, was einer Enteignung gleichzusetzen wäre.

Die geringfügige Zunahme der Wohneinheiten im Quartier um lediglich 25-30 Wohneinheiten führt nicht zu erheblichen Verschlechterungen der bisherigen Wohnumfeldsituation. Im Gegenzug wird durch die vorliegende Planung die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der Quartiersversorgung geschaffen und ein Fortbestand des vorhandenen Quartierszentrums langfristig deutlich attraktiver. Mit der Planung kann damit ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnqualität erreicht werden.

Auswirkungen auf das Quartiersklima sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Bezüglich der Fragestellung zur Frischluftzufuhr lässt sich auf Grundlage der vorliegenden Daten folgende Bewertung abgeben:

Die Versorgung des Wohngebietes mit Frisch- und Kaltluft bei sog. autochthonen d.h. austauschbaren, windschwachen (Strahlungs-)Wetterlagen erfolgt aus Richtung Südwesten. Im Bereich des Ober-Olmer-Waldes gebildete Kaltluft fließt sodann in den Abend- und Nachtstunden dem Gefälle folgend südlich des Stadtteils Mz.-Lerchenberg Richtung Nordosten, d.h. nach Mz.-Marienborn. Der Stadtteil wird sowohl überströmt, als auch am Nordrand umflossen. Die Kaltluft hat Siedlungsbezug und ist planungsrelevant. Der neue Baukörper liegt in Strömungsrichtung gesehen "hinter" dem Stadtteil, d.h. im Lee. Erhebliche Beeinträchtigungen der Versorgung mit Frisch- und Kaltluft können ausgeschlossen werden.

Bei allochthonen Wetterlagen mit hohen Windgeschwindigkeiten können an Gebäudekanten unangenehme Luftströmungen auftreten. Diese sind in den Obergeschossen stärker und in Bodennähe aufgrund der dort höheren Rauigkeit geringer, sie sind auf die unmittelbare Gebäudekante beschränkt und zudem zeitlich begrenzt. Diese Luftströmungen und -wirbel sind typisch für bebauten Siedlungsbereiche. Grenz- und Schwellenwerte, ab welcher Stärke oder

Häufigkeit diese Luftströmungen als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten wären, existieren nicht. Eine Gefährdung der gesunden Wohnverhältnisse lässt sich hieraus nicht ableiten.

Soziales Umfeld Am Sonnigen Hang

- Mit der beabsichtigten Baumaßnahme drohe ein massiver Verlust der Infrastruktur (Gaststätten und Einkaufsmarkt, soziale Einrichtungen). Es sei unklar, wie in der Bauzeit Ersatzräumlichkeiten im Quartier zur Verfügung gestellt werden können.
- Der Bebauungsplan könne nicht sicherstellen, dass sich die vorhandenen Institutionen die Mieten in einem Neubau leisten können. Der Ortsbeirat Marienborn fordere daher den Erhalt des Einkaufszentrums zu vertretbaren Mieten für die sozialen Einrichtungen und Einrichtungen des örtlichen Bedarfs. Zumindest bedürfe es einer verbindlichen Verpflichtung entsprechende Ausweichquartiere für die o.g. Institutionen während der Bauzeit zur Verfügung zu stellen.

Abwägungsergebnis

Die Stadt Mainz beabsichtigt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes während einer voraussichtlich anstehenden Bauzeit Ausweichräumlichkeiten für die bestehenden sozialen Einrichtungen anzubieten. Derzeit werden Möglichkeiten geprüft, um Container im öffentlichen Raum zu errichten. Diese Ausweichräume werden allerdings "nur" für die sozialen Einrichtungen vorgehalten und nicht für Gewerbebetriebe.

Eine Einflussnahme der Stadt Mainz auf die Mietbedingungen in einem privaten Gebäude ist weder durch einen Bebauungsplan, noch auf anderem Wege möglich. Hierzu bedarf es einer freiwilligen Bereitschaft des Gebäudeeigentümers. In bereits erfolgten Gesprächen der Stadtverwaltung mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer ist seinerseits ein großes Interesse an einer weiteren Nutzung durch die bestehenden Einrichtungen bekundet worden. Der Abschluss von Mietverträgen obliegt jedoch einzig den betroffenen Parteien (Mieter/ Vermieter). Der Wunsch der Bewohner nach einem Erhalt aller ansässigen Nutzungen (insbesondere auch der jeweiligen Betreiber) ist über das Baurecht damit nicht steuerbar. Mit dem Bebauungsplan kann lediglich gesteuert werden, dass bestimmte Flächenanteile (z. B. die Erdgeschosslage) nicht durch andere Nutzungen belegt werden können.

Nähe zu Hochspannungsleitungen

- Die Nähe der geplanten Bebauung zu der vorhandenen Hochspannungsleitung wurde im bisherigen Verfahren nicht ausreichend gewürdigt. Eine entsprechende Analyse sei erforderlich.

Abwägungsergebnis

In Bezug auf das Thema "Nähe zu Hochspannungsleitungen" werden zur Beurteilung der Abstandserlass NRW und die LAI Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder herangezogen. Unter Ziffer 2.5 des Abstandserlasses NRW wird auf Hochspannungsfreileitungen eingegangen. Für diese soll die Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß Anhang 4 vorgenommen werden. Bei der Hochspannungsfreileitung handelt es sich nach Angaben der Mainzer Netze GmbH um eine 110 kV Leitung. Dementsprechend beträgt der erforderliche Schutzabstand nach Anhang 4 zwischen der Trassenachse und dem Rand des Wohngebietes 10 m.

Nach den LAI Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder Ziffer II.3.1 beträgt der Einwirkungsbereich einer 110kV Leitung 10 m. Das geplante Wohngebiet liegt weiter als 10 m vom äußersten Leiter entfernt und somit außerhalb des Einwirkungsbereiches der Hochspannungsfreileitung. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass von der Hochspannungsleitung negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung entstehen.

Parkplätze

- Die Problematik der Parkplätze sei nicht ausreichend gewürdigt, insbesondere während der Bauzeit.

Abwägungsergebnis

Eine Stellplatzerhebung über den heutigen Stand ist aktuell wegen der COVID-Pandemie bzw. deren Auswirkungen nicht sinnvoll. Aussagekräftige, belastbare Ergebnisse für den "Normalfall" sind hieraus nicht abzuleiten.

Den Abteilungen Verkehrswesen und Straßenverkehrsbehörde liegen keine Informationen oder Hinweise über eine bisherige Stellplatzproblematik vor. Stellplätze im öffentlichen Raum sind derzeit in ausreichender Anzahl vorhanden. Eine Nutzung der Stellplätze durch Anwohner insbesondere in den Nachtstunden ist kein alleiniges Indiz für eine Konfliktsituation und einen Mangel an Stellplätzen.

Die nachzuweisenden Stellplätze, welche durch die neu geplante Nutzung erforderlich werden, sind im Zuge des Bauvorhabens zu erbringen. Im Rahmen der Bauantragsbearbeitung wird seitens der Verkehrsverwaltung zudem ein Hinweis auf die Bereitstellung von Besucherstellplätzen auf dem privaten Grundstück vorgebracht.

Planerfordernis

- Nachdem der bisherige Bauwerber abgesprungen ist, sei fraglich, ob weiterhin ein Planerfordernis bestehe.
- Die Art der baulichen Nutzung solle als Fläche für soziale, kulturelle oder gemeinbedarfliche Nutzungen sowie einer Versorgungsinfrastruktur festgelegt werden.

Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der langfristigen Sicherung der Flächen im Erdgeschoss des bestehenden Quartierszentrums. Unabhängig vom Bauwerber und evtl. privatrechtlichen Regelungen besteht jederzeit die Möglichkeit, dass durch eine bauliche Veränderung die vorhandenen für das Alltagsleben und die Sozialstruktur wichtigen Einrichtungen für das Wohnquartier durch eine Wohnnutzung ersetzt werden und damit auf lange Sicht entfallen. Die Sicherung eines Angebotes an sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen für das Wohnquartier durch aktive Bauleitplanung ist daher ein wichtiger und nachhaltiger Beitrag zur Aufrechterhaltung der Versorgungs- und Sozialstruktur des Wohnquartiers. Eine Verdrängung bzw. Konkurrenzsituation mit der Wohnbebauung ist nur dann zu vermeiden, wenn eine bauplanungsrechtliche Sicherung erfolgt. Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch bei einem Vorhabenträgerwechsel uneingeschränkt gegeben.

Die Festsetzung einer Fläche für soziale und kulturelle Einrichtungen würde dem Charakter des heutigen Quartierszentrums nicht entsprechen, da hierin nur ein Teil der bisherigen Nutzung

zulässig wäre. Der Bestand stellt sich als eine Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen dar. Hierbei handelt es sich um Anlagen für soziale Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Darüber hinaus sollen noch ergänzende Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe oder Gewerbebetriebe ermöglicht werden (z.B. Frisör, Reisebüro o.ä.). Eine Nutzungskategorie, die ausschließlich die geforderten Nutzungen zulässt, existiert in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht. Darüber hinaus ist das Quartier durch eine Wohnnutzung geprägt. Die genannten Nutzungen sind allesamt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Mit der getroffenen Festsetzung und dem Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist das Ziel zur Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Nutzungen zur Quartiersversorgung ausreichend gewahrt.

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

4. Absender

- Email vom 21.12.2020

- Es wird gefordert, keine bauliche Veränderung der vorhandenen Bausubstanz vorzunehmen.

Abwägungsergebnis

Bei dem Gebäude des bestehenden Quartierszentrums handelt es sich um Gebäude in Privatbesitz. Die Stadt Mainz kann daher keinerlei Einfluss auf den Erhalt des Gebäudes nehmen. Jedem Eigentümer steht es zu, sein eigenes Gebäude innerhalb der gesetzlich zulässigen Rahmenbedingungen zu nutzen und zu verändern. Eine Beibehaltung der vorhandenen Bausubstanz kann vor diesem Hintergrund von der Stadt Mainz nicht gewährleistet werden.

- Es solle keine Nachverdichtung erfolgen.
- Eine zusätzliche gesundheitliche Belastung der Bewohner soll vermieden werden.

Abwägungsergebnis

Das vorhandene Quartierszentrum ist aufgrund seines Alters stark sanierungsbedürftig. Im Zuge einer anstehenden Sanierung steht es dem jeweiligen Bauherrn frei, das vorhandene Baurecht zu nutzen und sein Grundstück im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten zu bebauen. Da für den Bereich "Am Sonnigen Hang" bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, besteht für das Gebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB Baurecht. Aufgrund der vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung wäre damit auch für das Quartierszentrum ein Baurecht für ein Gebäude mit mehreren Geschossen ableitbar. Ein Wegfall der bisher zulässigen Grundstücksausnutzung würde einen erheblichen Eingriff in das Eigentum bedeuten, was einer Enteignung gleichzusetzen wäre.

Seitens der Stadt Mainz besteht der Wunsch, die Funktionen des vorhandenen Quartierszentrums auch langfristig aufrecht zu erhalten, da diese einen positiven Effekt für die Wohnqualität im Quartier ausüben. Dieses Ziel wird mit dem vorliegenden Planentwurf erreicht. Die Begrenzung der Bebauung auf ein Geschoss ist hierzu nicht erforderlich.

Die geplante Bebauung erreicht nach dem aktuellen Planentwurf eine Höhe von bis zu 5 Geschossen und ermöglicht gegenüber dem Bestand Raum für ca. 25-30 zusätzliche Wohneinheiten. Gesundheitliche Belastungen für die Anwohner sind auf Grund der vorgesehenen Planung nicht zu erwarten. Weder das entstehende Verkehrsaufkommen, noch die Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr oder die Belichtung im Quartier durch die zulässige Bebauung im Geltungsbereich führen zu einer gesundheitlichen Belastung der Bewohner des Quartiers.

Von einer Beschränkung der festgesetzten Gebäudekubatur auf ein Geschoss wird daher abgesehen.

- Der Bürgerwille solle berücksichtigt werden

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind zahlreiche unterschiedliche Bedürfnisse aller Beteiligten untereinander und gegeneinander abzuwägen. Durch die Planung werden positive Effekte für das gesamte Quartier erzeugt. Auch das Bedürfnis nach Wohnraum und die Sicherung der vorhandenen Quartiersversorgung stellen wichtige Bedürfnisse und damit Bürgerwille dar, die im Zuge der Planung gesichert werden.

- In der Begründung sei zum "Schutzgut Mensch" nur wenig enthalten. Die schädlichen Umwelteinwirkungen seien darzulegen, sowie die Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.
- Die nahe gelegene Hochspannungs-Stromleitung sei nicht erwähnt.

Abwägungsergebnis

Bei dem vorliegenden Planentwurf handelt es sich zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit um einen ersten Planentwurf, der noch keine Aussagen bezüglich der zu erwartenden Umweltauswirkungen enthält und nach den Verfahrensvorschriften des BauGB auch noch nicht enthalten sein muss. In der Begründung unter Punkt 9. Untersuchung der Umweltbelange ist daher der Hinweis – "wird im weiteren Verfahren ergänzt" – vorhanden. Zum Zeitpunkt der Planerstellung lagen zudem noch keine Ergebnisse der zwischenzeitlich beauftragten Umweltgutachten vor. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen fließen im weiteren Verfahren in den Plan ein und werden auch in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

- Die bestehende lockere Bebauung gehe durch die geplante Aufstockung verloren. Durch ein zusätzliches 5-geschossiges Gebäude werde eine zu hohe Verdichtung erreicht.

Abwägungsergebnis

Die vorhandenen unbebauten Freiflächen im gesamten Quartier Am Sonnigen Hang werden durch die geplante Festsetzung im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Die festgesetzte Gebäudegrundfläche entspricht dem heutigen Bestand. Lediglich die Gebäudehöhe übersteigt das vorhandene Gebäude. Diese wäre allerdings auch bereits auf Grundlage des § 34 BauGB umsetzbar gewesen. Die ergänzende Bebauung führt nicht zu einer unverhältnismäßigen Nachverdichtung oder Beeinträchtigung des Gebietscharakters. Im Umfeld sind nach wie vor

große unbebaute Grundstücksflächen vorhanden, die eine ausreichende Belüftung und Belichtung im Quartier gewährleisten.

- Die Aussage, wonach auf der Südseite des L-förmigen Gebäudes schallabgewandte Fassaden entstehen, die eine Anordnung von Fenstern und Balkonen für eine Wohnnutzung ermöglichen, werde in Frage gestellt. Die Südseite zeige in Richtung der Autobahn A 63, so dass dort auch Autobahnlärm zu hören sei.

Abwägungsergebnis

Zur Beurteilung der Lärmsituation erfolgt die Erstellung eines umfassenden Schallgutachtens sowohl bezüglich der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr (Autobahn) als auch durch den Flugverkehr. Auch die auftretenden Lärmeinwirkungen an der Südseite der Gebädefassade werden in diesem Zusammenhang überprüft.

- Bereits jetzt lägen im Quartier keine gesunden Wohnverhältnisse vor. Zudem werde das geplante Gebäude die Frischluftzufuhr behindern bzw. zu unangenehmen Luftströmungen führen.

Abwägungsergebnis

Zur Beurteilung der Lärmsituation erfolgt die Erstellung eines umfassenden Schallgutachtens sowohl bezüglich der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr (Autobahn) als auch durch den Flugverkehr. Eine Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse im Geltungsbereich wird damit überprüft.

Bezüglich der aufgeworfenen Fragestellung zu Frischluftzufuhr lässt sich auf Grundlage der vorliegenden Daten folgende Bewertung abgeben:

Die Versorgung des Wohngebietes mit Frisch- und Kaltluft bei sog. autochthonen d.h. austauschbaren, windschwachen (Strahlungs-)Wetterlagen erfolgt aus Richtung Südwesten. Im Bereich des Ober-Olmer-Waldes gebildete Kaltluft fließt sodann in den Abend- und Nachtstunden dem Gefälle folgend südlich des Stadtteils Mz.-Lerchenberg Richtung Nordosten, d.h. nach Mz.-Marienborn. Der Stadtteil wird sowohl überströmt, als auch am Nordrand umflossen. Die Kaltluft hat Siedlungsbezug und ist planungsrelevant. Der neue Baukörper liegt in Strömungsrichtung gesehen "hinter" dem Stadtteil, d.h. im Lee. Erhebliche Beeinträchtigungen der Versorgung mit Frisch- und Kaltluft können ausgeschlossen werden.

Bei allochthonen Wetterlagen mit hohen Windgeschwindigkeiten können an Gebäudekanten unangenehme Luftströmungen auftreten. Diese sind in den Obergeschossen stärker und in Bodennähe aufgrund der dort höheren Rauigkeit geringer, sie sind auf die unmittelbare Gebäudekante beschränkt und zudem zeitlich begrenzt. Diese Luftströmungen und -wirbel sind typisch für bebaute Siedlungsbereiche. Grenz- und Schwellenwerte, ab welcher Stärke oder Häufigkeit diese Luftströmungen als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten wären, existieren nicht. Eine Gefährdung der gesunden Wohnverhältnisse lässt sich hieraus nicht ableiten.

- Es sei ungewiss, ob die beiden sozialen Einrichtungen je wieder in den Neubau einziehen können.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bestimmter Nutzungen geschaffen. Ein Gebot zur Errichtung einer bestimmten Nutzung geht damit nicht einher. Auch ist dem Baurecht eine Einwirkung auf privatrechtliche Mietverhältnisse zwischen Eigentümer und Nutzer nicht zugänglich. Durch einen Bebauungsplan kann nicht festgelegt werden, dass bestehende Einrichtungen weiter bestehen bleiben und neue Mietverträge abgeschlossen werden. Hier bedarf es einer Übereinkunft zwischen den privaten Beteiligten.

Unabhängig davon befindet sich die Stadt Mainz in Gesprächen mit beiden Beteiligten, um den weiteren Bestand am Standort zu sichern. Die Begleitung dieser Gespräche ist jedoch ebenso wie die Bereitstellung einer Interimslösung zur Unterbringung der Nutzungen während der Bauphase nicht Gegenstand der Bauleitplanung und erfolgt auf informellem Wege durch die Stadtverwaltung.

- Der ruhende Verkehr sei durch die vorhandenen Verkehrsmengen bereits ausgereizt.

Abwägungsergebnis

Die im öffentlichen Raum vorhandenen Stellplätze sind, wie im überwiegenden Stadtgebiet, als Besucherstellplätze konzipiert und dienen nicht der Deckung des Stellplatzbedarfs der Anwohner. Hierfür stehen ausreichend Kapazitäten in den vorhandenen privaten Parkdecks zur Verfügung. Für jedes neu errichtete Gebäude ist der Nachweis zu führen, dass der Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen auf dem jeweiligen privaten Grundstück gedeckt wird. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainz.

Das vorhandene Erschließungssystem ist nach wie vor für die Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig.

- Im Geltungsbereich sollten auch bordellartige Einrichtungen ausgeschlossen werden.

Abwägungsergebnis

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Innerhalb dieser sind nur ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Bei Bordellen und bordellartigen Betrieben kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass diese aufgrund der von Ihnen ausgehenden Störungen nicht mehr Wohngebietsverträglich sind (BVerwG 4 C 8.12ECLI:DE:BVerwG:2013:120913U4C8.12.0). Die Errichtung bordellartiger Nutzungen im Wohngebiet ist daher nicht zulässig. Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten in einem Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nicht zulässig.

Die getroffene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes stellt sicher, dass eine Störung der umgebenden Nutzung durch die genannten Betriebe ausgeschlossen werden kann. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

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

5. Absender

- Email vom 20.12.2020

- Sollte nach dem Abriss des Flachbaues ein mehrgeschossiges Hochhaus (17 m) entstehen, so bringe das für die Anwohner der anderen Häuser Am Sonnigen Hang große Nachteile mit sich.
- Der Sonnige Hang würde sich damit zu einer "Plattenbausiedlung" entwickeln.
- Für die Bewohner bedeutet ein weiteres Hochhaus weniger Licht und Luft sowie sehr viel mehr Autoverkehr.
- Die derzeitigen Parkplätze seien jetzt schon knapp und das "wilde Parken" werde zunehmen.

Abwägungsergebnis

Die vorhandenen unbebauten Freiflächen im gesamten Quartier Am Sonnigen Hang werden durch die geplante Festsetzung im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Die festgesetzte Gebäudegrundfläche entspricht dem heutigen Bestand. Lediglich die Gebäudehöhe übersteigt das vorhandene Gebäude. Diese wäre allerdings auch bereits auch Grundlage des § 34 BauGB umsetzbar gewesen. Eine Beeinträchtigung der Bebauungsstruktur geht mit dem aktuellen Planentwurf nicht einher. Die ergänzende Bebauung führt nicht zu einer unverhältnismäßigen Nachverdichtung oder Beeinträchtigung des Gebietscharakters.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner wird durch die Neubebauung nicht erwartet. Der Charakter einer "Plattenbausiedlung" resultiert nicht aus einer baulichen Dichte, sondern aus der Typologie der realisierten Gebäude. Sämtliche neu entstehenden Siedlungsgebiete in Mainz bestehen zum überwiegenden Teil aus mehrgeschossigen Wohngebäuden. Der Charakter einer "Plattenbausiedlung" ist dabei jedoch nicht anzutreffen.

Im Umfeld sind nach wie vor große unbebaute Grundstücksflächen vorhanden, die eine ausreichende Belüftung und Belichtung im Quartier gewährleisten. Die notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung werden in jedem Falle eingehalten, gesunde Wohnverhältnisse sind auch weiterhin gewahrt.

Die zusätzlich zu erwartenden Verkehre lassen keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Quartier erwarten. Darüber hinaus wird das zulässige Verkehrsaufkommen nicht durch die Planung ausgelöst. Bereits auf der bisherigen Rechtsgrundlage war die Errichtung weiterer Geschosse zulässig.

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

6. Absender

- Email vom 21.12.2020

- Es sei ein Schallgutachten zu erstellen, um die Belästigungen der Anwohner durch die Autobahn sowie während der Bauphase zu untersuchen. Die bisherigen Darstellungen in der Begründung seien fehlerhaft.
- Die Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr seien nicht berücksichtigt worden.

Abwägungsergebnis

Zur Beurteilung der Lärmsituation erfolgt die Erstellung eines umfassenden Schallgutachtens sowohl bezüglich der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr (Autobahn) als auch durch

den Flugverkehr. Eine Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse im Geltungsbereich wird damit überprüft und durch noch zu bestimmende Maßnahmen sichergestellt.

Bezüglich der aufgeworfenen Fragestellung zu Frischluftzufuhr lässt sich auf Grundlage der vorliegenden Daten folgende Bewertung abgeben:

Die Versorgung des Wohngebietes mit Frisch- und Kaltluft bei sog. autochthonen d.h. austauschbaren, windschwachen (Strahlungs-)Wetterlagen erfolgt aus Richtung Südwesten. Im Bereich des Ober-Olmer-Waldes gebildete Kaltluft fließt sodann in den Abend- und Nachtstunden dem Gefälle folgend südlich des Stadtteils Mz.-Lerchenberg Richtung Nordosten, d.h. nach Mz.-Marienborn. Der Stadtteil wird sowohl überströmt, als auch am Nordrand umflossen. Die Kaltluft hat Siedlungsbezug und ist planungsrelevant. Der neue Baukörper liegt in Strömungsrichtung gesehen "hinter" dem Stadtteil, d.h. im Lee. Erhebliche Beeinträchtigungen der Versorgung mit Frisch- und Kaltluft können ausgeschlossen werden.

Bei allochthonen Wetterlagen mit hohen Windgeschwindigkeiten können an Gebäudekanten unangenehme Luftströmungen auftreten. Diese sind in den Obergeschossen stärker und in Bodennähe aufgrund der dort höheren Rauigkeit geringer, sie sind auf die unmittelbare Gebäudekante beschränkt und zudem zeitlich begrenzt. Diese Luftströmungen und -wirbel sind typisch für bebauten Siedlungsbereiche. Grenz- und Schwellenwerte, ab welcher Stärke oder Häufigkeit diese Luftströmungen als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten wären, existieren nicht. Eine Gefährdung der gesunden Wohnverhältnisse lässt sich hieraus nicht ableiten.

- Es sei unklar, wie viele Wohneinheiten im Geltungsbereich entstehen sollen. Die Auswirkungen auf den Verkehr seien daher nicht abschätzbar.
- Aufgrund der kleinen Grundstücksgröße werde sich die Parkproblematik im Quartier erhöhen.

Abwägungsergebnis

Die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten im Geltungsbereich ist abhängig von der geplanten Wohnungsgröße. Diese wird durch den jeweiligen Bauherrn bestimmt. Eine genaue Bestimmung der Wohnungsanzahl ist daher im Vorfeld der Realisierung nicht möglich. Bei der Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen wird daher von einer realistischen Anzahl ausgegangen. Um die negativen Auswirkungen auch in einem ungünstigen Fall abzudecken, wird bei der Abschätzung ein erhöhter Schätzwert zu Grunde gelegt.

Eine Stellplatzerhebung über den heutigen Stand ist aktuell wegen der COVID-Pandemie bzw. deren Auswirkungen nicht sinnvoll. Aussagekräftige, belastbare Ergebnisse für den "Normalfall" sind hieraus nicht abzuleiten.

Den Abteilungen Verkehrswesen und Straßenverkehrsbehörde liegen keine Informationen oder Hinweise über eine bisherige Stellplatzproblematik vor. Stellplätze im öffentlichen Raum sind derzeit in ausreichender Anzahl vorhanden. Eine Nutzung der Stellplätze durch Anwohner insbesondere in den Nachtstunden ist kein alleiniges Indiz für eine Konfliktsituation und einen Mangel an Stellplätzen.

Die nachzuweisenden Stellplätze, welche durch die neu geplante Nutzung erforderlich werden, sind im Zuge des Bauvorhabens zu erbringen. Im Rahmen der Bauantragsbearbeitung wird seitens der Verkehrsverwaltung zudem ein Hinweis auf die Bereitstellung von Besucherstellplätzen auf dem privaten Grundstück vorgebracht.

- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen könnten zu einem Verdrängen der sozialen Einrichtungen führen.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes führten zu Problemen. Diese Nutzung solle gestrichen werden.

Abwägungsergebnis

Das bestehende Quartierszentrum stellt eine Mischung aus sozialen und gewerblichen Einrichtungen dar. Die sozialen Einrichtungen nehmen hierbei sogar nur einen untergeordneten Anteil der gesamten Fläche ein. Die Funktion für die Bewohner des Quartiers ergibt sich aus einem Zusammenspiel der verschiedenen Nutzungen. Ein Angebot an gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen ist für die Qualität des Quartierszentrums ebenso von Bedeutung wie das Angebot der sozialen Einrichtungen.

Die festgesetzte Nutzungsart lässt erwarten, dass auch zukünftig ein Quartierszentrum bestehen bleibt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren Fortbestand sind mit der vorliegenden Planung gegeben. Darüber hinaus lassen die bisherigen Gespräche mit dem derzeitigen Eigentümer erwarten, dass auch zukünftig die Möglichkeit zum weiteren Betrieb der vorhandenen Einrichtungen angeboten wird. Welche Betriebe und Einrichtungen zukünftig in diesem Quartierszentrum sein werden, obliegt letztlich nicht dem Bebauungsplan. Der Abschluss von Mietverträgen ist dem Bebauungsplan nicht zugänglich.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes führen aufgrund des zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehrs zu negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung. Die Nutzung eines Beherbergungsbetriebes dient zudem nicht der unmittelbaren Quartiersversorgung. Mit der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes würde zudem eine mögliche Verdrängung versorgungsrelevanter Nutzungen einhergehen. Aus diesem Grund werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes im "Ma 34" zukünftig ausgeschlossen.

- Die Überlegungen zur Bereitstellung von Ausweichflächen für die soziokulturellen Einrichtungen seien zu vage. Die Standorte müssten auch für Gehbehinderte Menschen gut erreichbar sein.
- Die Bereitstellung von Wohnraum dürfe nicht auf Kosten der Sozialstrukturen und derzeitigen Anwohner gehen.

Abwägungsergebnis

Die Stadt Mainz beabsichtigt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes während einer voraussichtlich anstehenden Bauzeit Ausweichräumlichkeiten für die bestehenden sozialen Einrichtungen anzubieten. Derzeit werden Möglichkeiten geprüft, um Container im öffentlichen Raum zu errichten. Diese Ausweichräume werden allerdings "nur" für die sozialen Einrichtungen vorgehalten und nicht für Gewerbebetriebe. Bei der Errichtung von provisorischen Räumlichkeiten wird auf eine barrierefreie Erschließung geachtet, so dass auch mobilitätseingeschränkte Personen oder Menschen mit Kinderwagen die Einrichtungen gut erreichen können. Die Planung dieser Provisorien ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und wird unabhängig davon durchgeführt. Für die Inhalte des Bebauungsplanes ergibt sich hieraus kein Regelungsbedarf.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss einzelner Nutzungen insbesondere in der Erdgeschosslage wird planungsrechtlich sichergestellt, dass ausreichend Flächen für die Errichtung eines Quartierszentrums zur Verfügung stehen und diese nicht in einem Verdrängungswettbewerb durch andere Nutzungen belegt werden. Die Sozialstrukturen der derzeitigen Anwohner werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinflusst.

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

7. Absender

- Email vom 21.12.2020

Lärm

- Das Amt 67 weise in seiner Stellungnahme auf die ungelöste Lärmproblematik hin und empfehle wegen der Lärmproblematik in den oberen Geschossen auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu verzichten und stattdessen nur ein Quartierszentrum auszuweisen.
- Das vorgesehene Baufeld liege zur Hälfte in der Baubeschränkungszone der Autobahn.
- Es werde bezweifelt, dass die Überschreitung der WA-Lärmwerte allein durch die Gebäudeform und die Ausrichtung der Aufenthaltsräume eingedämmt werden könne.
- Der von den Hochhausfassaden reflektierte Schall sei zu berücksichtigen.
- Die Lärmproblematik werde erst durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen im Zuge eines künftigen A 60-Ausbaus gelöst werden können.
- Es werde empfohlen von der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes abzusehen und stattdessen ein reines Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der frühzeitigen Ämterkoordinierung zur Ermittlung der Rahmenbedingungen wurde bereits seitens des städtischen 67-Grün- und Umweltamtes auf die vorhandene Lärmbelastung hingewiesen. Bis zur Lösung des Schallproblems wurde daher empfohlen, zunächst keine lärmempfindlichen Nutzungen im Geltungsbereich vorzusehen.

Auf dem Grundstück existiert bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" ein Baurecht nach § 34 BauGB, welches die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit einer Wohnnutzung zulässt. Städtebaulich gliedert sich eine mehrgeschossige Wohnbebauung in die vorhandene Struktur der bestehenden Siedlung ein und führt nicht zu städtebaulichen Spannungen. Die vorhandenen großzügigen Gebäudeabstände lassen eine weitere Bebauung zu, ohne dass hieraus negative Auswirkungen auf die vorhandene Wohnqualität resultieren.

Unabhängig davon sind bei der Festsetzung einer Wohnnutzung die Voraussetzungen für die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu schaffen. Da der Geltungsbereich durch die genannten Schallquellen erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet ist, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erarbeitet, welches prüft, ob die bisher vorgesehene Planung die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleisten kann. Aufgrund der überschlüssigen Voruntersuchungen wird bislang davon ausgegangen, dass mit der geplanten L-förmigen Gebäudeform eine ausreichende Abschirmung erreicht werden kann.

Im Rahmen des geplanten Autobahnausbaus soll ein verbesserter Schallschutz entlang der Autobahn vorgesehen werden, der die vorhandene Wohnbebauung vor den Lärmeinwirkungen des Verkehrslärms schützt. Dieser wird auch der zulässigen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des "Ma 34" zu Gute kommen. Bei der Prüfung der gesunden Wohnverhältnisse wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch die aktuell am stärksten emittierende Situation zu Grunde gelegt, da der exakte Zeitpunkt des Autobahnausbaus noch nicht bestimmt werden kann. Ziel ist es, die geplante Nutzung auch unter den heutigen Voraussetzungen ermöglichen zu können. Durch die vorgesehene Lärmschutzmaßnahme entlang

der Autobahn im Rahmen des Ausbaus würde sich dann die Lärmsituation weiter verbessern. Bei der Ermittlung der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet werden dabei auch die auftretenden Reflektionen von den bestehenden Gebäuden geprüft.

Aufgrund der Nähe des Geltungsbereiches zur Autobahn A 60 befinden sich Teile des betroffenen Grundstückes in der Baubeschränkungszone der Autobahn. Aus diesem Grund wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens der Straßenbaulasträger der Autobahn, der Landesbetrieb Mobilität (LBM), im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Sofern sich hieraus Einschränkungen ergeben, werden diese in die Planung einfließen.

Von einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf zwei Geschosse wird abgesehen. Die Errichtung einer Wohnnutzung fügt sich in das vorhandene Umfeld ein, welches durch eine überwiegende Wohnnutzung dominiert wird. Eine Beschränkung der Nutzungen in den Obergeschossen auf eine rein gewerbliche Nutzung erscheint an diesem Standort unverhältnismäßig. Die gewerblichen Nutzungen dienen rein der Quartiersversorgung. Aufgrund der abgeschiedenen Lage handelt es sich nicht um einen klassischen Gewerbestandort. Auch die geplante Gebäudehöhe von fünf Geschossen fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein, welches von 6- bis 16-geschossigen Gebäuden geprägt ist.

Städtebauliche Dichte

- Das Quartier "Am Sonnigen Hang" weise bereits jetzt mit ca. 1.500 Einwohnern eine hohe bauliche Dichte auf. Die geplante Verdichtung um weitere 25 bis 30 Wohneinheiten führe zu einer Verschärfung der Situation. Die geplante Geschossigkeit und die Gebäudekubatur sollten hinsichtlich der städtebaulich verträglichen Wohndichte geprüft werden und nicht allein hinsichtlich des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der aktuellen Bebauungsstruktur weist das Quartier Am Sonnigen Hang eine höhere Wohnungsdichte auf, als der überwiegende Siedlungsbereich Marienborns. Die nach dem "Ma 34" zulässige Bebauung ermöglicht aufgrund der Größe des Plangebietes nur ein angemessenes Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten für das Quartier. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bereits zuvor auf Grundlage des §34 BauGB ein Baurecht für die Errichtung weiterer Wohneinheiten bestand. Ein Wegfall der bisher zulässigen Grundstücksausnutzung würde einen erheblichen Eingriff in das Eigentum bedeuten, was einer Enteignung gleichzusetzen wäre.

Die geringfügige Zunahme der Wohneinheiten im Quartier um lediglich 25-30 Wohneinheiten führt nicht zu erheblichen Verschlechterungen der bisherigen Wohnumfeldsituation. Im Gegenzug wird durch die vorliegende Planung die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der Quartiersversorgung geschaffen und ein Fortbestand des vorhandenen Quartierszentrums langfristig deutlich attraktiver. Mit der Planung kann damit ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnqualität erreicht werden.

Soziales Umfeld Am Sonnigen Hang

- Mit der beabsichtigten Baumaßnahme drohe ein massiver Verlust der Infrastruktur (Gaststätten und Einkaufsmarkt, soziale Einrichtungen). Es sei unklar, wie in der Bauzeit Ersatzräumlichkeiten im Quartier zur Verfügung gestellt werden können.

- Der Bebauungsplan könne nicht sicherstellen, dass sich die vorhandenen Institutionen die Mieten in einem Neubau leisten können. Es werde der Erhalt des Einkaufszentrums zu vertretbaren Mieten, für die sozialen Einrichtungen und Einrichtungen des örtlichen Bedarfs gefordert. Zumindest bedürfe es einer verbindlichen Verpflichtung entsprechende Ausweichquartiere für die o.g. Institutionen während der Bauzeit zur Verfügung zu stellen.

Abwägungsergebnis

Die Stadt Mainz beabsichtigt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes während einer voraussichtlich anstehenden Bauzeit Ausweichmöglichkeiten für die bestehenden sozialen Einrichtungen anzubieten. Derzeit werden Möglichkeiten geprüft, um Container im öffentlichen Raum zu errichten. Diese Ausweichräume werden allerdings "nur" für die sozialen Einrichtungen vorgehalten und nicht für Gewerbebetriebe.

Eine Einflussnahme der Stadt Mainz auf die Mietbedingungen in einem privaten Gebäude ist weder durch einen Bebauungsplan, noch auf anderem Wege möglich. Hierzu bedarf es einer freiwilligen Bereitschaft des Gebäudeeigentümers. In bereits erfolgten Gesprächen der Stadtverwaltung mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer ist seinerseits ein großes Interesse an einer weiteren Nutzung durch die bestehenden Einrichtungen bekundet worden. Der Abschluss von Mietverträgen obliegt jedoch einzig den betroffenen Parteien (Mieter/ Vermieter). Der Wunsch der Bewohner nach einem Erhalt aller ansässigen Nutzungen (insbesondere auch der jeweiligen Betreiber) ist über das Baurecht damit nicht steuerbar. Mit dem Bebauungsplan kann lediglich gesteuert werden, dass bestimmte Flächenanteile (z. B. die Erdgeschosslage) nicht durch andere Nutzungen belegt werden können.

Nähe zu Hochspannungsleitungen

- Die Nähe der geplanten Bebauung zu der vorhandenen Hochspannungsleitung wurde im bisherigen Verfahren nicht ausreichend gewürdigt. Eine entsprechende Analyse sei erforderlich.

Abwägungsergebnis

In Bezug auf das Thema "Nähe zu Hochspannungsleitungen" werden zur Beurteilung der Abstandserlass NRW und die LAI Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder herangezogen. Unter Ziffer 2.5 des Abstandserlasses NRW wird auf Hochspannungsfreileitungen eingegangen. Für diese soll die Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß Anhang 4 vorgenommen werden. Bei der Hochspannungsfreileitung handelt es sich nach Angaben der Mainzer Netze GmbH um eine 110 kV Leitung. Dementsprechend beträgt der erforderliche Schutzabstand nach Anhang 4 zwischen der Trassenachse und dem Rand des Wohngebietes 10 m.

Nach den LAI Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder Ziffer II.3.1 beträgt der Einwirkungsbereich einer 110kV Leitung 10 m. Das geplante Wohngebiet liegt weiter als 10 m vom äußersten Leiter entfernt und somit außerhalb des Einwirkungsbereiches der Hochspannungsfreileitung. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass von der Hochspannungsleitung negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung entstehen.

Parkplätze

- Die Problematik der Parkplätze sei nicht ausreichend gewürdigt, insbesondere während der Bauzeit.

Abwägungsergebnis

Eine Stellplatzerhebung über den heutigen Stand ist aktuell wegen der COVID-Pandemie bzw. deren Auswirkungen nicht sinnvoll. Aussagekräftige, belastbare Ergebnisse für den "Normalfall" sind hieraus nicht abzuleiten.

Den Abteilungen Verkehrswesen und Straßenverkehrsbehörde liegen keine Informationen oder Hinweise über eine bisherige Stellplatzproblematik vor. Stellplätze im öffentlichen Raum sind derzeit in ausreichender Anzahl vorhanden. Eine Nutzung der Stellplätze durch Anwohner insbesondere in den Nachtstunden ist kein alleiniges Indiz für eine Konfliktsituation und einen Mangel an Stellplätzen.

Die nachzuweisenden Stellplätze, welche durch die neu geplante Nutzung erforderlich werden, sind im Zuge des Bauvorhabens zu erbringen. Im Rahmen der Bauantragsbearbeitung wird seitens der Verkehrsverwaltung zudem ein Hinweis auf die Bereitstellung von Besucherstellplätzen auf dem privaten Grundstück vorgebracht.

Planerfordernis

- Nachdem der bisherige Bauwerber abgesprungen ist, sei fraglich, ob weiterhin ein Planerfordernis bestehe.
- Die Art der baulichen Nutzung solle als Fläche für soziale, kulturelle oder gemeinbedarfliche Nutzungen sowie einer Versorgungsinfrastruktur festgelegt werden.

Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der langfristigen Sicherung der Flächen im Erdgeschoss des bestehenden Quartierszentrums. Unabhängig vom Bauwerber und evtl. privatrechtlichen Regelungen besteht jederzeit die Möglichkeit, dass durch eine bauliche Veränderung die vorhandenen für das Alltagsleben und die Sozialstruktur wichtigen Einrichtungen für das Wohnquartier durch eine Wohnnutzung ersetzt werden und damit auf lange Sicht entfallen. Die Sicherung eines Angebotes an sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen für das Wohnquartier durch aktive Bauleitplanung ist daher ein wichtiger und nachhaltiger Beitrag zur Aufrechterhaltung der Versorgungs- und Sozialstruktur des Wohnquartiers. Eine Verdrängung bzw. Konkurrenzsituation mit der Wohnbebauung ist nur dann zu vermeiden, wenn eine bauplanungsrechtliche Sicherung erfolgt. Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch bei einem Vorhabenträgerwechsel uneingeschränkt gegeben.

Die Festsetzung einer Fläche für soziale und kulturelle Einrichtungen würde dem Charakter des heutigen Quartierszentrums nicht entsprechen, da hierin nur ein Teil der bisherigen Nutzung zulässig wäre. Der Bestand stellt sich als eine Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen dar. Hierbei handelt es sich um Anlagen für soziale Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Darüber hinaus sollen noch ergänzende Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe oder Gewerbebetriebe ermöglicht werden (z.B. Frisör, Reisebüro o.ä.). Eine Nutzungskategorie, die ausschließlich die geforderten Nutzungen zulässt, existiert in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht. Darüber hinaus ist das Quartier durch eine Wohnnutzung geprägt. Die genannten Nutzungen sind allesamt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Mit der getroffenen Festsetzung und dem Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist das Ziel zur Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Nutzungen zur Quartiersversorgung ausreichend gewahrt.

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

8. Absender

- Email vom 21.12.2020

Lärm

- Das Amt 67 weise in seiner Stellungnahme auf die ungelöste Lärmproblematik hin und empfehle wegen der Lärmproblematik in den oberen Geschossen auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu verzichten und stattdessen nur ein Quartierszentrum auszuweisen.
- Das vorgesehene Baufeld liege zur Hälfte in der Baubeschränkungszone der Autobahn.
- Es werde bezweifelt, dass die Überschreitung der WA-Lärmwerte allein durch die Gebäudeform und die Ausrichtung der Aufenthaltsräume eingedämmt werden könne.
- Der von den Hochhausfassaden reflektierte Schall sei zu berücksichtigen.
- Die Lärmproblematik werde erst durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen im Zuge eines künftigen A 60-Ausbaus gelöst werden können.
- Es werde empfohlen von der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes abzusehen und stattdessen ein reines Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der frühzeitigen Ämterkoordinierung zur Ermittlung der Rahmenbedingungen wurde bereits seitens des städtischen 67-Grün- und Umweltamtes auf die vorhandene Lärmbelastung hingewiesen. Bis zur Lösung des Schallproblems wurde dabei empfohlen, zunächst keine lärmempfindlichen Nutzungen im Geltungsbereich vorzusehen.

Auf dem Grundstück existiert bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" ein Baurecht nach § 34 BauGB, welches die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit einer Wohnnutzung zulässt. Städtebaulich gliedert sich eine mehrgeschossige Wohnbebauung in die vorhandene Struktur der bestehenden Siedlung ein und führt nicht zu städtebaulichen Spannungen. Die vorhandenen großzügigen Gebäudeabstände lassen eine weitere Bebauung zu, ohne dass hieraus negative Auswirkungen auf die vorhandene Wohnqualität resultieren.

Unabhängig davon sind bei der Festsetzung einer Wohnnutzung die Voraussetzungen für die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu schaffen. Da der Geltungsbereich durch die genannten Schallquellen erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet ist, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erarbeitet, welches prüft, ob die bisher vorgesehene Planung die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleisten kann. Aufgrund der überschlüssigen Voruntersuchungen wird bislang davon ausgegangen, dass mit der geplanten L-förmigen Gebäudeform eine ausreichende Abschirmung erreicht werden kann.

Im Rahmen des geplanten Autobahnausbaus soll ein verbesserter Schallschutz entlang der Autobahn vorgesehen werden, der die vorhandene Wohnbebauung vor den Lärmeinwirkungen des Verkehrslärms schützt. Dieser wird auch der zulässigen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des "Ma 34" zu Gute kommen. Bei der Prüfung der gesunden Wohnverhältnisse wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch die lauteste Situation zu Grunde gelegt, da der exakte Zeitpunkt des Autobahnausbaus noch nicht bestimmt werden kann. Ziel ist es, die geplante Nutzung auch unter den heutigen Voraussetzungen ermöglichen zu können. Durch die vorgesehene Lärmschutzmaßnahme entlang der Autobahn im Rahmen des Ausbaus

würde sich dann die Lärmsituation weiter verbessern. Bei der Ermittlung der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet werden dabei auch die auftretenden Reflektionen von den bestehenden Gebäuden geprüft.

Aufgrund der Nähe des Geltungsbereiches zur Autobahn A 60 befinden sich Teile des betroffenen Grundstückes in der Baubeschränkungszone der Autobahn. Aus diesem Grund wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens der Straßenbaulastträger der Autobahn, der Landesbetrieb Mobilität (LBM), im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Sofern sich hieraus Einschränkungen ergeben, werden diese in die Planung einfließen.

Von einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf zwei Geschosse wird abgesehen. Die Errichtung einer Wohnnutzung fügt sich in das vorhandene Umfeld ein, welches durch eine überwiegende Wohnnutzung dominiert wird. Eine Beschränkung der Nutzungen in den Obergeschossen auf eine rein gewerbliche Nutzung erscheint an diesem Standort unverhältnismäßig. Die gewerblichen Nutzungen dienen rein der Quartiersversorgung. Aufgrund der abgeschiedenen Lage handelt es sich nicht um einen klassischen Gewerbestandort. Auch die geplante Gebäudehöhe von fünf Geschossen fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein, welches von 6- bis 16-geschossigen Gebäuden geprägt ist.

Städtebauliche Dichte

- Das Quartier "Am Sonnigen Hang" weist bereits jetzt mit ca. 1.500 Einwohnern eine hohe bauliche Dichte auf. Die geplante Verdichtung um weitere 25 bis 30 Wohneinheiten führe zu einer Verschärfung der Situation. Die geplante Geschossigkeit und die Gebäudekubatur sollten hinsichtlich der städtebaulich verträglichen Wohndichte geprüft werden und nicht allein hinsichtlich des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der aktuellen Bebauungsstruktur weist das Quartier Am Sonnigen Hang eine höhere Wohnungsdichte auf, als der überwiegende Siedlungsbereich Marienborns. Die nach dem "Ma 34" zulässige Bebauung ermöglicht aufgrund der Größe des Plangebietes nur ein angemessenes Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten für das Quartier. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bereits zuvor auf Grundlage des § 34 BauGB ein Baurecht für die Errichtung weiterer Wohneinheiten bestand. Ein Wegfall der bisher zulässigen Grundstücksausnutzung würde einen erheblichen Eingriff in das Eigentum bedeuten, was einer Enteignung gleichzusetzen wäre.

Die geringfügige Zunahme der Wohneinheiten im Quartier um lediglich 25-30 Wohneinheiten führt nicht zu erheblichen Verschlechterungen der bisherigen Wohnumfeldsituation. Im Gegenzug wird durch die vorliegende Planung die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der Quartiersversorgung geschaffen und ein Fortbestand des vorhandenen Quartierszentrums langfristig deutlich attraktiver. Mit der Planung kann damit ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnqualität erreicht werden.

Soziales Umfeld Am Sonnigen Hang

- Mit der beabsichtigten Baumaßnahme drohe ein massiver Verlust der Infrastruktur (Gaststätten und Einkaufsmarkt, soziale Einrichtungen). Es sei unklar, wie in der Bauzeit Ersatzräumlichkeiten im Quartier zur Verfügung gestellt werden können.

- Der Bebauungsplan könne nicht sicherstellen, dass sich die vorhandenen Institutionen die Mieten in einem Neubau leisten können.
- Einschränkungen durch mögliche Bautätigkeiten führen zu Belastungen der Bürger und der Attraktivität des Spielplatzes.

Abwägungsergebnis

Die Stadt Mainz beabsichtigt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes während einer voraussichtlich anstehenden Bauzeit Ausweichräumlichkeiten für die bestehenden sozialen Einrichtungen anzubieten. Derzeit werden Möglichkeiten geprüft, um Container im öffentlichen Raum zu errichten. Diese Ausweichräume werden allerdings "nur" für die sozialen Einrichtungen vorgehalten und nicht für Gewerbebetriebe.

Eine Einflussnahme der Stadt Mainz auf die Mietbedingungen in einem privaten Gebäude ist weder durch einen Bebauungsplan, noch auf anderem Wege möglich. Hierzu bedarf es einer freiwilligen Bereitschaft des Gebäudeeigentümers. In bereits erfolgten Gesprächen der Stadtverwaltung mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer ist seinerseits ein großes Interesse an einer weiteren Nutzung durch die bestehenden Einrichtungen bekundet worden. Der Abschluss von Mietverträgen obliegt jedoch einzig den betroffenen Parteien (Mieter/ Vermieter). Der Wunsch der Bewohner nach einem Erhalt aller ansässigen Nutzungen (insbesondere auch der jeweiligen Betreiber) ist über das Baurecht damit nicht steuerbar. Mit dem Bebauungsplan kann lediglich gesteuert werden, dass bestimmte Flächenanteile (z. B. die Erdgeschosslage) nicht durch andere Nutzungen belegt werden können.

Einschränkungen, welche durch Bautätigkeiten an Gebäuden hervorgerufen werden, können im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu einer vorübergehenden Störung des vorhandenen Umfeldes führen. Jeder Eigentümer hat das Recht zum Umbau, Neubau oder Abriss seiner bestehenden Immobilie unter Einhaltung der öffentlich rechtlichen Vorgaben. Bautätigkeiten führen in der Regel zu Betriebstätigkeiten mit Lärmentwicklung. Diese treten aber unabhängig vom geltenden Baurecht bei jeder Baumaßnahme auf. Jeder Baubherr ist angehalten, die negativen Auswirkungen auf die Umgebung so gering wie möglich zu halten. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Beschränkung der Beeinträchtigungen aus Bautätigkeiten sind nicht möglich.

Nähe zu Hochspannungsleitungen

- Die Nähe der geplanten Bebauung zu der vorhandenen Hochspannungsleitung wurde im bisherigen Verfahren nicht ausreichend gewürdigt. Eine entsprechende Analyse sei erforderlich.

Abwägungsergebnis

In Bezug auf das Thema "Nähe zu Hochspannungsleitungen" werden zur Beurteilung der Abstandserlass NRW und die LAI Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder herangezogen. Unter Ziffer 2.5 des Abstandserlasses NRW wird auf Hochspannungsfreileitungen eingegangen. Für diese soll die Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß Anhang 4 vorgenommen werden. Bei der Hochspannungsfreileitung handelt es sich nach Angaben der Mainzer Netze GmbH um eine 110 kV Leitung. Dementsprechend beträgt der erforderliche Schutzabstand nach Anhang 4 zwischen der Trassenachse und dem Rand des Wohngebietes 10 m.

Nach den LAI Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder Ziffer II.3.1 beträgt der Einwirkungsbereich einer 110kV Leitung 10 m. Das geplante Wohngebiet liegt weiter als 10 m vom äußersten Leiter entfernt und somit außerhalb des Einwirkungsbereiches der Hochspannungsfreileitung. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass

von der Hochspannungsleitung negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung entstehen.

Parkplätze

- Die Problematik der Parkplätze sei nicht ausreichend gewürdigt, insbesondere während der Bauzeit.

Abwägungsergebnis

Eine Stellplatzerhebung über den heutigen Stand ist aktuell wegen der COVID-Pandemie bzw. deren Auswirkungen nicht sinnvoll. Aussagekräftige, belastbare Ergebnisse für den "Normalfall" sind hieraus nicht abzuleiten.

Den Abteilungen Verkehrswesen und Straßenverkehrsbehörde liegen keine Informationen oder Hinweise über eine bisherige Stellplatzproblematik vor. Stellplätze im öffentlichen Raum sind derzeit in ausreichender Anzahl vorhanden. Eine Nutzung der Stellplätze durch Anwohner insbesondere in den Nachtstunden ist kein alleiniges Indiz für eine Konfliktsituation und einen Mangel an Stellplätzen.

Die nachzuweisenden Stellplätze, welche durch die neu geplante Nutzung erforderlich werden, sind im Zuge des Bauvorhabens zu erbringen. Im Rahmen der Bauantragsbearbeitung wird seitens der Verkehrsverwaltung zudem ein Hinweis auf die Bereitstellung von Besucherstellplätzen auf dem privaten Grundstück vorgebracht.

Planerfordernis

- Nachdem der bisherige Bauwerber abgesprungen ist, sei fraglich, ob weiterhin ein Planerfordernis bestehe.
- Die Art der baulichen Nutzung solle als Fläche für soziale, kulturelle oder gemeinbedarfliche Nutzungen sowie einer Versorgungsinfrastruktur festgelegt werden.

Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der langfristigen Sicherung der Flächen im Erdgeschoss des bestehenden Quartierszentrums. Unabhängig vom Bauwerber und evtl. privatrechtlichen Regelungen besteht jederzeit die Möglichkeit, dass durch eine bauliche Veränderung die vorhandenen für das Alltagsleben und die Sozialstruktur wichtigen Einrichtungen für das Wohnquartier durch eine Wohnnutzung ersetzt werden und damit auf lange Sicht entfallen. Die Sicherung eines Angebotes an sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen für das Wohnquartier durch aktive Bauleitplanung ist daher ein wichtiger und nachhaltiger Beitrag zur Aufrechterhaltung der Versorgungs- und Sozialstruktur des Wohnquartiers. Eine Verdrängung bzw. Konkurrenzsituation mit der Wohnbebauung ist nur dann zu vermeiden, wenn eine bauplanungsrechtliche Sicherung erfolgt. Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch bei einem Vorhabenträgerwechsel uneingeschränkt gegeben.

Die Festsetzung einer Fläche für soziale und kulturelle Einrichtungen würde dem Charakter des heutigen Quartierszentrums nicht entsprechen, da hierin nur ein Teil der bisherigen Nutzung zulässig wäre. Der Bestand stellt sich als eine Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen dar. Hierbei handelt es sich um Anlagen für soziale Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Darüber hinaus sollen noch ergänzende Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe oder Gewerbebetriebe ermöglicht werden (z.B.

Frisör, Reisebüro o.ä.). Eine Nutzungskategorie, die ausschließlich die geforderten Nutzungen zulässt, existiert in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht. Darüber hinaus ist das Quartier durch eine Wohnnutzung geprägt. Die genannten Nutzungen sind allesamt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Mit der getroffenen Festsetzung und dem Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist das Ziel zur Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Nutzungen zur Quartiersversorgung ausreichend gewahrt.

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

9. Absender

- Email vom 30.11.2020

- Im Rahmen der Stellungnahme werden lediglich Fragen gestellt und keine Anregungen vorgebracht:
 - Wie viele Geschosse sind über dem EG vorgesehen?
 - Liebt schon ein Bauantrag vor?
 - Wenn mehr als drei Geschosse geplant werden, besteht dann die Möglichkeit per E-Mail dagegen Einspruch einzulegen?

Abwägungsergebnis

Bei dem eingereichten Schreiben handelt es sich nicht um eine Anregung zur Planung, sondern um Fragen zu den Planungsinhalten. Da diese Fragen aber im Zeitraum der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht wurden, werden diese zusammen mit den vorgebrachten Anregungen in diesem Vermerk dargestellt. Die gestellten Fragen wurden umgehend wie folgt beantwortet:

"Wie Sie dem Amtsblatt entnehmen können, findet in der Zeit vom 30.11. bis 21.12.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. D. h. Sie haben die Möglichkeit sich den aktuellen Planentwurf anzuschauen und Anregungen für das weitere Verfahren vorzubringen.

Eine Einsichtnahme ist sowohl im Internet unter dem folgenden Link: <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/bebauungsplanentwurf-quartierszentrum-am-sonnigen-hang-ma-34.php>

als auch persönlich im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz auf der Zitadelle, Bau B möglich. Sofern Sie im Stadtplanungsamt vorbeikommen möchten, müssten sie sich vorher telefonisch unter der Telefonnummer 06131/12-3043 oder 06131/12-3829 oder per Email bei mir einen Termin vereinbaren, da die Dienstgebäude für den Publikumsverkehr nur eingeschränkt zugänglich sind. Im Internet stehen sämtliche Unterlagen zum Download bereit. Hier können Sie jederzeit mit dem o.g. Link auf den Planentwurf zugreifen.

Bezüglich Ihrer genannten Fragen kann ich Ihnen folgende kurze Antwort mitteilen:

1. Wie viel Geschosse sind über dem EG insgesamt vorgesehen?

Der aktuelle Planentwurf lässt eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen und einer absoluten Höhe von bis zu 17 m zu. Das

bedeutet über dem Erdgeschoss könnten noch vier weitere Geschosse errichtet werden.

2. Liegt schon ein Bauantrag vor?

Nein, ein Bauantrag für eine Neubebauung liegt der Stadt Mainz derzeit noch nicht vor.

3. Wenn mehr als drei Geschosse geplant werden, besteht dann die Möglichkeit, per E-Mail dagegen Einspruch einzulegen?

Im Rahmen der laufenden Öffentlichkeitsbeteiligung besteht für jedermann die Möglichkeit Anregungen bis zum 21.12.2020 zum weiteren Planverfahren vorzubringen. Dies beinhaltet auch Vorschläge für die zu treffenden Festsetzungen im Bebauungsplan. Ihre Anregungen können Sie sowohl per Email (an diese Emailadresse oder an stadtplanungsamt@stadt.mainz.de), per Post oder Fax vorbringen. "

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

Mainz, 09.03.2021



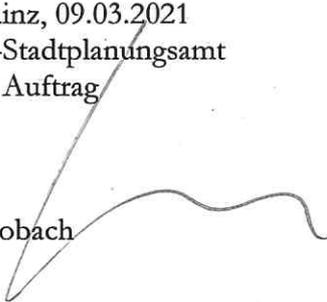
Groh

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

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

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

Mainz, 09.03.2021
61-Stadtplanungsamt
im Auftrag



Strobach



1. Anregung



WG: Entwurf des Bebauungsplanes "Quartierzentrum Am Sonnigen Hang (MA34)

Nina DiPaolo An: Ralf Groh

16.12.2020 11:56

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

Z. d. lfd. A.
 Z. d. Handakter
 Wvl.:

Ma 34

8

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 16.12.2020 11:56 ---

Von: [REDACTED]
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 16.12.2020 11:55
Betreff: Entwurf des Bebauungsplanes "Quartierzentrum Am Sonnigen Hang (MA34)"

Betr.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes "Quartierzentrum Am Sonnigen Hang (MA34)"

Sehr geehrte Frau Grosse,

beigefügt erhalten Sie meine Stellungnahme, besser meine Einwände, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Quartierzentrum Am Sonnigen Hang (MA34)". Grundsätzlich möchte ich meine Enttäuschung über das Ergebnis dieses Bebauungsplanes zum Ausdruck bringen. Die Demonstration am 16. September 2019 direkt am Quartierzentrum, bei der Sie, der OB, Herr Michael Ebling und der Sozialdezernent, Herr Dr. Eckart Lensch, anwesenden waren und die Überreichung von ca. 1.400 Unterschriften durch Frau [REDACTED] am 1. Oktober 2019 an Herrn Ebling haben deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die ganze Bevölkerung von Marienborn gegen eine bauliche Veränderung des Quartierzentrums ist.

Ich bin sehr enttäuscht, dass Sie diesen Bürgerwillen ignorieren!

Mit freundlichen Grüßen



21¹

E-Mail:



Bebauungsplan Einwände.pdf

Äußerungen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“

Prolog

Das Wohnquartier Am Sonnigen Hang ist in den 1970er Jahren entstanden und würde heute nicht mehr an dieser Stelle gebaut werden können (Aussage des Leiters des LBM Worms, Herrn Bernhard Knoop, bei der Vorstellung des A 60-Ausbaus im Jahr 2015). In einem Autobahnkreuz gelegen, von drei Seiten begrenzt, von der A 60 im Norden, der Abfahrt von der A 60 zur A 63 im Osten und der A63 im Süden.

Bis zu 90.000 Fahrzeuge passieren täglich auf der A60 das nahe an dem Autobahnkreuz Mainz Süd liegende Wohngebiet Am Sonnigen Hang und etwa 75.000 auf der A 63. Die Emissionsbelastungen durch Stickoxide (NOx), Kohlenstoffdioxide (CO₂) und Feinstaub sind sehr hoch. Hinzu kommt die Fluglärmbelastung. Bei Ostwind 2-4 Flugzeuge im Landeanflug pro Min. täglich in der Zeit von morgens 5.00 bis abends 23.00 Uhr.

Ca. 1.600 Bewohner, die Am Sonnigen Hang wohnen, haben sich mit dieser Situation arrangiert. Mit Hilfe der beiden sozialen Einrichtungen, dem Treffpunkt Marienborn und dem Haus der Begegnung, ist es Dank der ehrenamtlichen HelferInnen gelungen, sich von einem sozialen Brennpunkt weg zu bewegen.

Jetzt aber noch ein Gebäude mit 25 bis 30 Wohnungen mit ca. 60 bis 70 Bewohnern drauf zu setzen, ist politisch und sozial unverantwortlich. Wir, die Bewohner vom Sonnigen Hang, haben aus den Fehlern, den Bausünden der 1970er Jahre gelernt und **fordern: Keine baulichen Veränderungen der vorhandenen Bausubstanz, keine Nachverdichtung, keine zusätzlichen gesundheitlichen Belastungen der Bewohner im Wohnquartier Am Sonnigen Hang.**

Einwände zu verschiedenen Punkten in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Punkt 3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB, 3. Absatz

Die berührten Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren untersucht und in dieser Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich.

In der Begründung ist zum Thema „Schutzgut Mensch“ wenig gesagt, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Die nahe am Grundstück MA 34 verbeiführende Hochspannungs-Stromleitung ist beispielsweise nicht erwähnt.

Punkt 6. Städtebauliches Konzept

6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Absatz 1, letzter Satz

Eine Beibehaltung des eingeschossigen Gebäudes ist zur Erfüllung des Ziels einer Erhaltung des Quartierszentrums nicht erforderlich.

Dieser Aussage widerspreche ich! Die jetzt bestehende lockere Bebauung, wie Sie selbst begründen durch „großzügige Freiflächen“ und durch den Flachbau des Einkaufszentrum, geht verloren. Es entsteht ein Ghetto-Charakter durch ein zusätzliches 5-geschossige Gebäude mit einer Grundfläche des jetzigen Einkaufszentrums.

6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Absatz 3, letzter Satz

Durch die vorgesehene L-förmige Gebäudeform wird erreicht, dass an der Süd- und Westseite des Gebäudes Fassaden entstehen, die es ermöglichen an einer vom Autobahnlärm abgewandten Seite Fenster und Balkone für die zulässige Wohnnutzung anzubieten.

Diese Aussage ist meiner Meinung nach nur teilweise korrekt. Die Südseite zeigt in Richtung der Autobahn 63. Von dort ist auch noch der Autolärm zu hören.

6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Absatz 4, letzter Satz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die mögliche Bebauung nicht beeinträchtigt und auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die getroffenen Festsetzungen vermieden.

Das ist eine Fehleinschätzung. Da jetzt schon keine gesunden Wohnverhältnisse in diesem Quartier bestehen – Autolärm, Flugzeuglärm – wird durch das neu geplante Gebäude auch noch die Frischluftzufuhr stark behindert, bzw. es entstehen bei leichtem Wind weitere starke unangenehme Luftströmungen zwischen den Wohngebäuden.

6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Absatz 6

Die bisher auf dem Grundstück untergebrachten quartiersversorgenden Nutzungen sollen auch weiterhin ermöglicht werden. Die festgesetzte Grundfläche der zulässigen Bebauung orientiert sich daher am Maß der vorhandenen Bebauung.

Hier heißt es „die quartiersversorgenden Nutzungen sollen auch weiterhin ermöglicht werden“, das heißt müssen nicht! Also ist es ungewiss, ob die beiden sozialen Einrichtungen je wieder in den Neubau einziehen können.

6.3 Erschließung und ruhender Verkehr, 2. Satz

Das vorhandene Erschließungssystem ist für die Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig.

Das ist ein Irrtum! Der ruhende Verkehr ist durch die vorhandenen Verkehrsmengen bereits ausgereizt. Das beweisen die täglich am Abend zugeparkten, durch weiße Streifen gekennzeichneten Flächen auf der ganzen Straße Am Sonnigen Hang.

Punkt 7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Begrenzung der Wohnnutzung

Bei den von Ihnen genannten Einschränkungen der Wohnnutzung sollten auch bordellartige Einrichtungen benannt bzw. untersagt werden.



1

2. Anregung

Eingang: 28. Dez. 2020

Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf „Quartierszentrum Am
Sonnigen Hang (MA 34)“

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten ich die nachfolgende Einwendung gegen den Bebauungsplan „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“ dem Stadtplanungsamt Mainz vortragen. Dabei kritisiere ich die nachfolgenden Punkte:

Lärm:

In seiner Stellungnahme weist das Amt 67 auf die ungelöste Lärmproblematik hin. „Der Ausbau der A 60 auf 3 Fahrspuren ergebe eine Überschreitung der „WA-Werte“ um 9 bis 14 dB(A) tagsüber und eine Überschreitung um 14 bis 19 dB(A) nachts. Durch den kurvenartigen Verlauf der A 60 um das Plangebiet herum ergebe sich keine lärmabgewandte Seite für den zu planenden Baukörper“. „Es sei noch ungewiss, wann und wie die Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Autobahnausbaus umgesetzt werden.“ „Auf Grundlage der aktuellen Situation wird daher vom Amt 67 im Ergebnis empfohlen, aufgrund der im B-Planverfahren derzeit nicht lösbaren Lärmproblematik an diesem Standort auf die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets (WA) zu verzichten.“ (Stellungnahme/Ämterkoordination). Amt 67 plädiert daher, auf die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ WA zu verzichten und ein „reines“ Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise auszuweisen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Lärmschutz der oberen Stockwerke nach Ausbau der BAB 60 im Bereich des Mainzer Kreuzes immer noch nicht zufriedenstellend gelöst ist.

Das vorgesehene Baufeld liegt gut zur Hälfte in der Baubeschränkungszone der Autobahn. Der B-Planentwurf baut darauf, die Lärmproblematik durch eine L-förmige Gebäudeform mit einer entsprechenden Anordnung der Aufenthaltsräume lösen zu können. Es wird bezweifelt, dass die prognostizierte Überschreitung der WA-Werte (um bis zu 19 dB(A) nachts) allein durch eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume eingedämmt werden kann. Zudem wurde im Entwurf der von den Hochhausfassaden reflektierte Schall nicht berücksichtigt, der auf die der Autobahn abgewandte Fassade des Gebäudes trifft. Die Lärmproblematik wird erst durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (Einhausung) im Zuge eines künftigen A 60-Ausbaus gelöst werden können.

Ich bitte daher, dem Vorschlag des Amtes 67 zu folgen, von der Ausweisung eines „WA“ abzusehen und ein reines Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise auszuweisen.

21³

(2)

Städtebauliche Dichte:

Das Quartier „Am Sonnigen Hang“ stößt mit ca. 1500 Einwohnern auf einer eng begrenzten Fläche (umgeben von zwei Autobahnen) und einer hohen baulichen Dichte bereits jetzt an seine Grenzen. Eine Verschärfung dieser Situation sollte vermieden werden. Geplant im „MA 34“ ist jedoch eine Nachverdichtung um weitere ca. 25 bis 30 Wohneinheiten mit ca. 60 Einwohnern. Unter Berücksichtigung des bestehenden baulichen Umfelds sollte daher im B-Planverfahren die Geschossigkeit und die Gebäudekubatur in erster Linie hinsichtlich der städtebaulich verträglichen Wohndichte geprüft werden, und nicht allein hinsichtlich des Einfügungsgebots nach §34 BauGB.

Soziales Umfeld Am Sonnigen Hang:

Mit der beabsichtigten Baumaßnahme in diesem Wohngebiet droht ein massiver Verlust der Infrastruktur, wie z.B. von zwei Gaststätten und einem kleinen Einkaufsmarkt. Darüber hinaus sind die beiden sozialen Einrichtungen (Treffpunkt Marienborn und Centrum der Begegnung) in ihrer Existenz massiv gefährdet. Zum einen ist unklar, wie und unter welchen Umständen in der Bauzeit Ersatzräumlichkeiten im Quartier zur Verfügung gestellt werden können, und zum anderen kann der Bebauungsplan nicht sicherstellen, dass sich diese Institutionen die Mieten in einem Neubau leisten können. Der Ortsbeirat Marienborn fordert daher den unbedingten Erhalt des Einkaufszentrums „Am Sonnigen Hang“ zu vertretbaren Mieten für die sozialen Einrichtungen und die Einrichtungen des örtlichen Bedarfs. Zumindest muss aber eine verbindliche Verpflichtung des Bauherrn bzw. der Stadt Mainz erwirkt werden, entsprechende Ausweichquartiere für die o.g. Institutionen während der Bauzeit zur Verfügung zu stellen.

Dem schließe ich mich in vollen Umfang an.

Nähe zu Hochspannungsleitungen:

Das Thema der elektromagnetischen Belastung durch die unmittelbare Nähe zur Hochspannungsleitung ist im Bebauungsplanentwurf nicht gewürdigt worden, und ich fordere eine gesonderte Analyse auch dieser Problematik ein.

Parkplätze:

Die Problematik der Parkplätze ist m.E. auch nicht ausreichend gewürdigt worden, insbesondere während einer möglichen Bauzeit.

Planerfordernis:

Nachdem nach Aussagen der Stadtverwaltung Mainz der bisherige Baubewerber abgesprungen ist, stellt sich für uns die Frage, ob weiterhin ein

(3)

Planerfordernis besteht oder ob sich nicht die Aufstellung eines Bebauungsplans erledigt hat. Für einen solchen Fall fordern wir die Verwaltung auf, die Art der baulichen Nutzung als Fläche für soziale, kulturelle oder gemeinbedarfliche Nutzungen sowie einer Versorgungsinfrastruktur festzulegen.

Ich bitte um eine entsprechende Eingangsbestätigung meiner Einwendung.

Mit freundlichen Grüßen



3. Anregung



**WG: Bauleitplanverfahren Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34),
hier Stellungnahmen und Einwendungen**

Nina DiPaolo An: Ralf Groh

22.12.2020 06:17

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

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

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 22.12.2020 06:17 -----

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Kopie: Marianne Grosse/Dez6/Mainz@Mainz
Datum: 21.12.2020 16:58
Betreff: Bauleitplanverfahren Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34), hier Stellungnahmen und Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Grosse,

in der Anlage erhalten Sie fristgerecht die Einwendungen aller Fraktionen des Ortsbeirats Marienborn zum Bauleitplanverfahren „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“.

Ich bitte um die Übersendung einer Eingangsbestätigung!



Einwendung_MA_34_Endfassung.pdf MA34-Lärm.pdf

Mit freundlichen Grüßen



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Ortsverwaltung Mainz-Marienborn

21⁴

Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir die nachfolgende Einwendung gegen den Bebauungsplan „**Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)**“ dem Stadtplanungsamt Mainz vortragen. Dabei kritisieren wir die nachfolgenden Punkte:

Lärm:

In seiner Stellungnahme weist das Amt 67 auf die ungelöste Lärmproblematik hin. „Der Ausbau der A 60 auf 3 Fahrspuren ergebe eine Überschreitung der „WA-Werte“ um 9 bis 14 dB(A) tagsüber und eine Überschreitung um 14 bis 19 dB(A) nachts. Durch den kurvenartigen Verlauf der A 60 um das Plangebiet herum ergebe sich keine lärmabgewandte Seite für den zu planenden Baukörper“. „Es sei noch ungewiss, wann und wie die Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Autobahnausbaus umgesetzt werden.“ „Auf Grundlage der aktuellen Situation wird daher vom Amt 67 im Ergebnis empfohlen, aufgrund der im B-Planverfahren derzeit nicht lösbaren Lärmproblematik an diesem Standort auf die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets (WA) zu verzichten.“ (Stellungnahme/Ämterkoordination). Amt 67 plädiert daher, auf die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ WA zu verzichten und ein „reines“ Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise auszuweisen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Lärmschutz der oberen Stockwerke nach Ausbau der BAB 60 im Bereich des Mainzer Kreuzes immer noch nicht zufriedenstellend gelöst ist.

Das vorgesehene Baufeld liegt gut zur Hälfte in der Baubeschränkungszone der Autobahn. Der B-Planentwurf baut darauf, die Lärmproblematik durch eine L-förmige Gebäudeform mit einer entsprechenden Anordnung der Aufenthaltsräume lösen zu können. Es wird bezweifelt, dass die prognostizierte Überschreitung der WA-Werte (um bis zu 19 dB(A) nachts) allein durch eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume eingedämmt werden kann. Zudem wurde im Entwurf der von den Hochhausfassaden reflektierte Schall nicht berücksichtigt, der auf die der Autobahn abgewandte Fassade des Gebäudes trifft. Die Lärmproblematik wird erst durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (Einhausung) im Zuge eines künftigen A 60-Ausbaus gelöst werden können.

Mit dem Erlass des BImSchG und anderer Lärmbekämpfungsvorschriften zum Schutz des Menschen vor unzumutbarer Lärmbelastung erfüllt der Gesetzgeber eine aus den Grundrechten ableitbare Schutzpflicht. Die Grundrechte schützen

nach der ständigen Rechtsprechung durch das Bundesverfassungsgericht die Bürgerinnen und Bürger nicht nur gegen staatliche Eingriffe, sondern machen es den staatlichen Organen zur Pflicht, die Bürgerinnen und Bürger vor nicht rechtmäßigen Eingriffen anderer in ihre Grundrechte zu bewahren. Rechtliche Regelungen müssen so auszugestalten sein, dass sie bereits im Vorfeld vor Gesundheitsgefahren und -risiken durch Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastigungen vorbeugen. Nach § 1 BImSchG gilt es, den Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Zu den Immissionen gehören auch Geräusche (§ 3 Abs. 2 BImSchG).

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (hier ein Bebauungsplan) müssen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB die Darstellungen sonstiger Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes berücksichtigt werden. Aus diesem Grund ist es bereits seit langer Zeit ständiges Verwaltungshandeln, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die vorhandenen Schallimmissionspläne bzw. Lärmkartierungen oder auch extra angefertigte Gutachten zu nutzen, um dort, wo es notwendig ist, lärmindernde Maßnahmen in die Bebauungspläne zu integrieren.

Der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung, einschließlich des Wohnumfeldes, sollte vorliegend geschützt werden. Aus diesem Grund sollte städteplanerisch in dem gegenständlichen Bebauungsplan ein baulicher Rahmen geschaffen werden, der hierzu vorbeugende Festlegungen trifft. Entsprechende Maßnahmen sind durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften zu realisieren (§ 47 Abs. 6 Satz 1 BImSchG).

Vorliegend wird gefordert, eine aktuelle schalltechnische Untersuchung bzw. ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen und die diesbezüglichen Erkenntnisse und evtl. Berechnungen die schwierige Lärmsituation für das B-Plangebiet durch planerische Maßnahmen, zusätzlicher aktiver Lärmschutzeinrichtungen, aktualisierte Baugrenzen sowie eine 2-geschossige Bauweise mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 in Einklang zu bringen, um die im Quartier lebenden Menschen vor gesundheitlichen Folgen des Lärmes zu schützen.

Der Einwender bittet daher, dem Vorschlag des Amtes 67 zu folgen, von der Ausweisung eines „WA“ abzusehen und ein reines Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise auszuweisen.

Hinsichtlich der Lärmproblematik weisen wir ferner ergänzend auf die beigelegte Anlage von Herrn Dr. Burkhard Renk „Analyse der Lärmbelastung Am Sonnigen Hang 8/ MA34“ hin, die Bestandteil dieser Einwendung ist.

Städtebauliche Dichte:

In einem ressourcenbewussten Umgang mit der Siedlungsfläche ist eine Schlüsselposition für die Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu sehen. Dies ist begründet in der Rahmensetzung des Bundesgesetzgebers, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (BauGB § 1, Abs. 6). Die Kommunen sind gefordert, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, um so eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Das Quartier „Am Sonnigen Hang“ stößt mit ca. 1500 Einwohnern auf einer eng begrenzten Fläche (umgeben von zwei Autobahnen) und einer hohen baulichen Dichte bereits jetzt an seine Grenzen. Eine Verschärfung dieser Situation sollte vermieden werden. Geplant im „MA 34“ ist jedoch eine Nachverdichtung um weitere ca. 25 bis 30 Wohneinheiten mit ca. 60 Einwohnern.

Belange des Quartierklimas finden in dem Planentwurf nur geringe Beachtung. Die Lebens- und Umweltqualitäten werden auch in Marienborn maßgeblich vom Umfang, der Ausformung und der entsprechenden Verteilung klimawirksamer Grün- und Freiflächen bestimmt. Die Lebensqualität zeichnet sich eben nicht nur durch hohe soziale Aufenthaltsqualitäten aus, sondern auch durch das Stadtklima, das wesentlich davon abhängig ist, dass zusammenhängende Grünzüge für einen günstigen Luftaustausch sorgen.

Unter Berücksichtigung des bestehenden baulichen Umfelds sollte daher im B-Planverfahren die Geschossigkeit und die Gebäudekubatur in erster Linie hinsichtlich der städtebaulich verträglichen Wohndichte geprüft werden, und nicht allein hinsichtlich des Einfügungsgebots nach §34 BauGB.

Soziales Umfeld Am Sonnigen Hang:

Mit der beabsichtigten Baumaßnahme in diesem Wohngebiet droht ein massiver Verlust der Infrastruktur, wie z.B. von zwei Gaststätten und einem kleinen Einkaufsmarkt. Darüber hinaus sind die beiden sozialen Einrichtungen

(Treffpunkt Marienborn und Centrum der Begegnung) in ihrer Existenz massiv gefährdet. Zum einen ist unklar, wie und unter welchen Umständen in der Bauzeit Ersatzräumlichkeiten im Quartier zur Verfügung gestellt werden können, und zum anderen kann der Bebauungsplan nicht sicherstellen, dass sich diese Institutionen die Mieten in einem Neubau leisten können. Der Ortsbeirat Marienborn fordert daher den unbedingten Erhalt des Einkaufszentrums „Am Sonnigen Hang“ zu vertretbaren Mieten für die sozialen Einrichtungen und die Einrichtungen des örtlichen Bedarfs. Zumindest muss aber eine verbindliche Verpflichtung des Bauherrn bzw. der Stadt Mainz erwirkt werden, entsprechende Ausweichquartiere für die o.g. Institutionen während der Bauzeit zur Verfügung zu stellen.

Nähe zu Hochspannungsleitungen:

Das Thema der elektromagnetischen Belastung durch die unmittelbare Nähe zur Hochspannungsleitung ist im Bebauungsplanentwurf nicht gewürdigt worden, und wir fordern eine gesonderte Analyse auch dieser Problematik ein.

Parkplätze:

Die Problematik der Parkplätze ist u.E. auch nicht ausreichend gewürdigt worden, insbesondere während einer möglichen Bauzeit.

Planerfordernis:

Nachdem nach Aussagen der Stadtverwaltung Mainz der bisherige Bauwerber abgesprungen ist, stellt sich für uns die Frage, ob weiterhin ein Planerfordernis besteht oder ob sich nicht die Aufstellung eines Bebauungsplans erledigt hat. Für einen solchen Fall fordern wir die Verwaltung auf, die Art der baulichen Nutzung als Fläche für soziale, kulturelle oder gemeinbedarfliche Nutzungen sowie einer Versorgungsinfrastruktur festzulegen.

Wir bitten um eine entsprechende Eingangsbestätigung unserer Einwendung.

Mit freundlichen Grüßen

ÖDP-Ortsbeiratsfraktion Marienborn,
SPD-Ortsbeiratsfraktion Marienborn,
CDU-Ortsbeiratsfraktion Marienborn,
Grüne Ortsbeiratsfraktion Marienborn
FDP-Ortsbeiratsfraktion Marienborn,
Ortsvorsteher Marienborn

Analyse der Lärmbelastung am sonnigen Hang 8/ MA34

B.Renk 20.12.2020

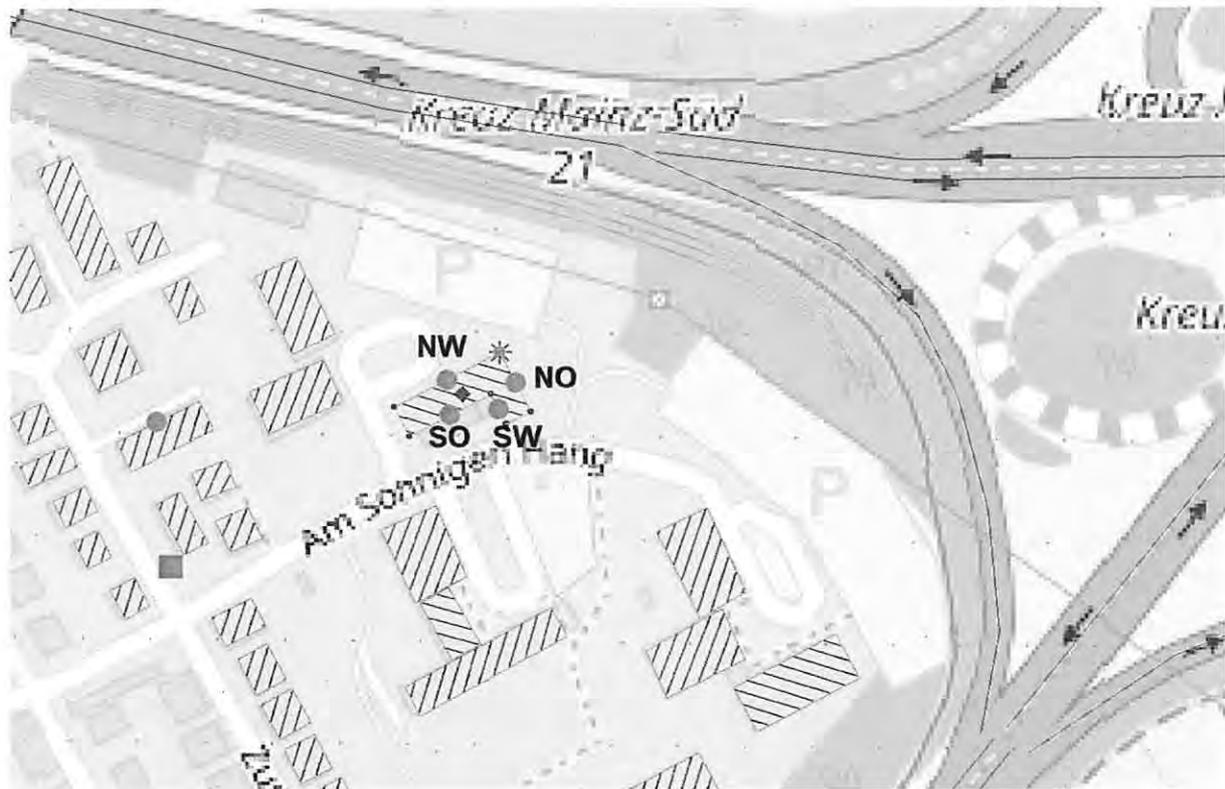


Abb.1 Simulation eines L-förmigen Gebäudes MA34 mit 5 Stockwerken, 17m Höhe. NW bezeichnet die Nordwestseite, usw... . Der gelbe Immissionspunkt ist der Spielplatz.

Berücksichtigt in der Simulation wurde der Verkehr der A60, der A63, sowie der relevanten Schleifen im Kreuz. In diesem Bereich wurde für A60 und A63 eine Geschwindigkeit von 100 km/h, weiter südlich für die A63 Tempo 130, angenommen, in den Schleifen 60 km/h. Verkehrszahlen wurden der BAST entnommen, für die Schleifen verschiedenen Quellen vom LBM. Mainzelbahn und Zuglärm wurden simuliert, sind hier jedoch irrelevant. Das Berechnungsverfahren für die Straßen ist RLS-90, für die Schienen Schall 02-2012.

Simulation ohne Fluglärm

Die Demoversion von Soundplan, die hier benutzt wurde, hat die Einschränkung, dass alle Werte mit einem gemeinsamen zufälligen Wert verändert werden, sie also nur Lärmdifferenzen richtig ausgibt. In diesem Fall wurde auf einen entfernt liegenden Immissionspunkt normiert, für den die Lärmpegel der Berechnungen des LBM vorliegen. Ergebnis:

Immissionsortname	Gebäude- seite	Stockwerk	Pegel	
			Tag dB(A)	Nacht
Am Sonnigen Hang 8	Nordost	EG	62,4	58,7
Am Sonnigen Hang 8	Nordost	1.OG	63,4	59,7
Am Sonnigen Hang 8	Nordost	2.OG	64,2	60,5
Am Sonnigen Hang 8	Nordost	3.OG	65,0	61,4

Am Sonnigen Hang 8	Nordost	4.OG	65,5	61,8	
Am Sonnigen Hang 8	Nordwest	EG	60,1	56,3	
Am Sonnigen Hang 8	Nordwest	1.OG	61,6	57,9	
Am Sonnigen Hang 8	Nordwest	2.OG	62,8	59,0	
Am Sonnigen Hang 8	Nordwest	3.OG	63,8	60,1	
Am Sonnigen Hang 8	Nordwest	4.OG	64,6	60,9	
Am Sonnigen Hang 8	Südost	EG	54,2	51,1	
Am Sonnigen Hang 8	Südost	1.OG	54,7	51,5	
Am Sonnigen Hang 8	Südost	2.OG	55,2	51,9	
Am Sonnigen Hang 8	Südost	3.OG	55,4	52,0	
Am Sonnigen Hang 8	Südost	4.OG	57,8	54,3	
Am Sonnigen Hang 8	Südwest	EG	49,7	46,7	
Am Sonnigen Hang 8	Südwest	1.OG	51,2	47,9	
Am Sonnigen Hang 8	Südwest	2.OG	52,6	49,0	
Am Sonnigen Hang 8	Südwest	3.OG	52,9	49,3	
Am Sonnigen Hang 8	Südwest	4.OG	54,3	50,6	
Spielplatz Sonniger Hang		-	1 m	61,7	58,0

Die Tageswerte überschreiten die Grenzwerte von 59 dB(A) an der Nordost- sowie der Nordwestseite, beide sind nicht bewohnbar. Auf der Südseite dagegen werden die Grenzwerte nicht überschritten, dort wären also Balkone möglich.

Die Nachtwerte dagegen überschreiten die Grenzwerte von 49 dB(A) auch auf der ganzen Südostfront, nur Erdgeschoß bis 2. Stock auf der SW-Seite halten diese ein. Die meisten Wohnungen müssten also weit über das normale Maß hinaus passiv geschützt werden. Das 4. OG ist bereits sehr laut, da scheint die Schutzwirkung von Haus #13 nicht mehr zu greifen.

Rasterlärmkarten für Tag und Nacht zeigen Abb.2 und 3. Gelb heißt 56-60 Dezibel.



Abb.2 Lärmkarte tags



Abb.3 Lärmkarte nachts

Als Beispiel für die Auswirkung des Baus auf die Nachbarschaft wird der Immissionspunkt auf dem Spielplatz betrachtet. Mit einem fünfstöckigen Haus betragen die Lärmpegel dort tags 61,8, nachts 58 Dezibel.

Unter Annahme eines einstöckigen Baus (Ist) betragen die Pegel 62 dB tags und 58,3 dB nachts. Dem Haus kann man also in unmittelbarer Nachbarschaft eine ganz kleine Schutzwirkung bescheinigen.

Simulation mit Fluglärm

Zusätzlich wurde Fluglärm im Anflug auf die Südbahn FRA simuliert, 850 Maschinen am Tag und 50 nachts. Der Anflug auf die Nordbahn liegt außerhalb des Simulationsbereiches. Als Normierung wurden eigene Messergebnisse verwendet, dass über den Tag gemittelt der Fluglärm an den Tagen mit durchgehendem Anflug aus Westen an der Altkönigstraße im Freien 60 Dezibel beträgt.

Immissionsortname	Gebäude- seite	Stockwerk	Pegel	
			Tag dB(A)	Nacht
Am Sonnigen Hang 8	Nordost	EG	63,5	59,6
Am Sonnigen Hang 8	Nordost	1.OG	64,5	60,7
Am Sonnigen Hang 8	Nordost	2.OG	65,3	61,5
Am Sonnigen Hang 8	Nordost	3.OG	66,1	62,3
Am Sonnigen Hang 8	Nordost	4.OG	66,6	62,8
Am Sonnigen Hang 8	Nordwest	EG	61,1	57,3
Am Sonnigen Hang 8	Nordwest	1.OG	62,6	58,8
Am Sonnigen Hang 8	Nordwest	2.OG	63,8	60,0
Am Sonnigen Hang 8	Nordwest	3.OG	64,8	61,0
Am Sonnigen Hang 8	Nordwest	4.OG	65,6	61,8
Am Sonnigen Hang 8	Südost	EG	57,0	52,0
Am Sonnigen Hang 8	Südost	1.OG	57,4	52,4
Am Sonnigen Hang 8	Südost	2.OG	57,7	52,8
Am Sonnigen Hang 8	Südost	3.OG	57,8	53,0
Am Sonnigen Hang 8	Südost	4.OG	59,6	55,2
Am Sonnigen Hang 8	Südwest	EG	53,5	47,7
Am Sonnigen Hang 8	Südwest	1.OG	54,5	48,9
Am Sonnigen Hang 8	Südwest	2.OG	55,4	50,1
Am Sonnigen Hang 8	Südwest	3.OG	55,7	50,3
Am Sonnigen Hang 8	Südwest	4.OG	56,6	51,6
Spielplatz Sonniger Hang	-	1 m	62,8	59,0

Wie zu erwarten, steigen alle Werte um ca. 1 Dezibel. Nur das EG und das 1. OG der Südwestseite halten nachts die Grenzwerte ein.



Abb. 4 Rasterlärnkarte Tag mit Fluglärm

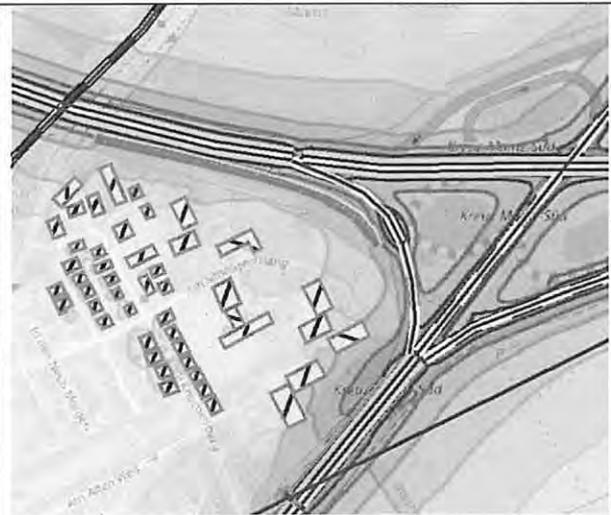


Abb. 4 Rasterlärnkarte Nacht mit Fluglärm

Zusammenfassung:

1. Ohne erhebliche passive Lärmschutzmaßnahmen (Zwangsbelüftung, Klimatisierung) ist nur ein Teil der nach Süden gerichteten Fläche, bis maximal zum 2. OG, für Wohnräume geeignet. Dabei ist das 2. OG schon grenzwertig.
2. Nur in unmittelbarer Nähe hat das Gebäude eine abschirmende Wirkung. Am Spielplatz überwiegt die Abschirmung eventuelle Reflexionen geringfügig.

4. Anregung



WG: Stellungnahme zum Baugebiet MA 34
Nina DiPaolo An: Ralf Groh

21.12.2020 06:18

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

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

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 21.12.2020 06:17 -----

Von: [REDACTED]
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 18.12.2020 23:23
Betreff: Stellungnahme zum Baugebiet MA 34

Sehr geehrte Damen und Herren,

fristgerecht übersende ich ihnen meine Stellungnahme zum baugebiert MA 34 in Mainz Marienborn.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED] Stellungnahme MA 34 Am Sonnigen Hang.pdf

21⁵



Stadtplanungsamt Mainz
Postfach 3820
55028
per Email: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

18.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend übersende ich meine Stellungnahme zum Bebauungsplan MA 34

Mit freundlichen Grüßen



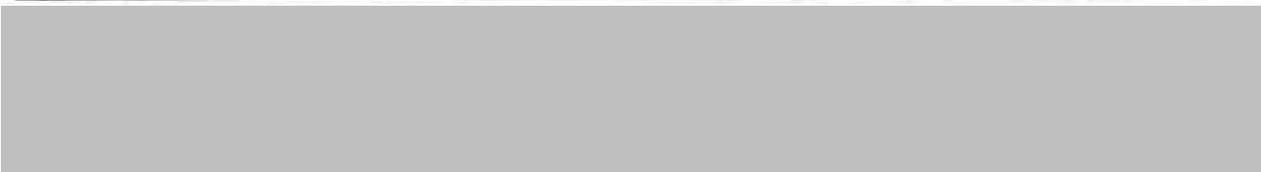
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes MA 34 Am Sonnigen Hang jetzt: Quartierszentrum ehemals Einkaufszentrum

Einführung:

Die Häuser „Am Sonnigen Hang wurden in den 1970er Jahren gebaut. Gemäß Aussage des Leiters des LBM Worms, Herrn Bernhard Knoop im Jahre 2015 bei der Vorstellung des A-60-Ausbaus, würde heute nicht mehr an dieser Stelle gebaut werden können. Der Sonnige Hang liegt in einem Autobahnkreuz, von drei Seiten eingeschlossen, und zwar aus dem Norden der A 60, der Abfahrt von der A 60 zur A 63 im Osten und im Süden der A63.

Bis zu 90.000 Fahrzeuge passieren täglich auf der A60 das nahe an dem Autobahnkreuz Mainz Süd liegende Wohngebiet Am Sonnigen Hang, etwa 75.000 Fahrzeuge auf der A 63. Die Emissionsbelastungen durch Stickoxide (NOx), Kohlenstoffdioxide (CO2) und Feinstaub sind sehr hoch. Hinzu kommt die Fluglärmbelastung. Bei Ostwind 2-4 Flugzeuge im Landeanflug pro Min. täglich in der Zeit von morgens 5.00 bis abends 23.00 Uhr.

Ca. 1.600 Menschen leben in den Häusern „Am Sonnigen Hang“, der früher als „Sozialer Brennpunkt“ verrufen war. Durch die beiden sozialen Einrichtungen, dem Treffpunkt Marienborn e. V. und dem Centrum der Begegnung, ist es Dank der ehrenamtlichen



Gemeinwesenarbeit gelungen, sich von dem schlechten Ruf eines sozialen Brennpunktes zu verabschieden.

Noch vor zwei bis drei Jahren war sich die gesamte Politik darüber einig, dass auch heute, trotz der Wohnungsnot eine solche Bausünde nicht mehr gerechtfertigt ist!

Jetzt soll ein 5-geschossiger Bau (Quartierszentrum mit 4 Geschossen und begrüntem Dach) gebaut werden.

Ein Gebäude mit 25 bis 30 Wohnungen mit ca. 60 bis 70 Bewohnern zu bauen ist **politisch und sozial unverantwortlich!**

Wir die Bewohner vom Sonnigen Hang haben aus den Fehlern, den Bausünden der 1970er Jahre gelernt!

Wir fordern von der Politik:

- keine baulichen Veränderungen der vorhandenen Bausubstanz
- keine Nachverdichtung
- keine zusätzlichen gesundheitlichen Belastungen der Bewohner und Bewohnerinnen im Wohnquartier Am Sonnigen Hang. Nach § 1 Abs. 7 muss die Gesundheitsvorsorge berücksichtigt werden!
- den Bürgerwillen zu berücksichtigen

Nachfolgend einige Bemerkungen zu verschiedenen Punkten der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Punkt 3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB, 3. Absatz

Die berührten Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren untersucht und in dieser Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich.

In der Begründung zum Thema „Schutzgut Mensch“ ist nur sehr wenig gesagt, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Die nahe am Grundstück MA 34 verbeiführende **Hochspannungs-Stromleitung** wurde überhaupt nicht erwähnt.

Punkt 6. Städtebauliches Konzept

6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Absatz 1, letzter Satz

Eine Beibehaltung des eingeschossigen Gebäudes ist zur Erfüllung des Ziels einer Erhaltung des Quartierszentrums nicht erforderlich.

Dieser Aussage widerspreche ich! Die jetzt bestehende lockere Bebauung, wie Sie selbst begründen durch „großzügige Freiflächen“ und durch den Flachbau des Einkaufszentrums, geht verloren. Es entsteht ein Ghetto-Charakter durch ein zusätzliches 5-geschossiges Gebäude mit einer Grundfläche des jetzigen Einkaufszentrums.

6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Absatz 3, letzter Satz

Durch die vorgesehene L-förmige Gebäudeform wird erreicht, dass an der Süd- und Westseite

des Gebäudes Fassaden entstehen, die es ermöglichen an einer vom Autobahnlärm abgewandten Seite Fenster und Balkone für die zulässige Wohnnutzung anzubieten. Diese Aussage ist meiner Meinung nach nur teilweise korrekt. Die Südseite zeigt in Richtung der Autobahn 63. Von dort ist auch noch der Autolärm zu hören.

6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Absatz 4, letzter Satz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die mögliche Bebauung nicht beeinträchtigt und auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die getroffenen Festsetzungen vermieden.

Das ist eine totale Fehleinschätzung. Da jetzt schon keine gesunden Wohnverhältnisse in diesem Quartier bestehen – Autolärm, Flugzeüglärm – wird durch das neu geplante Gebäude auch noch die Frischluftzufuhr stark behindert, bzw. es entstehen bei leichtem Wind weitere starke unangenehme Luftströmungen zwischen den Wohngebäuden, die bereits jetzt schon vorhanden sind und durch den Bau verstärkt werden.

6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Absatz 6

Die bisher auf dem Grundstück untergebrachten quartiersversorgenden Nutzungen sollen auch weiterhin ermöglicht werden. Die festgesetzte Grundfläche der zulässigen Bebauung orientiert sich daher am Maß der vorhandenen Bebauung.

Hier heißt es „die quartiersversorgenden Nutzungen sollen auch weiterhin ermöglicht werden“, das heißt müssen nicht! Also ist es ungewiss, ob die beiden sozialen Einrichtungen und das Lädchen je wieder in den Neubau einziehen können. Das Lädchen, was immer fälschlicherweise als Kiosk bezeichnet wird, dient der Versorgung des täglichen Bedarfs.

6.3 Erschließung und ruhender Verkehr, 2.Satz

Das vorhandene Erschließungssystem ist für die Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig.

Das ist ein großer Irrtum!

Der ruhende Verkehr ist durch die vorhandenen Verkehrsmengen bereits jetzt schon voll ausgereizt. Das beweisen die täglich am Abend zugeparkten, durch weiße Streifen gekennzeichneten Flächen auf der ganzen Straße Am Sonnigen Hang.

Punkt 7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Begrenzung der Wohnnutzung

Bei den von Ihnen genannten Einschränkungen der Wohnnutzung sollten auch bordellartige Einrichtungen sowie Geschäfte mit Spielautomaten (Spielhallen) benannt bzw. untersagt werden.

5. Anregung



WG: Bebauungsplan Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)

Nina DiPaolo An: Ralf Groh

21.12.2020 06:18

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz



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 21.12.2020 06:18 -----

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

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 20.12.2020 15:43
Betreff: Bebauungsplan Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)

Bebauungsplan Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)

Veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 55 vom 20. November 2020

W I D E R S P R U C H

Gegen o.a. Bebauungsplan erhebe ich hiermit fristgerecht Widerspruch.

Sollte – was nicht zu hoffen ist – nach dem Abriss des Flachbaues hier ein mehrgeschossiges Hochhaus (17 m) entstehen,

so bringt das für die Anwohner der anderen Häuser Am Sonnigen Hang große Nachteile mit sich.

Ganz davon abgesehen, dass der Sonnige Hang sich zu einer „Plattenbausiedlung“ entwickeln würde, wäre noch anzumerken:

216

Für die Bewohner bedeutet ein weiteres Hochhaus weniger Licht und Luft, sehr viel mehr Autoverkehr.

Die derzeitigen Parkplätze sind jetzt schon knapp und das „wilde Parken“ würde zunehmen.

Mainz, 20. Dezember 2020



6. Anregung



BPlan Ma 34

An: [redacted] 'Ralf.Groh@stadt.mainz.de',
[redacted] 'baudezernat@stadt.mainz.de'

21.12.2020 10:18

Von: [redacted]
An: "Ralf.Groh@stadt.mainz.de" <Ralf.Groh@stadt.mainz.de>,
"baudezernat@stadt.mainz.de" <baudezernat@stadt.mainz.de>
Kopie: [redacted]

Guten Tag Frau Grosse,

guten Tag Herr Groh,

im Anhang finden Sie meine Einwände und Bedenken gegen den Bebauungsplan Ma 34 und seine Begründung.

Mit freundlichen Grüßen und den besten Wünschen für friedliche, entspannte Feiertage und ein gutes – besseres! – neues Jahr,



- Z. d. lfd. A.
 - Z. d. Handakten
 - Wvl.:
- J*



Grosse_Groh wg BPlan Ma34.pdf

21 ⁷



20.12.2020

Marianne Grosse
Ralf Groh
Baudezernat der Stadt Mainz

Sehr geehrte Frau Grosse,
sehr geehrter Herr Groh,

ich möchte Ihnen meine Einwände gegen den Bebauungsplan Ma 34 und die dazu erfolgte Begründung in der unter <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/bebauungsplanentwurf-quartierszentrum-am-sonnigen-hang-ma-34.php> veröffentlichten Form zur Kenntnis bringen. Meine Befürchtungen sind im Einzelnen:

1. Es gibt kein Schallschutzgutachten – weder bezüglich der Lärm-
belästigung für die Anwohner*innen während der Bauphase (wie lange
würde diese voraussichtlich dauern?) noch wegen der Lärmbelästigung für
die Bewohner*innen des Neubaus insbesondere durch die Autobahn.
Letzteres ist vor allem wichtig, wenn die A60 erweitert werden sollte wie
geplant.
Lärmschutz ist auch Umweltschutz! Daher ist die Aussage "Die berührten
Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren untersucht ..." so
nicht richtig – zumal weiter unten in der Begründung steht, die "Unter-
suchung der Umweltbelange" werde "im weiteren Verfahren ergänzt"¹.
Gerade *weil* es sich um einen "lärmvorbelasteten Standort" handelt, ist zu
vermeiden, dass sich diese Situation verschlechtert.
Hinzukommt, dass die Auswirkungen auf die Frischluftversorgung des
Quartiers nicht berücksichtigt worden sind. Auch die Anspielung auf
"großzügige unbebaute Freibereiche" ist mit Hinblick auf die
Bevölkerungsdichte im Quartier unglauwbüdig. Dies gilt auch für die im
nächsten Punkt genannte Verkehrslage:
2. Es ist nicht klar, wieviele Wohneinheiten im Neubau entstehen sollen, d.h.
wie viele Menschen voraussichtlich zusätzlich die Infrastruktur des

¹ Dieser Satz wiederum widerspricht der Aussage "Die Erstellung eines separaten
Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich." Die ganze Argumentationskette in der
Begründung ist bezüglich des Umweltschutzes in sich nicht schlüssig – und lässt
damit ggf. Schlupflöcher für die Umgehung des Umweltschutzes.

Quartiers und des Orts nutzen werden. Dies ist aber mit Blick auf die Verkehrs- und Parksituation incl. ÖPNV sehr relevant. Woher wollen Sie wissen, was die "zu erwartenden Verkehrsmengen" sind, wenn solche Angaben fehlen? Auch betont die Begründung bereits die kleine Grundstücksgröße, so dass sich die Parkproblematik im Quartier voraussichtlich erhöhen wird, denn für zahlreiche neue Stellplätze außerhalb einer Tiefgarage wird wohl kein Platz sein – der Bebauungsplan selbst nennt ja nur 4 Stellplätze. Auch hier steht zu befürchten, dass die Quartierserweiterung auf Kosten der jetzigen Anwohner geht.

3. Der Punkt "Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen."

ist problematisch. Sollten dann z.B. die Versicherungsagentur oder das Reisebüro Vorzug bekommen können vor den sozialen Einrichtungen? Damit wäre das Ziel des B-Plans konterkariert. Und was sollen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" sein? Der Stadt kann nicht daran gelegen sein, die AirB'n'B-Problematik auf dieses Quartier auszudehnen. Der Punkt gehört gestrichen.

4. Die Bereitstellung von Ausweichflächen für die soziokulturellen Einrichtungen ist löblich, aber die Überlegung, dies "könnte durch die temporäre Aufstellung von Containern im öffentlichen Raum gegenüber dem heutigen Standort geschaffen werden oder alternativ über die Anmietung von Räumlichkeiten im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Quartiers." ist zu vage. Bei der Altersdemographie im Quartier müssen die Ersatzflächen auch für stark gehbehinderte Personen leicht erreichbar sein, und die Bereitstellung auf Flächen, die bereits von der Nachbarschaft genutzt werden, würde die Erweiterung der Wohnbebauung auf Kosten der langjährigen Anwohner*innen bedeuten.

Ich habe im Sept. 2019 schon einmal darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nicht auf Kosten der Sozialstrukturen und derzeitigen Anwohner*innen des Quartiers gehen darf. Das Quartier hat sich über viele, viele Jahre mühsam vom Stigma des Problemstadtteils befreit und darf jetzt nicht wieder durch zu hohe Bevölkerungsdichte, eine problematische oder ungesunde Wohnsituation und angespannte Wohnverhältnisse neuerdings zum sozialen Brennpunktgebiet werden. Wie damals schon gesagt, es geht nicht darum, preiswerten Wohnraum zu verhindern, sondern darum, das soziale Absterben des Sonnigen Hangs zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen,



7. Anregung



**WG: Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf Quartierszentrum Am
Sonningen Hang (MA 34)**
Nina DiPaolo An: Ralf Groh

22.12.2020 06:17

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

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

J

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 22.12.2020 06:17 —

Von: [REDACTED]
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 21.12.2020 21:15
Betreff: Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf Quartierszentrum Am Sonningen Hang (MA 34)

Sehr geehrte Damen und Herren

anbei erhalten Sie unsere Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf.

mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



img20201221_21015848.pdf



img20201221_21024974.pdf



img20201221_21033090.pdf

218

Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir die nachfolgende Einwendung gegen den Bebauungsplan „**Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)**“ dem Stadtplanungsamt Mainz vortragen. Dabei kritisieren wir die nachfolgenden Punkte:

Lärm:

In seiner Stellungnahme weist das Amt 67 auf die ungelöste Lärmproblematik hin. „Der Ausbau der A 60 auf 3 Fahrspuren ergebe eine Überschreitung der „WA-Werte“ um 9 bis 14 dB(A) tagsüber und eine Überschreitung um 14 bis 19 dB(A) nachts. Durch den kurvenartigen Verlauf der A 60 um das Plangebiet herum ergebe sich keine lärmabgewandte Seite für den zu planenden Baukörper“. „Es sei noch ungewiss, wann und wie die Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Autobahnausbaus umgesetzt werden.“ „Auf Grundlage der aktuellen Situation wird daher vom Amt 67 im Ergebnis empfohlen, aufgrund der im B-Planverfahren derzeit nicht lösbaren Lärmproblematik an diesem Standort auf die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets (WA) zu verzichten.“ (Stellungnahme/Ämterkoordination). Amt 67 plädiert daher, auf die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ WA zu verzichten und ein „reines“ Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise auszuweisen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Lärmschutz der oberen Stockwerke nach Ausbau der BAB 60 im Bereich des Mainzer Kreuzes immer noch nicht zufriedenstellend gelöst ist.

Das vorgesehene Baufeld liegt gut zur Hälfte in der Baubeschränkungszone der Autobahn. Der B-Planentwurf baut darauf, die Lärmproblematik durch eine L-förmige Gebäudeform mit einer entsprechenden Anordnung der Aufenthaltsräume lösen zu können. Es wird bezweifelt, dass die prognostizierte Überschreitung der WA-Werte (um bis zu 19 dB(A) nachts) allein durch eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume eingedämmt werden kann. Zudem wurde im Entwurf der von den Hochhausfassaden reflektierte Schall nicht berücksichtigt, der auf die der Autobahn abgewandte Fassade des Gebäudes trifft.

Desweiteren wird nicht berücksichtigt, dass sich die Anwohner auch außerhalb ihrer Wohnung aufhalten, zB auf den Spielplätzen oder dem Bolzplatz und hier kein Lärmschutz gewährleistet ist. Die Lärmproblematik wird erst durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (Einhausung) im Zuge eines künftigen A 60-Ausbaus gelöst werden können.

Der Einwender bittet daher, dem Vorschlag des Amtes 67 zu folgen, von der Ausweisung eines „WA“ abzusehen und ein reines Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise auszuweisen.

Städtebauliche Dichte:

Das Quartier „Am Sonnigen Hang“ stößt mit ca. 1500 Einwohnern auf einer eng begrenzten Fläche (umgeben von zwei Autobahnen) und einer hohen baulichen Dichte bereits jetzt an seine Grenzen. Eine Verschärfung dieser Situation sollte vermieden werden. Geplant im „MA 34“ ist jedoch eine Nachverdichtung um weitere ca. 25 bis 30 Wohneinheiten mit ca. 60 Einwohnern. Unter Berücksichtigung des bestehenden baulichen Umfelds sollte daher im B-Planverfahren die Geschossigkeit und die Gebäudekubatur in erster Linie hinsichtlich der städtebaulich verträglichen Wohndichte geprüft werden, und nicht allein hinsichtlich des Einfügungsgebots nach §34 BauGB.

Soziales Umfeld Am Sonnigen Hang:

Mit der beabsichtigten Baumaßnahme in diesem Wohngebiet droht ein massiver Verlust der Infrastruktur, wie z.B. von zwei Gaststätten und einem kleinen Einkaufsmarkt. Darüber hinaus sind die beiden sozialen Einrichtungen (Treffpunkt Marienborn und Centrum der Begegnung) in ihrer Existenz massiv gefährdet. Zum einen ist unklar, wie und unter welchen Umständen in der Bauzeit Ersatzräumlichkeiten im Quartier zur Verfügung gestellt werden können, und zum anderen kann der Bebauungsplan nicht sicherstellen, dass sich diese Institutionen die Mieten in einem Neubau leisten können. Der Erhalt des Einkaufszentrums „Am Sonnigen Hang“ zu vertretbaren Mieten ist für die sozialen Einrichtungen und die Einrichtungen des örtlichen Bedarfs als „Ortsmittelpunkt“ unbedingt zu erhalten. Die Verdrängung von diesen Einrichtungen bei Übergabe der Wohnungen an eine Eigentümergemeinschaft ist klar zu vereinbaren für den Frieden im Stadtteil. Zumindest muss aber eine verbindliche Verpflichtung des Bauherrn bzw. der Stadt Mainz erwirkt werden, entsprechende Ausweichquartiere standortnah für die o.g. Institutionen während der Bauzeit zur Verfügung zu stellen.

Nähe zu Hochspannungsleitungen:

Das Thema der elektromagnetischen Belastung durch die unmittelbare Nähe zur Hochspannungsleitung ist im Bebauungsplanentwurf nicht gewürdigt worden, und wir fordern eine gesonderte Analyse auch dieser Problematik ein.

Parkplätze:

Die Problematik der Parkplätze ist u.E. auch nicht ausreichend gewürdigt worden, insbesondere während einer möglichen Bauzeit.

Planerfordernis:

Nachdem nach Aussagen der Stadtverwaltung Mainz ist der bisherige Bauwerber abgesprungen, daher stellt sich die Frage, ob weiterhin Planerfordernis besteht oder ob sich nicht die Aufstellung eines Bebauungsplans erledigt hat. Für einen solchen Fall fordern wir die Verwaltung auf, die Art der baulichen Nutzung als Fläche für soziale, kulturelle oder gemeindebedarftliche Nutzungen sowie einer Versorgungsinfrastruktur festzulegen.

Wir bitten um eine entsprechende Eingangsbestätigung unserer Einwendung.

Mit freundlichen Grüßen



Mainz 21.12. 2020

8. Anregung



WG: Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf "MA 34"

Nina DiPaolo An: Ralf Groh

22.12.2020 06:17

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

Z. d. H.A.
 Z. d. Handakten
 Wvl.:

J

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 22.12.2020 06:17 -----

Von: [REDACTED]
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 21.12.2020 18:41
Betreff: Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf "MA 34"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen meine Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf des Gebiets "MA 34".

Mit freundlichen Grüßen aus Mainz-Marienberg



Einwendung_MA_34_ [REDACTED]

219

Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“

Mainz, 21.12.2020, per Mail an stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich die nachfolgende Einwendung gegen den Bebauungsplan „**Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)**“ dem Stadtplanungsamt Mainz vortragen. Dabei kritisiere ich die nachfolgenden Punkte:

Lärm:

In seiner Stellungnahme weist das Amt 67 auf die ungelöste Lärmproblematik hin. „Der Ausbau der A 60 auf 3 Fahrspuren ergebe eine Überschreitung der „WA-Werte“ um 9 bis 14 dB(A) tagsüber und eine Überschreitung um 14 bis 19 dB(A) nachts. Durch den kurvenartigen Verlauf der A 60 um das Plangebiet herum ergebe sich keine lärmabgewandte Seite für den zu planenden Baukörper“. „Es sei noch ungewiss, wann und wie die Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Autobahnausbaus umgesetzt werden.“ „Auf Grundlage der aktuellen Situation wird daher vom Amt 67 im Ergebnis empfohlen, aufgrund der im B-Planverfahren derzeit nicht lösbarer Lärmproblematik an diesem Standort auf die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets (WA) zu verzichten.“ (Stellungnahme/Ämterkoordination). Amt 67 plädiert daher, auf die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ WA zu verzichten und ein „reines“ Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise auszuweisen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Lärmschutz der oberen Stockwerke nach Ausbau der BAB 60 im Bereich des Mainzer Kreuzes immer noch nicht zufriedenstellend gelöst ist.

Das vorgesehene Baufeld liegt gut zur Hälfte in der Baubeschränkungszone der Autobahn. Der B-Planentwurf baut darauf, die Lärmproblematik durch eine L-förmige Gebäudeform mit einer entsprechenden Anordnung der Aufenthaltsräume lösen zu können. Es wird bezweifelt, dass die prognostizierte Überschreitung der WA-Werte (um bis zu 19 dB(A) nachts) allein durch eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume eingedämmt werden kann. Zudem wurde im Entwurf der von den Hochhausfassaden reflektierte Schall nicht berücksichtigt, der auf die der Autobahn abgewandte Fassade des Gebäudes trifft. Die Lärmproblematik wird erst durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (Einhausung) im Zuge eines künftigen A 60-Ausbaus gelöst werden können.

Ich bitte daher, dem Vorschlag des Amtes 67 zu folgen, von der Ausweisung eines „WA“ abzusehen und ein reines Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise auszuweisen.

Städtebauliche Dichte:

Das Quartier „Am Sonnigen Hang“ stößt mit ca. 1500 Einwohnern auf einer eng begrenzten Fläche (umgeben von zwei Autobahnen) und einer hohen baulichen Dichte bereits jetzt an seine Grenzen. Eine Verschärfung dieser Situation sollte vermieden werden. Geplant im „MA 34“ ist jedoch eine Nachverdichtung um weitere ca. 25 bis 30 Wohneinheiten mit ca. 60 Einwohnern. Unter Berücksichtigung des bestehenden baulichen Umfelds sollte daher im B-Planverfahren die Geschossigkeit und die Gebäudekubatur in erster Linie hinsichtlich der städtebaulich verträglichen Wohndichte geprüft werden, und nicht allein hinsichtlich des Einfügungsgebots nach §34 BauGB. Die erwähnten Grünflächen, die sich im Hochhausgebiet befinden; sind in der Regel nicht geeignet, um sich dort zu „erholen“ (vor allem wegen des vielen Hundekots).

Soziales Umfeld Am Sonnigen Hang:

Mit der beabsichtigten Baumaßnahme in diesem Wohngebiet droht ein massiver Verlust der Infrastruktur, wie z.B. von zwei Gaststätten und einem kleinen Einkaufsmarkt. Darüber hinaus sind die beiden sozialen Einrichtungen (Treffpunkt Marienborn und Centrum der Begegnung – mein Arbeitsplatz) in ihrer Existenz massiv gefährdet. Zum einen ist unklar, wie und unter welchen Umständen in der Bauzeit Ersatzräumlichkeiten im Quartier zur Verfügung gestellt werden können, und zum anderen kann der Bebauungsplan nicht sicherstellen, dass wir uns die Mieten in einem Neubau mit unseren bisherigen Fördergeldern überhaupt leisten können. Daneben habe ich sehr große Bedenken, inwieweit Baulärm und -dauer sowie die damit verbundene Staubentwicklung die Toleranzgrenze, die durch die erhöhte Lärmbelastung im Wohngebiet herrscht, bei den BewohnerInnen überschreitet. Das Wohngebiet hat schon jetzt keinen guten „Ruf“ und oft kommen Kinder aus anderen Marienborner Quartieren nicht auf den Spielplatz, obwohl dieser durchaus mit attraktiven Spielgeräten aufwarten kann. Mit einer Baustelle in dieser Größenordnung wird das Wohngebiet weiterhin von anderen Familien gemieden werden, ein Umstand, dem wir seit Jahren immer wieder mit wechselnden Projekten und Ferienbetreuungstagen im Centrum entgegenzuwirken versuchen. Ich habe große Bedenken, dass sich das Quartier von einer erneuten Abspaltung (durch Dreck und Lärm) nicht mehr so schnell erholt.

Nähe zu Hochspannungsleitungen:

Das Thema der elektromagnetischen Belastung durch die unmittelbare Nähe zur Hochspannungsleitung ist im Bebauungsplanentwurf nicht gewürdigt worden, und wir fordern eine gesonderte Analyse auch dieser Problematik ein.

Parkplätze:

Die Problematik der Parkplätze ist u.E. auch nicht ausreichend gewürdigt worden, insbesondere während einer möglichen Bauzeit.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung meiner Einwendung, vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen





An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz,
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Bebauungsplan MA 34
Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz - Montag 30.11.2020 16:25

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

----- Weitergeleitet von Lisa Scicolone/Amt61/Mainz am 30.11.2020 15:28 -----

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 30.11.2020 15:16
Betreff: Bebauungsplan MA 34

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Amtsblatt Nr. 55 lese ich, dass lt. Bebauungsplan MA 34, wenn das Anwesen Restaurant etc. abgerissen und ein neues Gebäude erstellt werden soll,

im Erdgeschoss die Räumlichkeiten für soziale Zwecke vorgesehen sind, was auch zu begrüßen ist.

Meine Fragen:

Wieviel Geschosse sind über dem EG insgesamt vorgesehen?

1. Liegt schon ein Bauantrag vor?
2. Wenn mehr als drei Geschosse geplant werden, besteht dann die Möglichkeit, per E-Mail dagegen Einspruch einzulegen?

Für eine schnelle Antwort per E-Mail wäre ich Ihnen dankbar.

Für Ihre Mühen bedanke ich mich und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Z. d. lid. A.
 Z. d. Handakten
 Wvl.:

3