

Aktz.: 61 26 Ma 34

Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

I. Vermerk

über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie die landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

A) Formalien

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Dauer des Anhörverfahrens: | 06.04.2021 – 07.05.2021 |
| Anzahl der beteiligten TÖB: | 41 |
| Anzahl der Antworten von TÖB: | 21 |

Koordinierungstermin mit TÖB: ./.

- 20-Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, Abt. Sport
- 60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege
- Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz
- SGD-Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht

Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. 10-Hauptamt, Frauenbüro

- Schreiben vom 06.04.2021 -

- Bezüglich Tiefgaragen sind die Sicherheitskriterien für Parkhäuser und Tiefgaragen zu beachten und auf eine ausreichende Belichtung zu achten.
- Bei den Stellplätzen ist auf eine gute Nutzbarkeit insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen zu achten.
- Wegführungen seien barrierefrei zu gestalten.
- Bei der Ansiedlung von Einzelhandel wäre eine paritätische Auswahl von Unternehmen wünschenswert.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan "Ma 34" trifft jedoch keine Vorgaben bezüglich der Ausführung von Tiefgaragen. Bei der inneren Organisation handelt es sich nicht um einen städtebaulichen Belang, der über das Bauplanungsrecht gesteuert werden kann. Ungeachtet dessen wird die vorgebrachte Anregung dem derzeitigen Grundstückseigentümer zur Kenntnis gegeben.

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

2. 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung

- Schreiben vom 27.04.2021 -

- Gegen den Bebauungsplan bestehen inhaltlich keine Bedenken.
- In der Begründung seien redaktionelle Änderungen vorzunehmen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird wie vorgeschlagen ergänzt.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

3. 37-Feuerwehr

- Schreiben vom 07.04.2021 -

Flächen für die Feuerwehr

- Sofern der zweite Rettungsweg von Gebäuden über Rettungsgerät der Feuerwehr geführt werden soll, sei das Merkblatt "Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz" zu beachten.
- Auch bei der Errichtung baulicher Rettungswege sei auf ausreichende Bewegungsflächen, Zufahrten etc. zu achten.
- Die Entfernung der Gebäude von der nächstmöglichen Verkehrsfläche, welche mit Feuerwehrfahrzeugen erreicht werden kann, dürfe max. 50 m betragen.
- Zu- und Durchfahrten seien nach den Maßgaben der Straßenverkehrsbehörde zu kennzeichnen.
- Die Hausnummernvergabe sei eindeutig und logisch vorzunehmen.

Abwägungsergebnis

Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges ist nach den Regelungen der Landesbauordnung (LBauO) seitens der Bauherren sicherzustellen. Ein Anspruch auf Nachweis über den öffentlichen Raum existiert nicht. Der Bebauungsplan gibt die Möglichkeit die notwendigen Flächen für die Feuerwehr auf den privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen. Ob der Rettungsweg im Einzelfall auch über die öffentlichen Flächen erfolgen kann, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Der Geltungsbereich des "Ma 34" umfasst lediglich das Baugrundstück des bestehenden Quartierszentrums. Dieses ist auf drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist damit grundsätzlich gegeben.

Die Hinweise zur Kennzeichnung von Zufahrten und der Vergabe von Hausnummern werden zur Kenntnis genommen, führen aber nicht zu Regelungen im Bebauungsplan.

Löschwasserversorgung

- Im Baugebiet seien ausreichend Löschwasserentnahmestellen mit ausreichender Wassermenge (96 m³/h) und Druck (1,5 bar) vorzusehen und in erforderlicher Nähe zu den einzelnen Bauvorhaben zu platzieren.

Abwägungsergebnis

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Quartier ist über die bestehende öffentliche Trinkwasserversorgung grundsätzlich möglich.

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

4. Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend und Gesundheit

- Schreiben vom 12.05.2021 -

- Sofern der Investor die privaten Kleinkinderspielplätze nach der LBauO nicht auf seinem Grundstück errichten könne, müsse ein Ablösebetrag eingefordert werden, der zur Aufwertung des benachbarten Spielplatzes verwendet würde.
- In der Begründung sei die Formulierung zum Spielplatzbedarf im Wortlaut anzupassen.
- Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" keine werterhöhende Umnutzung ermöglicht wird, kann die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung für den Geltungsbereich nicht zur Anwendung gelangen.
- Um den Belangen der sozialen innerstädtischen Wohnraumversorgung gerecht zu werden, wird um Aufnahme einer Festsetzung zur Errichtung von förderfähigen Wohnungen gebeten.
- Auswirkungen auf die Planungen des Schulamtes seien nicht zu erwarten.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf.

Die Formulierung in der Begründung wird wie vorgeschlagen angepasst.

Die Festsetzung zur Errichtung von förderfähigen Wohnungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

5. 60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation

- Schreiben vom 15.04.2021 -

- Bezüglich der Wohnraumförderung in der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung werde auf die Stellungnahme des Amtes 50 verwiesen.

Abwägungsergebnis

Die Grundstücke im Geltungsbereich waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB vollständig bebaubar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" wird lediglich die zulässige Bebaubarkeit der Grundstücke neu geregelt. Ein zusätzliches Baurecht wird hierdurch nicht geschaffen. Die Anwendung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung in der Stadt Mainz kommt daher nicht zum Tragen. Die Anforderungen der Wohnraumförderung wurden seitens des Dezernates für Soziales, Kinder, Jugend und Gesundheit im Anhörverfahren vorgebracht und fließen in das weitere Bauleitplanverfahren ein.

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

6. 67-Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 06.05.2021 -

1. Immissionsschutz, Schallschutz

- In der Begründung seien redaktionelle Änderungen vorzunehmen.

Abwägungsergebnis

Der Wortlaut der Begründung wird wie vorgeschlagen angepasst.

2. Naturschutz und Artenschutz

- Der Anteil an nutzbaren Dachflächen und verglasten Dachteilen solle begrenzt werden, um einen Mindestanteil an begrünten Dachflächen zu erhalten.
- Im Geltungsbereich befinden sich zwei Einzelbäume, von denen einer der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes unterliegt. Die Erhaltungsfähigkeit des Baumes war bereits 2019 stark eingeschränkt, eine Fällgenehmigung wurde bereits ausgesprochen, jedoch nicht vollzogen. Es werde um Aufnahme eines Hinweises auf die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes gebeten.
- Die Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung des Gebietes werden begrüßt. Im Vergleich zum Bestand könne damit eine Verbesserung der Umweltsituation erreicht werden. Zur redaktionellen Anpassung der Festsetzungen, Hinweise und der Begründung werde um eine Detailabstimmung im weiteren Verfahren gebeten.
- Es werde gebeten, neben dem Hinweis zu Vogelschlag an Glas in den textlichen Festsetzungen diesen Sachverhalt auch in die Begründung aufzunehmen.
- Es wird die Aufnahme einer Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben eine Ausnutzung des Grundstückes, die über den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung liegt. Vor diesem Hintergrund hat die festgesetzte Dachbegrünung einen besonders hohen Stellenwert zur Aufrechterhaltung des Grünvolumens im Quartier. Zur Erhaltung eines Mindestanteils an begrünten Dachflächen wird der zulässige Anteil an nicht zu begrünenden Dachflächen (z.B. für Technikaufbauten und verglaste Dachteile) auf maximal 30 % der Dachfläche begrenzt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend aktualisiert.

Die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz ist unabhängig vom geltenden Bauplanungsrecht im gesamten Stadtgebiet gültig. Sie stellt keine Besonderheit im vorliegenden Geltungsbereich dar. Von der Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Die Formulierung der im Plan zu treffenden Festsetzungen zur Begrünung wird im Anschluss an die durchgeführte Beteiligung der Behörden im Detail mit dem 67-Grün- und Umweltamt abgestimmt.

Die Begründung zum Bebauungsplan dient dazu die festgesetzten Planungsinhalte zu erläutern und zu begründen. Da in Bezug auf den Vogelschlag kein Erfordernis zur Aufnahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan "Ma 34" besteht und keine Festsetzungen enthalten sind, wird auch von einer näheren Ausführung in der Begründung abgesehen.

Die Pflanzenvorschlagsliste wird im weiteren Verfahren als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, sobald sie dem 61-Stadtplanungsamt übermittelt wird.

3. Altlasten und Bodenschutz

- Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

- Es werde gebeten, den Hinweis zur Niederschlagswasserversickerung anzupassen.

Abwägungsergebnis

Der Wortlaut des Hinweises zur Niederschlagswasserversickerung wird in Abstimmung mit dem 67-Grün- und Umweltamt angepasst.

5. Radonvorsorge

- Das Plangebiet liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet, Radonmessungen sind nicht erforderlich.
- Nach § 123 Abs. 1 StrlSchG sind jedoch auch außerhalb von Radonvorsorgegebieten geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den genannten DIN Normen zur Gebäudeabdichtung handelt es sich um Normen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Ein gesonderter Hinweis auf die Einhaltung dieser Normen ist vor diesem Hintergrund nicht mehr erforderlich.

6. Klima, Klimaschutz, Klimawandel

- Das Plangebiet ist nicht durch linien- und flächenhafte Kaltluftabflüsse gekennzeichnet, auch eine planungsrelevante Kaltluftentstehung mit externem Siedlungsbezug erfolgt nicht. Bei austauschstarken Wetterlagen vermeidet eine gute Durchlüftung aus südwestlicher Richtung das Auftreten von klimatischen und lufthygienischen Extremen im Plangebiet. Während austauscharmer sog. autochthoner Strahlungswetterlagen ist eine intensive Durchgrünung des Quartiers für ein gutes Mikroklima wichtig. Diese ist auch vor dem Hintergrund des zu erwartenden Klimawandels von Bedeutung und besteht aus einer Begrünung der Dächer, der Fassaden, der unterbauten Grundstücksflächen und der nicht unterbauten Grundstücksflächen. Die im Entwurf vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung erfüllen diese Anforderungen. Insbesondere die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen ist positiv, da hierdurch auch eine Verschattung von versiegelten Flächen erfolgen kann.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

7. Energie und Wärmeversorgung

- Die Ergebnisse der verwaltungsinternen Checkliste Klimaschutz seien zu berücksichtigen.
- Neubauten sind so zu planen, dass die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung optimiert und zur Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert wird.
- Der Bebauungsplan ermöglicht den Einsatz erneuerbarer Energien und die Errichtung eines Gebäudes mit sehr guter Gebäudehülle.

Abwägungsergebnis

Die Ergebnisse der Checkliste Klimaschutz werden im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Aufgrund der Anforderungen des Schallschutzes wurde eine Gebäudeform gewählt, die eine möglichst große Abschirmung gegenüber den Schallquellen erzeugt und große Fassadenbereiche ermöglicht, die von der Lärmquelle abgewandt sind. Hierdurch ergibt sich eine Gebäudeform, die stärker in die Länge gezogen ist und nicht einen kompakten energieoptimierten Baukörper abbildet. Da auf diese Weise gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, wird hier an der vorgesehenen Baukörperform festgehalten.

Die Einschätzung zur Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan resultiert hieraus nicht.

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

7. 70-Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz

- Email vom 13.04.2021 -

- Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes gebe es keine Einwände.
- Die Entsorgung sei grundsätzlich gewährleistet, da sich das Plangebiet in einem bereits bebauten Wohngebiet befinde, welches bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.
- Es sei zu beachten, dass die Mülltonnenstandplätze der Nachbargebäude auch während der Bauphase anfahrbar bleiben. Das Aufstellen von Baucontainern o. ä. dürfe nicht zu einer Behinderung führen.
- Es werde auf die Standardanforderungen des Entsorgungsbetriebes der Stadt Mainz hingewiesen.
- Die Standplätze der Müllgefäße seien nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug müsse fahrtechnisch möglich sein.
- Grundsätzlich seien die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung, sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß der §§12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) zu beachten.
- Die von der Müllabfuhr befahrenen Straßen müssen eine ausreichende Breite bzw. Tragfähigkeit aufweisen.
- Sofern bei dem Neubaugebiet eine Privatstraße vorgesehen werde, seien besondere Bedingungen zu beachten.

Abwägungsergebnis

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen. Die vorhandenen Grundstücke sind bereits heute vollständig an die Abfallentsorgung angebunden.

Die Zugänglichkeit der vorhandenen Mülltonnenstandplätze während der Bauphase kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht gesteuert werden. Grundsätzlich ist auch bei Baumaßnahmen die Funktionsfähigkeit des öffentlichen Raumes aufrecht zu erhalten. Im Umfeld des Plangebietes wurde von der Stadt Mainz die Überlegung zur Aufstellung von Containern für eine Interimsnutzung durch die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen angestellt. Bei der Positionierung dieser Container wird darauf geachtet, dass eine Abfallentsorgung der umliegenden Grundstücke weiterhin ermöglicht wird.

Die Standplätze für Abfallgefäße sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Eine Privatstraße ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Von der Aufnahme entsprechender Regelungen wird daher abgesehen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

8. Deutsche Telekom

- Email vom 28.04.2021 -

- Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ein entsprechender Leitungsplan wurde übersandt.
- Es werde um Aufnahme folgender Festsetzungen in den Bebauungsplan gebeten.
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen seien ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
 - Bei Baumpflanzungen sei das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es sei sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
 - Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom sei die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
 - Es werde um frühzeitige Abstimmung von Baumaßnahmen gebeten, da eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich sei.
 - Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet sei die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen, bzw. die Festsetzung von Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erforderlich.
 - Der Erschließungsträger sei zu verpflichten, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
 - Die Lage der Leitungszonen sei rechtzeitig und einvernehmlich durchzuführen und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erbringen.
 - Die geplanten Verkehrswege dürften nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Abwägungsergebnis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ma 34" sind keine Erschließungsflächen festgesetzt, da der Geltungsbereich nur eine geringe Größe aufweist und die hierin enthaltenen Flächen über die umliegenden Verkehrsflächen bereits vollständig erschlossen sind.

Bei den vorhandenen Telekommunikationsleitungen handelt es sich lediglich um einen Hausanschluss. Festsetzungen zur Sicherung dieser Leitungen sind nicht erforderlich. An der vorhandenen Situation der Leitungstrassen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nichts verändert.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

9. Evangelisches Dekanat Mainz

- Email vom 08.06.2021 -

- Auf das Schreiben vom 08.10.2019 an den Oberbürgermeister der Stadt Mainz werde verwiesen. Das Planvorhaben werde abgelehnt.
In dem Schreiben wurden folgende Fragen und Anregungen vorgebracht:
 - Die ev. Kirche ist Träger einer Einrichtung im Geltungsbereich ("Centrum der Begegnung"). Diese ist wichtiger Bestandteil für die soziale Arbeit im Quartier.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Soll das Einkaufszentrum als Treffpunkt für die Bewohner im Quartier entfallen?

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ma 34" wird im Erdgeschoss die Errichtung von Wohnungen ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist es, einem Verdrängungseffekt vorzubeugen und die Erdgeschosslage weiterhin für die im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen sozialen Einrichtungen und gewerblichen Nutzungen vorzuhalten.

- Das Quartier am Sonnigen Hang ist bereits sehr dicht bebaut, soll dies noch dichter werden?

Abwägungsergebnis

Für das Quartier am Sonnigen Hang existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Für das gegenständliche Grundstück im Geltungsbereich bestand bereits Baurecht für die Errichtung des geplanten Gebäudes ohne eine planerische Aktivität der Stadt Mainz. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" sollen vielmehr die Flächen für den weiteren Betrieb eines Quartierszentrums gesichert werden. Eine Einschränkung bzw. Reduzierung der bisher zulässigen Bebauung ist durch die Planung indes nicht vorgesehen. Hierdurch würde ein starker Eingriff in das Eigentum entstehen, was seitens der Stadt Mainz nicht gewünscht ist.

- Wenn ein 7-Geschossiges Gebäude in die Umgebung passe, warum dann nicht auch ein Flachbau?

Abwägungsergebnis

Das vorhandene Quartierszentrum besteht aus einem eingeschossigen Gebäude, das sich in seiner äußeren Gestalt deutlich von der umliegenden Bebauung unterscheidet. Ungeachtet dessen ist auf

der Basis des "Ma 34" auch weiterhin ein eingeschossiges Gebäude zulässig. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen für eine Mindestausnutzung der Grundstücke. Er lässt auch keine höhere Grundstücksausnutzung zu als bisher zulässig. Die Planung führt damit nicht zu einer flächenhaften Verdichtung der vorhandenen Situation.

Ein jeder Eigentümer hat das Recht sein eigenes Grundstück im Rahmen des geltenden Baurechts auszunutzen. Da viele Grundstücke im Stadtgebiet bisher hinter dem maximal zulässigen Maß zurückbleiben, besteht an vielen Stellen ein reguläres Nachverdichtungspotenzial.

- Im Stadtteil fehlen Sozialwohnungen und altengerechte Wohnungen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan "Ma 34" wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach mindestens 25% der Wohnungen so zu errichten sind, dass sie förderfähig wären. Eine Verpflichtung zur Inanspruchnahme der Fördermittel ist im Baurecht nicht möglich.

Mit der Planung sind damit die Voraussetzungen geschaffen, im Geltungsbereich weitere geförderte Wohnungen zu errichten. Darüber hinaus befindet sich die Verwaltung in unverbindlichen Gesprächen mit dem derzeitigen Eigentümer, um die Vorzüge der Inanspruchnahme der Fördermittel aufzuzeigen.

- Wie soll der Standort der sozialen Einrichtungen gesichert werden?

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ma 34" wird im Erdgeschoss die Errichtung von Wohnungen ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist es, einem Verdrängungseffekt vorzubeugen und die Erdgeschosslage weiterhin für die im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen sozialen Einrichtungen und gewerblichen Nutzungen vorzuhalten.

Eine verbindliche Sicherung der langfristigen Nutzung von Räumlichkeiten in einem privaten Gebäude ist durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

- Marienborn ist stark Lärmvorbelastet. Sollen weitere Menschen diesem Lärm ausgesetzt werden?

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Bei Einhaltung der hierin genannten Maßnahmen sind im gesamten Geltungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Eine Gesundheitsgefahr für potenzielle Bewohner kann vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden.

- Wie soll sichergestellt werden, dass die Kirche weiterhin angemietete Räume nutzen kann?

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ma 34" wird im Erdgeschoss die Errichtung von Wohnungen ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist es, einem Verdrängungseffekt vorzubeugen und die Erdgeschosslage weiterhin für die im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen sozialen Einrichtungen und gewerblichen Nutzungen vorzubehalten.

Eine verbindliche Sicherung der langfristigen Nutzung von Räumlichkeiten für einen bestimmten Mieter in einem privaten Gebäude ist durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich. Auch wenn die Stadt Mainz ein gesteigertes Interesse an dem Fortbestehen der sozialen Einrichtungen im Quartier hat, ist eine Einflussnahme auf den Mietpreis und den Abschluss von Mietverträgen nicht möglich.

Die Stadt Mainz ist sehr an einem Fortbestehen der bisher aktiven sozialen Einrichtungen interessiert. Die hiermit einher gehenden positiven Effekte auf das Umfeld und die Wohnqualität im Gebiet werden sehr begrüßt. Eine Unterstützung der Einrichtungen kann jedoch nicht auf Ebene des Baurechtes erfolgen. Um Ausfälle durch einen Wegfall der vorhandenen Räumlichkeiten abzumildern, beabsichtigt die Stadt Mainz während einer geplanten Bauzeit im öffentlichen Raum Flächen für Interimscontainer bereit zu stellen, die den vorhandenen Einrichtungen angeboten werden.

- Wie will die Stadt auf einen vertretbaren Mietpreis einwirken? Gibt es ggf. einen Mietzuschuss für die GWA-Arbeit?

Abwägungsergebnis

Auch wenn die Stadt Mainz ein gesteigertes Interesse an dem Fortbestehen der sozialen Einrichtungen im Quartier hat, ist eine Einflussnahme auf den Mietpreis und den Abschluss von Mietverträgen nicht möglich.

Die Möglichkeiten zur Gewährung eines Mietzuschusses für gemeinnützige Einrichtungen werden durch die Stadt Mainz unabhängig vom Inhalt eines Bebauungsplanes geprüft. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können hierzu keinerlei Angaben gemacht werden. Für die planungsrechtlichen Inhalte des "Ma 34" ist diese Frage ohne Belang.

Abriss und Neubau

- Wie und wo sollen die Einrichtungen während der Bauphase arbeiten?

Abwägungsergebnis

Um auch während einer notwendigen Bauphase Räumlichkeiten für den Betrieb der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen vorhalten zu können, beabsichtigt die Stadt Mainz unabhängig vom Bauleitplanverfahren die Errichtung von Interimscontainern im unmittelbaren Umfeld vorzusehen.

- Wie soll das Gebiet wiederbelebt werden, wenn die bisherigen Mieter weggezogen sind?

Abwägungsergebnis

Im Zuge der Projektentwicklung ist es Aufgabe des Vorhabenträgers geeignete Mieter für die Belegung des neuen Quartierszentrums zu finden. Sofern möglich, unterstützt die Stadt Mainz bei

der Kommunikation zwischen Eigentümer und potenziellen Nutzern, um ein sinnvolles Nutzungsspektrum im Sinne eines funktionierenden Quartierszentrums zu erreichen.

Die Stadt Mainz ist sehr an einem Fortbestehen der bisher aktiven sozialen Einrichtungen interessiert. Die hiermit einher gehenden positiven Effekte auf das Umfeld und die Wohnqualität im Gebiet werden sehr begrüßt. Eine Unterstützung der Einrichtungen kann jedoch nicht auf Ebene des Baurechtes erfolgen. Um Ausfälle durch einen Wegfall der vorhandenen Räumlichkeiten abzumildern, beabsichtigt die Stadt Mainz während einer geplanten Bauzeit im öffentlichen Raum Flächen für Interimscontainer bereit zu stellen, die den vorhandenen Einrichtungen angeboten werden.

- Wie sollen die Beeinträchtigungen durch die Baustelle mit dem vorhandenen Lärm und Verkehr koordiniert werden?

Abwägungsergebnis

Die Bewältigung und Abwicklung von Beeinträchtigungen durch Baustellen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und ist in einem Bauleitplan nicht steuerbar. Der Abriss von Bestandsgebäuden und der Bau neuer Gebäude sind bereits zuvor auf Grundlage des geltenden Baurechts möglich. Das vorhandene Verkehrssystem ist ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Verkehrsströme zu bewältigen. Die Reduzierung der Beeinträchtigungen und die Einhaltung von Immissionswerten während des Baus ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

- Die Infrastruktur (Abwasser und Internet) sei bereits in die Jahre gekommen. Welche Kosten entstehen für die Erschließung?

Abwägungsergebnis

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein Grundstück, welches bereits heute bebaut und vollständig erschlossen ist. Eine zusätzliche Erschließung ist für die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht erforderlich. Ob im Zuge der Errichtung eines neuen Gebäudes die vorhandenen Hausanschlüsse verändert oder erneuert werden, ist zwischen Bauherr und Versorgungsträgern zu erörtern. Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein Handlungsbedarf.

- Der Marienborner Korridor ermögliche frische Luft für die Innenstadt. Durch die Planung werde dies beeinträchtigt.

Abwägungsergebnis

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

Die Versorgung des Wohngebietes mit Frisch- und Kaltluft bei sog. autochthonen d.h. austauscharmen, 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 Mainz-Lerchenberg Richtung Nordosten, d.h. nach Mainz-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.

I. Städtebauliche Gesichtspunkte

- Durch die etablierte Sozialarbeit konnten im Quartier negative Erscheinungen, wie wohngebietsbedingte Abgrenzungen und soziale Spannungen eingedämmt und ein Gemeinschaftsgefühl der Einwohnerschaft erreicht werden. Durch das Hineinsetzen eines weiteren Hochhauses würde die entstandene Atmosphäre zerstört.

Abwägungsergebnis

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" wird kein zusätzliches Hochhaus in dem vorhandenen Quartier ermöglicht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" wird kein neues Baurecht geschaffen. Die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes bestand bereits zuvor auf Grundlage von § 34 BauGB. Mithilfe des Bebauungsplanes erfolgt eine Steuerung der Bebauungsmöglichkeit und eine Sicherung der Voraussetzungen für eine Beibehaltung des Angebotes an sozialen Institutionen.

Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegende Planung eine Verschlechterung der bisher zulässigen Situation herbeigeführt werde.

- Dem Quartier stünden bereits jetzt zu wenige autofreie Flächen zur Verfügung. Der Spielplatz sei zu klein und der Bolzplatz liege ungünstig und störe die Nachbarschaft. Durch den geplanten Ausbau der Autobahn würden die Freiflächen weiter beschnitten. Eine weitere Verdichtung sei unverantwortlich. Ein Nachweis der erforderlichen Grünflächen sei nicht geführt.

Abwägungsergebnis

Die vorhandenen öffentlichen Spiel- und Freiflächen im Quartier weisen mit ihrer Lage optimale Voraussetzungen für eine Nutzung durch die Kinder und Jugendlichen aus dem Quartier auf. Die Flächen sind auf kurzen Wegen gut zu erreichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" wird kein neues Baurecht geschaffen, aus dem ein zusätzlicher Bedarf generiert würde. Die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes bestand bereits zuvor auf Grundlage von § 34 BauGB. Ziel ist es, die Voraussetzungen zu schaffen, dass auch weiterhin ein Quartierszentrum mit Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzungen im Quartier verbleibt und nicht durch eine Wohnnutzung verdrängt wird.

Diese Zielsetzung wird mit dem Bebauungsplan "Ma 34" verfolgt und erreicht.

- Für den Stadtteil wäre es wünschenswert, die Funktion eines Quartierszentrums auszubauen.

Abwägungsergebnis

Bei dem vorhandenen Quartierszentrum handelt es sich nicht um eine öffentliche Einrichtung sondern eine gewachsene Nutzung in einem privaten Gebäude. Eine Einflussnahme der Stadt Mainz auf die Ansiedlung bestimmter Nutzungen in einem privaten Gebäude ist über das Baurecht nicht möglich. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches ist eine flächenhafte Erweiterung des Quartierszentrums darüber hinaus nicht möglich. Die im "Ma 34" festgesetzte Grundfläche der Gebäude entspricht in ihrer Größe der im Bestand vorhandenen Einrichtungen. Diese überschreiten bereits im Bestand die in Wohngebieten übliche Grundflächenzahl. Um auch künftig die bestehenden Nutzungen weiter in gleichem Umfang zu ermöglichen, erfolgt jedoch keine Einschränkung dieser Gebäudegrundflächen.

- Der Bebauungsplan treffe keine Aussagen darüber, wo die erforderlichen Stellplätze geschaffen werden sollen.

Abwägungsergebnis

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz aus der jeweils angestrebten Nutzung. Bezüglich der Verortung der Stellplätze steht es dem jeweiligen Bauherrn frei, eine Konzeption zu entwickeln, wo und wie die Stellplätze im Rahmen der getroffenen Festsetzungen untergebracht werden. Da es sich beim "Ma 34" um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dem kein konkreter Objektentwurf zu Grunde liegt, ist noch nicht definiert, wie die Stellplätze auf dem Grundstück verortet werden. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist jedoch davon auszugehen, dass die Errichtung einer Tiefgarage unter einem neuen Gebäude als nabeliegende Lösung zu erwarten ist.

- Eine bauliche Weiterentwicklung des Quartierszentrums für Einkauf und Gastronomie wäre sinnvoll.

Abwägungsergebnis

Bei dem vorhandenen Quartierszentrum handelt es sich nicht um eine öffentliche Einrichtung sondern eine gewachsene Nutzung in einem privaten Gebäude. Eine Einflussnahme der Stadt Mainz auf die Ansiedlung bestimmter Nutzungen in einem privaten Gebäude ist über das Baurecht nicht möglich. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches ist eine flächenhafte Erweiterung des Quartierszentrums darüber hinaus nicht möglich. Die im "Ma 34" festgesetzte Grundfläche der Gebäude entspricht in ihrer Größe der im Bestand vorhandenen Einrichtungen. Diese überschreiten bereits im Bestand die in Wohngebieten übliche Grundflächenzahl. Um auch künftig die bestehenden Nutzungen weiter in gleichem Umfang zu ermöglichen, erfolgt jedoch keine Einschränkung dieser Gebäudegrundflächen.

- Die Qualität der vorhandenen Umgebung der Hochhäuser sei geprägt durch graue Ödnis und Beton und weise keine Qualitäten auf.

Abwägungsergebnis

Die überwiegenden Flächenanteile der vorhandenen Freiflächen im Quartier befinden sich auf den privaten Grundstücken der bestehenden Mehrfamilienhäuser. Die Gestaltung dieser Flächen obliegt nicht der Stadt Mainz, sondern den jeweiligen Eigentümern bzw.

Eigentümergeinschaften. Eine Aufwertung der Qualität dieser Flächen ist durch die Stadt Mainz nicht beeinflussbar. Die vorhandenen öffentlichen Flächen befinden sich überwiegend im Übergangsbereich zur Autobahn und sind als Abstandsflächen mit einem natürlichen Gehölzbewuchs versehen. Diese Flächen üben gerade aufgrund dieses hohen Grünvolumens, wie auch der Spiel- und Bolzplatz, einen positiven Effekt auf das Mikroklima und den Aufenthaltswert der privaten Freiflächen aus.

- Im Quartier fehlen nutzbare Grünflächen im Verhältnis zur Einwohnerzahl.

Abwägungsergebnis

Im Stadtteil Mainz-Marienborn besteht ein Defizit an wohnungsbezogenen und wohnungsnahen Grünräumen (Landschaftsplan der Stadt Mainz 2015). Das Defizit ist jedoch geringer als in der Innenstadt oder auch in den Stadtteilen Mombach oder Weisenau. Die angrenzenden siedlungsfreien Bereiche, Ackerlandschaften nördlich und östlich des Stadtteils, die Obstbaulandschaften südwestlich von Marienborn und auch das Wildgrabental können einen Anteil der Funktionen der wohnungsnahen Grünräume übernehmen. Gleichwohl wäre die Schaffung von Grünräumen grundsätzlich zu begrüßen (Landschaftsplan der Stadt Mainz 2015).

Die Schaffung von öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des "Ma 34" auf dem Privatgrundstück von 1.537m² ist unter Beachtung der bestehenden Baurechte allerdings nicht möglich.

- Im neu geplanten Gebäude sei ein Raum für Feierlichkeiten/Veranstaltungen vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Bei dem vorhandenen Quartierszentrum handelt es sich nicht um eine öffentliche Einrichtung sondern eine gewachsene Nutzung in einem privaten Gebäude. Eine Einflussnahme der Stadt Mainz auf die Ansiedlung bestimmter Nutzungen in einem privaten Gebäude ist über das Baurecht nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Die Etablierung eines Veranstaltungsraumes kann einem Eigentümer nicht als baurechtliche Vorgabe auferlegt werden.

II. Soziale Gesichtspunkte

- Das Bauvorhaben sei geeignet die erreichten Ergebnisse der bisherigen, etablierten Sozialarbeit zu zerschlagen, insbesondere da während der Bauzeit weniger Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Abwägungsergebnis

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" wird kein zusätzliches Gebäude in dem vorhandenen Quartier ermöglicht und kein neues Baurecht geschaffen. Die Möglichkeit für den Eigentümer zum Abriss des Bestandsgebäudes und zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes bestand bereits zuvor auf Grundlage von § 34 BauGB. Insofern kann nicht angenommen werden, dass die bisher erfolgte Sozialarbeit durch die vorliegende Planung beeinträchtigt wird. Auswirkungen auf die laufende Arbeit haben ggf. Veränderungen der Mietverhältnisse, auf welche die Bauleitplanung jedoch keinerlei Einfluss nehmen darf und kann.

Die Stadt Mainz ist sehr an einem Fortbestehen der bisher aktiven sozialen Einrichtungen interessiert. Die hiermit einher gehenden positiven Effekte auf das Umfeld und die Wohnqualität im Gebiet werden sehr begrüßt. Eine Unterstützung der Einrichtungen kann jedoch nicht auf Ebene des Baurechtes erfolgen. Um Ausfälle durch einen Wegfall der vorhandenen Räumlichkeiten abzumildern, beabsichtigt die Stadt Mainz während einer geplanten Bauzeit im öffentlichen Raum Flächen für Interimscontainer bereit zu stellen, die den vorhandenen Einrichtungen angeboten werden.

- Das Centrum der Begegnung solle laut Planungen des "Ma 34" abgerissen werden. Durch das neue Bauvorhaben würden die niedrigschwellige Angebotsstruktur und die offene Begegnungsstruktur verschwinden, die heute vorherrschen.

Abwägungsergebnis

Das vorhandene Gebäude weist ein Alter von ca. 40 Jahren auf, so dass aktuell ein beachtlicher Modernisierungsbedarf besteht. Ein Abriss des Bestandsgebäudes ist planungsrechtlich nicht erforderlich. Jedem Eigentümer steht es frei, ein bestehendes Gebäude umzubauen oder rückzubauen und neu zu errichten. Eine zwingende Vorgabe zur Vorgehensweise kann der Bebauungsplan nicht treffen. Insofern sieht der Bebauungsplan keinen Abriss des bestehenden Gebäudes vor. Es werden lediglich Rahmenbedingungen vorgegeben, die bei der Neuerrichtung von Gebäuden einzuhalten sind.

Auswirkungen auf die niedrigschwellige Angebotsstruktur und die offene Begegnungsstruktur sind durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

- Eine Lösung für neue Räume sei aktuell nicht in Sicht. Die Containerlösung könne nur bestimmte Aufgaben erfüllen. Nach der Bauzeit müsse mit der Arbeit ggf. wieder bei null angefangen werden.

Abwägungsergebnis

Die Stadt Mainz ist sehr an einem Fortbestehen der bisher aktiven sozialen Einrichtungen interessiert. Die hiermit einher gehenden positiven Effekte auf das Umfeld und die Wohnqualität im Gebiet werden sehr begrüßt. Eine Unterstützung der Einrichtungen kann jedoch nicht auf Ebene des Baurechtes erfolgen. Um Ausfälle durch einen Wegfall der vorhandenen Räumlichkeiten abzumildern, beabsichtigt die Stadt Mainz während einer geplanten Bauzeit im öffentlichen Raum Flächen für Interimscontainer bereit zu stellen, die den vorhandenen Einrichtungen angeboten werden. Bezüglich Komfort und Raumangebot kann es in den Containern zu Einschränkungen gegenüber den heutigen Verhältnissen kommen. Die Container dienen dazu, ein funktionierendes Mindestangebot im Umfeld aufrecht zu erhalten und damit eine kontinuierliche Arbeit ohne lange Ausfallzeiten betreiben zu können. Insofern helfen diese Container, damit nach einer erfolgten Bauzeit gerade nicht wieder bei null angefangen werden muss.

- Die Mischung von Läden, Restaurants und Feiern im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen führe voraussichtlich zu Konflikten, die auch die Kontinuität der Jugend- und Sozialarbeit gefährden könne.

Abwägungsergebnis

Ein Nebeneinander von Wohnungen mit den aufgelisteten sonstigen Nutzungen (Läden, Gastronomie und soziale Einrichtungen) wird grundsätzlich als verträglich angesehen. Die Baunutzungsverordnung sieht sowohl Läden als auch Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe genauso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als allgemein zulässige Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes ohne Einschränkung vor. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass durch die Unterbringung der Nutzungen in einem Gebäude Konflikte ausgelöst werden. Darüber hinaus bestehen im Zuge der Objektplanung diverse Möglichkeiten die Nutzungen voneinander unabhängig im Gebäude unterzubringen (getrennte Eingangsbereiche, Anordnung von Freibereichen etc.). Auf diesem Wege kann eine größtmögliche Trennung erfolgen, um die auftretenden Einwirkungen untereinander noch weiter zu minimieren.

III. Umwelt- insbesondere Lärmschutzgesichtspunkte

- Der geplante Standort sei für die Unterbringung einer Wohnbebauung ungeeignet.
- Das Lärmgutachten zeige, dass die zulässigen Grenzwerte der Lärmsanierung und der Lärmvorsorge auch auf der lärmabgewandten Seite überschritten werden. Hierbei sei eine Verletzung des Rechts der Betroffenen auf Leben und körperliche Unversehrtheit anzunehmen.
- Das erarbeitete Schallgutachten kranke an vier Fehlern:
 1. Die Berechnung der Lärmimmissionswerte basiere auf der nicht mehr gültigen RLS-90, welche zwischenzeitlich durch die RLS-19 abgelöst worden sei.
 2. Es fehle eine Gesamtschau des Lärmaufkommens im Umfeld aus den einzeln auftretenden Lärmquellen
 3. Das Gutachten gehe von einem Ausbau der Autobahn mit einer 9 m hohen Lärmschutzwand aus. Dieser Ausbau sei aber nicht gesichert. Es müssten daher auch andere Ausbauvarianten bzw. ein Unterbleiben des Ausbaus einbezogen werden.
 4. Die steigenden Verkehrszahlen auf der Autobahn A 63 seien bei der Lärmermittlung unbeachtet geblieben.
- Nach der vorliegenden Untersuchung des Dr. Renk vom 20.12.2020 sei lediglich ein Teil der nach Süden gerichteten Fläche des Bauvorhabens bis maximal zum 2. OG für Wohnräume geeignet.
- Es sei unverantwortlich in einen solchen lärmvorbelasteten Bereich zusätzliche Wohnungen vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Bei dem Grundstück im Geltungsbereich handelt es sich um ein bestehendes Baugrundstück, welches sich inmitten eines bestehenden Wohngebietes befindet. Zwar befinden sich im Bestand keine Wohnungen auf dem Grundstück, ein entsprechendes Baurecht besteht aber bereits dennoch aufgrund der Prägung durch die Umgebung.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das Schallschutzgutachten vom Ingenieurbüro Dr. Gruschka GmbH vom 19.11.2020 erarbeitet. Die Ermittlungen zeigen auf, dass sich mit Maßnahmen der Grundrissorientierung, der Anordnung von Außenwohnbereichen auf den schallabgewandten Fassaden, besonderen Maßnahmen des Schallschutzes zur Gewährleistung einer natürlichen Belüftung unter Wahrung des erforderlichen Schallschutzes wie hinterlüftete

Sekundärfassaden etc., baulichen Schallschutzmaßnahmen zur Dämmung der Außenbauteile und schallgedämmten Belüftungseinrichtungen gesunde Wohnverhältnisse herstellen lassen.

Bezüglich der befürchteten Fehler des Schallgutachtens kann folgende Klärung herbeigeführt werden:

zu 1:

Da der Aufstellungsbeschluss für den untersuchungsgegenständlichen Bebauungsplan vor dem 01.03.2021 erfolgte, ist gemäß § 6 Abs. 2 der Zweiten Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 4. November 2020 die RLS-90 anzuwenden, nicht die RLS-19.

zu 2.

Wie auf S. 18 der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt wird, liegt das Plangebiet bei dem aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ungünstigsten Lastfall "Betriebsrichtung Ost" im Bereich der Fluglärmkonturen tags zwischen 50 bis < 55 dB(A), nachts zwischen 45 bis < 50 dB(A). Damit liegen zum einen die Fluglärmwirkungen tags unter den Orientierungswerten der DIN 18005 von tags 55 dB(A) für Verkehrslärm, zum anderen liegen die Fluglärmwirkungen am überwiegenden Teil der Fassaden deutlich unter den Beurteilungspegeln des Straßenverkehrs, so dass eine Addition von Straßen- und Flugverkehrslärm zu keiner grundsätzlichen Änderung der schalltechnischen Beurteilung führte. Darüber hinaus sieht weder die DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau", noch die 16. BImSchV, "Verkehrslärmschutzverordnung", eine Addition von Straßen- und Flugverkehrslärm vor.

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", als Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume erfolgt in der schalltechnischen Untersuchung dagegen normenkonform eine Überlagerung von Straßen- und Flugverkehrslärm (s. Ausführungen auf S. 11 u. 19 der schalltechnischen Untersuchung).

Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, grundsätzlich mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten sind.

zu 3.

In der schalltechnischen Untersuchung ist keine Lärmschutzanlage entlang der A 60 berücksichtigt.

zu 4.

Wie auf S. 14 der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt wird, liegen der Lärmprognose die Verkehrsdaten (Mengen) für den "Planfall 4" zu Grunde. Der "Planfall 4" ist die Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens nach vollständigem Ausbau der A 60 und der A 63 im Bereich des Mainzer Autobahnringes und stellt für das Plangebiet den aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ungünstigsten Lastfall dar.

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

Geräuschimmissionsituation mit zugänglichen Mitteln zu erstellen. In diesem Sinne zeigt die Ausarbeitung qualitativ die Lärmkonflikte sachgerecht auf.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und insbesondere in der Abwägung wird jedoch auf das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Sachverständigen Gutachten 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.

- Die Beschreibung der Frischluftsituation widerspreche der Klimafunktionskarte der Stadt Mainz. Durch die Bebauung werde die Frischluftzufuhr in Richtung Innenstadt weiter abgebremst.

Abwägungsergebnis

Die Beschreibung der Klimafunktionen anhand der Klimafunktionskarte des Klimaökologischen Begleitplans (1993) ist weitestgehend richtig. Lediglich die Aussage, dass die Überquerung der A 60 auch über das Gelände des Wohngebiets am Sonnigen Hang verlaufe, kann der Klimafunktionskarte nicht entnommen werden. Auch unter der Annahme eines teilweisen Überströmens des nördlichen Siedlungskörpers, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Kaltluftsituation durch einen 5-geschossigen Baukörper, ost-südöstlich von den bestehenden Hochhäusern mit 8 bzw. 9-Vollgeschossen nicht erkennbar. Eine Beeinträchtigung der Frischluftversorgung der Innenstadt ist nicht zu befürchten und kann ausgeschlossen werden.

IV. Ungestörte Religionsausübung

- Die in Artikel 4 Abs. 2 des Grundgesetzes garantierte ungestörte Religionsausübung umfasst auch die Jugend- und Gemeinwesenarbeit. Im Falle der Verwirklichung des geplanten Vorhabens würden die bereits erreichten Erfolge auf diesem Gebiet zunichte gemacht. Die angebotene Interimslösung sei absolut unzulänglich. Eine Perspektive für die Zeit nach Errichtung des Bauvorhabens sei nicht gegeben. Das o.g. Grundrecht werde hierdurch ignoriert und beschädigt.

Abwägungsergebnis

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" werden keine Grundrechte beeinträchtigt. Die kirchlichen Einrichtungen werden in Räumlichkeiten betrieben, die mittels privatrechtlicher Mietverträge von einem privaten Eigentümer angemietet wurden. Ein Abriss und Neubau eines bestehenden, sanierungsbedürftigen Gebäudes steht einem jeden Eigentümer frei. Durch den Bebauungsplan wird dieses Vorgehen nicht ausgelöst.

Für das Quartier am Sonnigen Hang existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Für das gegenständliche Grundstück im Geltungsbereich bestand bereits Baurecht für die Errichtung eines Gebäudes ohne eine planerische Aktivität der Stadt Mainz. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" sollen vielmehr die Flächen für den weiteren Betrieb eines Quartierszentrums mit den vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen langfristig gesichert werden.

Mit der Absicht im öffentlichen Raum Interimscontainer für den weiteren Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtungen anzubieten will die Stadt Mainz die bisher erfolgte Gemeinwesenarbeit unterstützen und den Übergang von den bisherigen Räumlichkeiten in mögliche neue Räumlichkeiten vor Ort erleichtern.

V. Übergangslösung und Perspektive

- Eine Perspektive für die Unterbringung der vorhandenen Einrichtungen in neuen Räumlichkeiten nach der Interimsphase bestehe noch nicht.
- Die Kostenträgerschaft des Interimsstandortes sei noch unklar.
- Eine rechtliche Sicherung der neuen Räumlichkeiten und eine Finanzierung seien noch offen.

Abwägungsergebnis

Da es sich bei dem neu zu errichtenden Gebäude um ein privates Objekt handelt und nicht um ein öffentliches Gebäude, obliegt dem jeweiligen Bauberrn die konkrete Objektplanung. Eine Einflussnahme der Stadt Mainz ist hierbei nicht möglich. In Gesprächen mit dem Eigentümer wurde seitens der Verwaltung eine Kontaktaufnahme mit den bisherigen Mietern empfohlen, um das Interesse an einem weiteren Mietverhältnis und die Bedürfnisse an die künftigen Räumlichkeiten abzustimmen. Seitens des Eigentümers wurde hierbei in Aussicht gestellt, dass die beiden Träger künftig im neuen Gebäude erneut Räume für den weiteren Betrieb der Einrichtungen anmieten könnten.

Da es sich bei einem Mietverhältnis um eine privatrechtliche Angelegenheit handelt, ist eine Einflussnahme der Stadt Mainz nicht möglich. Der Kirche als Träger der Einrichtung steht es frei, neben dem neu geplanten Gebäude auch andere geeignete Räumlichkeiten für den Betrieb des Centrums der Begegnung zu suchen. Aus Sicht der Stadt Mainz stellt sich das Quartierszentrum aufgrund seiner Lage auch weiterhin als geeigneter Standort dar.

Eine rechtliche Sicherung von einzelnen Räumen in dem neu entstehenden Gebäude ist über einen Bebauungsplan nicht möglich. Für eine solche Regelung bietet das Baugesetzbuch keine rechtliche Grundlage. Die Unterbringung von Anlagen für soziale Zwecke ist aber in einem allgemeinen Wohngebiet an jeder Stelle uneingeschränkt zulässig. Insofern bedarf es lediglich einer Einigung zwischen Vermieter und Mieter zur Bereitstellung von Räumlichkeiten. Die Finanzierung von angemieteten Räumen ist indes kein Regelungsgegenstand eines Bauleitplanes. Die jeweiligen Mietbedingungen sind zwischen Vermieter und Mieter auszuhandeln und sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.

Die Stadt Mainz ist sehr an einem Fortbestehen der bisher aktiven sozialen Einrichtungen interessiert. Die hiermit einher gehenden positiven Effekte auf das Umfeld und die Wohnqualität im Gebiet werden sehr begrüßt. Eine Unterstützung der Einrichtungen kann jedoch nicht auf Ebene des Baurechtes erfolgen. Um Ausfälle durch einen Wegfall der vorhandenen Räumlichkeiten abzumildern, beabsichtigt die Stadt Mainz während einer geplanten Bauzeit im öffentlichen Raum Flächen für Interimscontainer bereit zu stellen, die den vorhandenen Einrichtungen angeboten werden.

Als Interimslösung für Angebote der Jugendarbeit- und Gemeinwesenarbeit Am Sonnigen Hang ist die Errichtung von Containern auf einem städtischen Parkplatz im Straßenraum der Straße "Am Sonnigen Hang" geplant. Hiermit will die Stadt Mainz die bisher erfolgte Gemeinwesenarbeit unterstützen und den Übergang von den bisherigen Räumlichkeiten in mögliche neue Räumlichkeiten vor Ort erleichtern.

Die Gebäudewirtschaft Mainz hat verschiedene Planvarianten für das Aufstellen der Container erarbeitet. In Abstimmung mit weiteren städtischen Ämtern und den Nutzer:innen wurde eine Variante ausgewählt, die in die weitere Planung geht. Im Anschluss stehen noch die Baugenehmigung sowie die Finanzierung der Interimslösung aus. Eine Fertigstellung ist für Ende des Jahres 2021 vorgesehen.

Die Kostenträgerschaft für diese Interimsräume ist nicht Gegenstand des laufenden Bauleitplanverfahrens und wird unabhängig davon zwischen der Stadt Mainz und den Trägern der Gemeinbedarfseinrichtungen vereinbart.

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

10. Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen

- Email vom 06.05.2021 -

- Die Ausführungen zur eigentümerunabhängigen Sicherung der möglichen Ansiedlung von Versorgungsinfrastruktur wird gefolgt. Für die weitere Nutzung sollten darüber hinaus die Bestandsunternehmen, die bereits unmittelbar am Standort vertreten sind, angesprochen werden.

Abwägungsergebnis

Ein Angebot zur weiteren Nutzung der Räumlichkeiten durch die bisher ansässigen Unternehmen in dem bestehenden bzw. einem möglichen neuen Gebäude ist nur durch den Eigentümer möglich. In bisher erfolgten Gesprächen zwischen Stadt und Eigentümer wurde dieser Wunsch bereits an den Eigentümer herangetragen, der dem Ansinnen wohlwollend gegenüberstand. Eine weitergehende Einflussnahme der Stadt Mainz ist darüber hinaus nicht möglich.

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

11. Mainzer Netze GmbH

- Email vom 07.05.2021 -

- Es werden keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.
- Eine Erschließung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom sei durch das vorhandene Netz abgedeckt.
- Das Plangebiet grenze im Norden an den Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung der Mainzer Netze GmbH. Der Schutzstreifen dürfe nur mit Zustimmung der MN bebaut werden. Der Einsatz von Baugeräten, die in den Schutzstreifen hineinragen können, sei bei der Bebauung und späteren Instandhaltungsmaßnahmen im Vorfeld mit MN abzustimmen und mit Beschränkungen verbunden.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis zum Vorhandensein des Schutzstreifens wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Bebauung tangiert diesen Schutzstreifen nicht. Mögliche Einschränkungen ergeben sich lediglich in Bezug auf die Durchführung der Baumaßnahme. Zu beachten ist dabei, dass der Schutzstreifen auf einem benachbarten privaten Grundstück zum Liegen kommt. Eine Inanspruchnahme im Zuge einer möglichen Bebauung des Plangebietes ist daher nicht zu erwarten. Auf die Aufnahme eines gesonderten Hinweises wird daher verzichtet.

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

12. Ortsbeirat Mainz-Marienborn

- Sitzung am 14.04.2021 bzw. Email vom 07.05.2021 -

- Es werden Zweifel an der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gehegt. Der Verzicht auf eine Umweltprüfung werde kritisch gesehen.

Abwägungsergebnis

Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt es sich um ein reguläres Bauleitplanverfahren für das bestimmte Verfahrenserleichterungen bestehen. Beim "Ma 34" liegen die formalen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m², bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten. Darüber hinaus ist die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Sämtliche umweltrelevanten Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber dennoch berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Für das betroffene Grundstück bestand bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans ein umfassendes Baurecht auf Grundlage des § 34 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Sämtliche Eingriffe waren bereits vorher zulässig. Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Planung damit nicht ausgelöst. Eine umfassende Umweltprüfung erübrigt sich vor diesem Hintergrund.

- Mit Blick auf die hohe Verkehrsbelastung der Autobahn sowie dem Flugverkehr wird die Durchführung einer permanenten Schadstoffmessung gefordert. Die Schadstoffbelastung gefährde die gesunden Wohnverhältnisse.

Abwägungsergebnis

Die Forderung nach einer permanenten Schadstoffmessung ist nachvollziehbar, jedoch nicht verhältnismäßig.

Der Stadtteil Mainz-Marienborn ist an zwei Seiten von Bundesautobahnen mit vergleichsweise hoher Verkehrsbelastung umgeben. Eine Überschreitung von Luftschadstoffgrenzwerten ist jedoch im Geltungsbereich des "Ma 34" aufgrund des Abstandes zu den Schadstoffquellen und aufgrund der Austauschverhältnisse nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt in einem Abstand von rd. 80m bzw. rd. 90m zur BAB A 60 (Fabrbahnrand und Fabrbahnmitte). Der Abstand zur BAB A 63 beträgt mehr als 200 m. Bei austauschstarken Wetterlagen erfolgt eine gute Durchmischung der bodennahen Luftschichten. Sofern Grenzwertüberschreitungen auftreten, bleiben diese häufig auf die unmittelbare Fabrbahn begrenzt. Bei austauscharmen Wetterlagen wird Marienborn mit Frisch- und Kaltluft aus Südwesten versorgt. Bodennabe Luftschadstoffe werden nach Nordosten verdriftet, die Entfernung der Schadstoffe zum Plangebiet wird hierdurch erhöht. Diese Aussage ist auch in Bezug auf Feinstäube (PM 10 und PM 2,5) grundsätzlich gültig.

In Bezug auf Ultrafeinstäube und ihre Wirkungen auf den Menschen laufen aktuell Forschungen und Messungen. So werden im Auftrag der HLNUG im Nahbereich und im Umfeld des

Frankfurter Flughafens Messungen durchgeführt, die Rückschlüsse auf die Emissionsquellen ermöglichen sollen. Eine abschließende Meinungsbildung und die Festlegung von Grenzwerten für Ultrafeinstäube stehen noch aus.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist das Erreichen oder das Überschreiten von bestehenden Luftschadstoffgrenzwerten im Plangebiet nicht zu erwarten. Die gesunden Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

- Eine Einhausung der Autobahn werde als eine effektive Schutzmaßnahme angesehen.

Abwägungsergebnis

Die vollständige Einhausung der Autobahn im Umfeld des Stadtteils Mainz-Marienborn würde sicherlich zu einer Verbesserung der Immissionsituation im unmittelbaren Umfeld führen. Diese Maßnahme liegt jedoch nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt Mainz. Die Planung der Autobahn erfolgt durch die Autobahngesellschaft des Bundes. Die aktuellen Planungen zum Umbau der angrenzenden Autobahn A 60 sehen eine vollständige Einhausung nicht vor. Gesunde Wohnverhältnisse können auch mit den aktuell in Planung befindlichen Rahmenbedingungen einer erhöhten Lärmschutzwand erreicht werden.

- Es solle geprüft werden, inwieweit durch die geplante Bebauung auch Folgen für das Mikroklima zu erwarten sind.

Abwägungsergebnis

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

Die Versorgung des Wohngebietes mit Frisch- und Kaltluft bei sog. autochthonen d.h. austauscharmen, 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 Mainz-Lerchenberg Richtung Nordosten, d.h. nach Mainz-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 werde auf die Stellungnahme vom 21.12.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen.

Abwägungsergebnis

Die vorgebrachten Anregungen des Ortsbeirates Marienborn im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden bereits im Vermerk zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargestellt und sind damit in das Bauleitplanverfahren und die Abwägung eingeflossen.

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 beigelegt 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 Sachverständigen Gutachten 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 Wohnheiten für das Quartier. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bereits zuvor auf Grundlage des §34 BauGB ein Baurecht für die Errichtung weiterer Wohnheiten bestand. Ein Wegfall der bisher zulässigen Grundstücksausnutzung würde einen erheblichen Eingriff in das Eigentum bedeuten, was einer Enteignung gleichzusetzen wäre.

Die geringfügige Zunahme der Wohnheiten im Quartier um lediglich 25-30 Wohnheiten 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 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.

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.

13. SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde

- Email vom 14.04.2021 / landesplanerische Stellungnahme -

- Die Planung entspreche den Erfordernissen der Raumordnung. Es werden keine Anregungen vorgebracht

Abwägungsergebnis

Die landesplanerische Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

14. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Schreiben vom 03.05.2021 -

Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

- Der Geltungsbereich befinde sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.
- Es seien keine Grundwassernutzungen bekannt.
- Für eine Grundwasserhaltung während der Bauphase sei eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung vorgesehen sei, sollten Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
- Aufgrund der geplanten Geschossigkeit solle mit dem Wasserversorger geprüft werden, ob ein ausreichender Druck zur Verfügung steht.
- Für die Nutzung von Erdwärme sei ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser aufgenommen.

Auf die Aufnahme eines Hinweises zu Brauchwasseranlagen wird verzichtet, da nicht explizit vorgesehen ist eine solche Anlage zu betreiben. Entsprechende Vorgaben sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten und nicht Bebauungsplanrelevant.

Der zuständige Versorger für die Bereitstellung mit Trinkwasser wurde im Rahmen dieses Anhörungsverfahrens ebenfalls beteiligt. Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt.

Bodenschutz

- Im Geltungsbereich seien keine Verdachtsflächen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

15. Telefónica Germany
- Email vom 23.04.2021 -

- Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen in einem Korridor zwischen 15 und 45 m über Grund. Geplante Konstruktionen und Baukräne dürfen nicht in diese Trasse ragen. Es werde um Übernahme der Richtfunktrasse in die Planung bzw. den Flächennutzungsplan gebeten.
- Innerhalb der Trasse seien Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen sein ein vertikaler Schutzabstand von mindestens 15 m bzw. ein horizontaler Schutzabstand von mindestens 30 m einzuhalten.

Abwägungsergebnis

Die angegebene Richtfunktrasse befindet sich nach dem mitgelieferten Planausschnitt nicht innerhalb des Geltungsbereiches, sondern in dessen Nachbarschaft.

Die vorhandene Antenne befindet sich auf dem Dach des benachbarten Gebäudes in einer Höhe von 28,65m über dem Gelände. Das geplante Gebäude im Geltungsbereich des "Ma 34" ist nur bis zu einer Höhe von maximal 17 m zulässig und bleibt damit weit unterhalb der Höhe der Antennenanlage. Störungen der Richtfunkverbindungen durch die zulässige Bebauung können vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden.

Die Errichtung von Baukränen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht steuerbar. Auf die Aufnahme eines Hinweises zum Vorhandensein einer Richtfunkverbindung in der Nachbarschaft wird verzichtet. Eine Beeinträchtigung ist durch die Bebauung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

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

16. Vodafone Kabel Deutschland

- Email vom 04.05.2021 -

- Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien des Unternehmens. Ein entsprechender Leitungsplan wurde übersandt.
- Die vorhandenen Anlagen seien bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden.
- Sofern eine Umverlegung der Leitungen erforderlich wird, werde um eine frühzeitige Abstimmung gebeten.

Abwägungsergebnis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ma 34" sind keine Erschließungsflächen festgesetzt, da der Geltungsbereich nur eine geringe Größe aufweist und die hierin enthaltenen Flächen über die umliegenden Verkehrsflächen bereits vollständig erschlossen sind.

Bei den vorhandenen Telekommunikationsleitungen handelt es sich lediglich um einen Hausanschluss. Festsetzungen zur Sicherung dieser Leitungen sind nicht erforderlich. An der vorhandenen Situation der Leitungstrassen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nichts verändert.

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

17. Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR

- Schreiben vom 22.04.2021 -

- Entsprechend dem aktuellen Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Landeswassergesetz gelte bei dem Umgang mit Niederschlagswasser der Grundsatz: Versickerung vor Rückhalten vor Ableiten.
Es bestehe das Ziel, anfallendes Niederschlagswasser dezentral zu versickern.
- Bezüglich des "Ma 34" sei folgende entwässerungstechnische Erschließung möglich:
 - Die Entwässerung ist bis zum Übergabeschacht im Trennsystem vorzusehen.

- Das anfallende Schmutzwasser kann mengenmäßig an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.
- Für das anfallende Regenwasser seien die nach LWG geforderten Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen. Es sei ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen.

Abwägungsergebnis

Bei dem Bebauungsplan "Ma 34" handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Ein konkretes Vorhaben liegt der Planung nicht zu Grunde. Die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes ist erst auf Basis einer konkreten Objektplanung sinnvoll möglich. Grundsätzlich besteht auf dem Grundstück die Möglichkeit Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Der Hinweis zur Ableitung des Schmutzwassers wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

Mainz, 21.09.2021

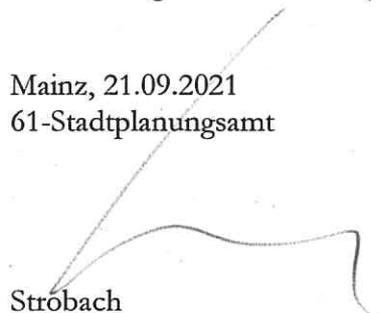


Groh

- II. Dem Amt 67, Umweltkoordination z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung
- III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- IV. Den tangierten Fachämtern (Amt 10, 12, 37, 50.03, 60.03, 70)z. K.



Mainz, 21.09.2021
61-Stadtplanungsamt



Strobach

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

| Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz | Bearbeiter: Ralf Groh Tel.: 06131 - 12 30 43 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: ralf.groh@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Ma 34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------------|--------------|---|------|---|------|---|---|---|---|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 07.05.2021 | Eingang: <table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <th>Antw. Dez.</th> <th colspan="4">z. d. lfd. A</th> <th colspan="4">Wvl.</th> <th>R</th> </tr> <tr> <td>Abt.:</td> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> <td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td> <td>8</td><td>9</td> </tr> <tr> <td>SG:</td> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> <td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td> <td>8</td><td>9</td> </tr> <tr> <td>SB:</td> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> <td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td> <td>8</td><td>9</td> </tr> </table> | 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 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Erörterungstermin: Datum: ./. Uhrzeit: ./. Ort: ./. <i>Handwritten signature</i> | Eingang: <i>Handwritten signature</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
 Eingang: 06. April 2021

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)
 10-Frauenbüro - Stadthaus, Große Bleiche 46 / Löwenhofstraße 1
 12 32 53 corinna.appelshaeuser@stadt.mainz.de

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Anlage 1 zu Blatt 43
 61 26 Ma 34

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

-
- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Bezüglich Tiefgaragen sind die Sicherheitskriterien für Parkhäuser und Tiefgaragen zu beachten. Nicht einsehbare sowie dunkle und verschattete Bereiche sind zu vermeiden (Bitte für ausreichende Beleuchtung sorgen, auch im Außenbereich). Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Einstellplätze überschaubar gestaltet werden. Stellflächen für Mobilitätseingeschränkte sollen so angeordnet sein, dass diese Nutzerinnen und Nutzer selbständig auf kürzestem Weg einen Ausgang erreichen können. Parkplätze für Frauen und Mutter-Kind-Parkplätze sind wünschenswert. Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege sollte offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden. Bei der Ansiedlung des neuen Einzelhandels wäre eine paritätische Auswahl von Unternehmern und Unternehmerinnen wünschenswert.

-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen) .

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:
-

Mainz, 06.04.2021

10-Frauenbüro

.....
Ort, Datum

.....
Dienststelle

.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung



Stadtverwaltung Mainz | Amt 12 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

12-Amt für Stadtforschung und
nachhaltige Stadtentwicklung
Melanie Wehlisch

| | | | | | | | | | | |
|--|--------------|---|---|---|------|---|---|---|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt | | | | | | | | | | |
| Eingang: 27. April 2021 | | | | | | | | | | |
| 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 |

Postfach 3820
55028 Mainz
Standort Malakoff Passage
Zimmer 03
Rheinstraße 4 GTel. 06131 12-2082
Fax 06131 12-2926
melanie.wehlisch@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Aktz.: 12 16 21 Ma 34

Mainz, 27.04.2021

Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

Aktenzeichen: 61 26 Ma 34

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen haben wir inhaltlich keine Anregungen. Unter dem Punkt 11. Familienfreundlichkeit - Stichwort Nahversorgung müsste das Wort „Rheinhessencenter“ durch „Gutenbergcenter“ ausgetauscht werden. Ergänzend könnte auch erläutert werden, dass im Stadtteil ein Supermarkt am Standort „Am Kirchenpfad“ geplant ist, der zukünftig die fußläufige Nahversorgung für die Bewohner:innen in Marienborn sicherstellen wird

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Rohrbacher

Anlage 3 zu Blatt 43

61/26/Ma 34



Stadtverwaltung Mainz | Amt 37 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

| | | | | | | | | | | |
|--|--------------|---|---|------|---|---|---|---|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt | | | | | | | | | | |
| Eingang: 12. April 2021 | | | | | | | | | | |
| 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 |

Feuerwehr Mainz
Herr Moutty
Vorbeugender BrandschutzPostfach 3820
55028 Mainz
Feuerwache 2
Kaiser-Karl-Ring 38Tel 0 61 31 - 12 45 51
Fax 0 61 31 - 12 45 02
nicolas.moutty@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 07.04.2021

Ihr Zeichen 61 26 Ma 34 | Unser Zeichen 37.41.01/21-106

Bauvorhaben: Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"
 Baugrundstück: Am Sonnigen Hang, Marienborn
 Bauherr: Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir zu o.g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:

1. Flächen für die Feuerwehr

- 1.1 Gemäß § 15 (4) LBauO „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ müssen für jede nicht zur ebenen Erde liegenden Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss zwei Rettungswege vorhanden sein. Falls der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Zugänge, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.
- 1.2 Hierzu sind insbesondere der § 7 LBauO sowie das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz“ zu beachten. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, ist die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr nicht möglich und es wird eine bauliche Lösung erforderlich (zweiter notwendiger Treppenraum, Sicherheitstreppenraum etc.).
- 1.3 Auch bei ausschließlich baulichen Rettungswegen sind Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen auf Grundlage der LBauO und des Merkblatts anzuordnen, sofern Gebäude

| | | | |
|----------------------|----|----|----|
| Anlage 5 zu Blatt 43 | | | |
| 61 | 26 | Ma | 34 |

ÖPNV:

Feuerwache 1: 51 | 53 | 57 | 74
Feuerwache 2: 55 | 76Sparkasse Mainz
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic. MALADE51MNZInformation zur Verwendung
Ihrer Daten:
www.mainz.de/dsgvo

oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen und sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dies gilt insbesondere auch für autofreie Siedlungen, Wohnparks, „Gated-Communities“, etc.

- 1.4 Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen (Siehe diesbezüglich o.g. Merkblatt).
- 1.5 Sollen die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr nicht auf Privatgrundstücken sondern auf öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden, gelten o.g. Punkte analog. Feuerwehrezufahrten, -aufstell und -bewegungsflächen müssen dann in der Freiraumplanung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden und schränken diese entsprechend ein (Standorte Bäume, Straßenlaternen, Fahrradständer, Kunstwerke u.v.m.). Die vorgesehenen Flächen geben dann den einzelnen Bauherren wiederum vor, in welchem Rahmen in der Hochbauplanung die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr berücksichtigt werden kann. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Hochbauplanung.
- 1.6 Für die Feuerwehr und den Rettungsdienst ist ein schnelles Auffinden der Einsatzstelle sehr wichtig. Daher ist die Hausnummernvergabe eindeutig und in logischer Reihenfolge vorzunehmen. Die postalischen Anschriften müssen den Straßen über die der Zugang zum Gebäude erfolgt entsprechen. Die Hausnummern sind an den Gebäuden augenfällig anzubringen.

2. Löschwasserversorgung

- 2.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min ($96\text{m}^3/\text{h}$) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden, in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Bei der Entfernung gilt die tatsächliche Schlauchverlegelänge. Außerdem gilt diese nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen etc.
- 2.2 Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Feuerwehr Mainz vor Baubeginn vorzulegen.
- 2.3 Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben
- 2.4 Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen.

2.5 Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

Hinweis:

Die Löschwasserversorgung durch die Mainzer Netze erfolgt ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Eine Verlegung von ausreichend dimensionierten Wasserversorgungsleitungen zur Entnahme von Löschwasser über Hydranten auf privaten Grundstücken findet nicht statt.

Sollte die v.g. Schlauchverlegelänge von 160 Metern dann überschritten werden, muss der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine gleichwertige Löschwasserversorgung sicherstellen.

2.6 Ist darüber hinaus eine Löschwasserversorgung für den Objektschutz erforderlich (z.B. Wandhydranten) und der Hausanschluss liefert nicht die geforderte Löschwassermenge, so ist auf Kosten des Vorhabenträgers eine Bevorratung auf dem Grundstück mit entsprechender Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Des Weiteren liegt die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften in der Verantwortlichkeit des jeweiligen Bauherrn.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage:
keine

i.A. Moutty

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------------|--------------|------|------|---|---|--|-------|---|---|---|---|---|---|-----|---|---|---|---|---|---|-----|---|---|---|---|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz | Bearbeiter: Ralf Groh Tel.: 06131-12 30 43 Fax: 06131-12 26 71 E-Mail: ralf.groh@stadt.mainz.de Az.: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verfahren/Planung/Projekt: Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" | 61 26 Ma 34 Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt Eingang: 17. Mai 2021 <table border="1"> <tr> <td>Antw. Dez.</td> <td colspan="2">z. d. lfd. A</td> <td colspan="2">Wvl.</td> <td colspan="2">R</td> </tr> <tr> <td>Abt.:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>SG:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>SB:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> </table> | Antw. Dez. | z. d. lfd. A | | Wvl. | | R | | Abt.: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | SG: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | SB: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Antw. Dez. | | z. d. lfd. A | | Wvl. | | R | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Abt.: | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SG: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SB: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 07.05.2021 Erörterungstermin: - nicht erforderlich - Datum: ./. Uhrzeit: ./. Ort: ./. Eingang: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, Ansprechpartner, Tel./Fax/E-mail etc.)

Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit
 Herr Acerenza; Tel.: 2576; Fax: 2219; Email: olimpio.acerenza@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Wenn der Investor die privaten Kleinkinderspielplätze nicht auf seinem Grundstück errichten kann, müsste ein Ablösebetrag eingefordert werden, der zur Aufwertung des benachbarten Spielplatzes „Am Sonnigen Hang“ verwendet werden würde.

Wie mit Herrn Hansen besprochen, ändert das Stadtplanungsamt in der Textpassage auf Seite 20 der Begründung "ein Bedarf zusätzlicher öffentlicher Spielflächen aufgrund des vorliegenden Konzeptes nicht ausgelöst wird" den Begriff „Konzeptes“ in „Bebauungsplans“ um.

Die Neuregelung des B-Plan-Entwurfes ordnet lediglich die Bebaubarkeit und stellt somit keine Neuerschließung von Bauland oder werterhöhende Umnutzung dar. Es liegt bereits Baurecht nach § 34 BauGB vor. Daher kann keine „Partnerschaftliche Baulandbereitstellung“ in diesem Gebiet durchgeführt werden,

Um den Belangen der sozialen innerstädtischen Wohnraumversorgung gerecht zu werden, wird daher darum gebeten, die nachfolgende textliche Festsetzung in den B-Plan-Entwurf aufzunehmen:

Anlage 8 zu Blatt 43
 61 26 Ma 34

Geförderter Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten sind 25% der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan keine weitergehenden Auswirkungen auf die Planungen des Schulamtes haben wird.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, 12.05.2021



Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|---|-----------------------|--|------------|--------------|------|---|---------|---|---|---|-------|---|---|---|-------|---|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz | Bearbeiter: Ralf Groh Tel.: 06131 - 12 30 43 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: ralf.groh@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Ma 34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 07.05.2021 | Eingang: 16. April 2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Erörterungstermin: Datum: ./. Uhrzeit: ./. Ort: ./ | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">Stadtverwaltung Mainz</td> <td colspan="2">61 - Stadtplanungsamt</td> </tr> <tr> <td>Antw. Dez.</td> <td>z. d. Jfd. A</td> <td>Wvl.</td> <td>R</td> </tr> <tr> <td>Abt.: 0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>SG: 0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>SB: 0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table> | Stadtverwaltung Mainz | | 61 - Stadtplanungsamt | | Antw. Dez. | z. d. Jfd. A | Wvl. | R | Abt.: 0 | 1 | 2 | 3 | SG: 0 | 1 | 2 | 3 | SB: 0 | 1 | 2 | 3 |
| Stadtverwaltung Mainz | | 61 - Stadtplanungsamt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Antw. Dez. | z. d. Jfd. A | Wvl. | R | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Abt.: 0 | 1 | 2 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SG: 0 | 1 | 2 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SB: 0 | 1 | 2 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

Henschel, 60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation -> TÖB-Stelle
Tel. 3707

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Anlage 14 zu TÖB 43
 61 26 Ma 34

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

-
- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBL) greift für die Komponente "Wohnraumförderung". Auf die diesbezgl. Stellungnahme von Amt 50 wird verwiesen.

- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:
-

Mainz, 15.04.21

Ort, Datum

60.3

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann

61- Stadtplanungsamt

vorab per E-Mail

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 11. Mai 2021

| Antw. Dez. | z. d. ffd. 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 |

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

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

Mainz, 06.05.2021

**Bebauungsplan „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)“,
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Ihr Zeichen 61 26 – Ma 34)
Aktenzeichen: 670516 Ma 34**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o.g. Verfahrensschrittes teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit:

1. Immissionsschutz, Schallschutz

Wir bitten um eine Anpassung zum Lärmschutz in der Begründung Seite 18, vierter Absatz, Satz 2, neu: „Zur Lärmquelle ist hierzu eine abgeschirmte Bebauung mit Maßnahmen zur Ausbildung einer schallmindernden Sekundärfassade vor den Lüftungsfenstern notwendig.“

2. Naturschutz und Artenschutz,

Dachbegrünungen sind eine bedeutende und wirksame Maßnahme zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Verhältnisse und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser insbesondere in Baugebieten mit eingeschränkten Bodenstandorten und hoher baulicher Dichte. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben eine Ausnutzung des Grundstückes, die über den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung liegt. Vor diesem Hintergrund und zur Sicherstellung eines Mindestanteils an begrünter Dachfläche, regen wir an neben dem Anteil für technische Dachein- und -aufbauten auch den Anteil an nutzbaren Dachflächen (z.B. Dachterrassen) und verglasten Dachteilen an der Gesamtdachfläche festzusetzen. Die Dachbegrünung unterstützt die Einbindung des Gebäudes in die Umgebung, da die Dachflächen im Plangebiet von den umgebenden Gebäuden aus einsehbar sind. Aus unserer Sicht sollte daher der Anteil an technischen Dachaufbauten, Dachterrassen, verglasten Dachteilen etc. insgesamt ein Drittel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Aufgrund der örtlichen Situation (Zulässigkeit von Außenwohnbereiche nur auf der schallabgewandten Seite) bitten wir um Prüfung und Abstimmung im weiteren Verfahren.

Aktlage 19 in 34 43

| | | | | | | |
|----|---|----|----|----|--|--|
| Az | 6 | 26 | Ma | 34 | | |
|----|---|----|----|----|--|--|

Im Plangebiet befinden sich zwei Einzelbäume, von denen ein Baum (Silberhorn, Stammumfang > 175 cm) der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz unterliegt. Für diesen Baum wurde vom Grün- und Umweltamt am 21.02.2019 eine Fällgenehmigung befristet bis zum 15.03.2019 erteilt. Der Baum wurde nicht gefällt. Somit liegt keine Genehmigung mehr vor. Die Erhaltensfähigkeit des Baumes war zum Zeitpunkt der Erteilung der Fällgenehmigung bereits deutlich eingeschränkt. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes ist aber weiterhin zu beachten. Wir bitten um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan sowie in der Begründung.

Aufgrund der geplanten Ausnutzung des Grundstückes mit einer großflächigen Unterbauung und die dazu im Verhältnis stehende geringe Grundstücksgröße sowie unter Berücksichtigung notwendiger Baustellenflächen können diese Bestandsbäume voraussichtlich nicht sinnvoll erhalten werden. Mit den Festsetzungen von Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzflächen sowie der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen auf den begrünter Grundstücksflächen sind im Plangebiet neue Bäume zu pflanzen. Rechnerisch bedeutet dies bei vollständiger Begrünung der nicht über- und unterbauten sowie mit Nebenanlagen bebauten Flächen die Pflanzung von mindestens 4 Bäumen (20% nicht be- und unterbaute Fläche = 450 m²). Der Verlust der Bäume kann damit kompensiert werden.

Grundsätzlich werden die Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung des Gebietes (Anpflanzfestsetzungen) begrüßt. Im Vergleich zum Bestand kann damit eine Verbesserung der Umweltsituation erreicht werden. Wir bitten zur redaktionellen Anpassung der Festsetzungen, Hinweise und der Begründung um Detailabstimmung im weiteren Verfahren.

Die Festsetzungen zum Schallschutz (verglaste Loggien und Wintergärten, hinterlüftete Glasfassaden etc.) lassen einen hohen Glasanteil in Bezug auf die Fassaden- und Außenwandlänge erwarten. Im Nahbereich befinden sich große Bäume, in denen Fortpflanzungsstätten festgestellt wurden (siehe Artenschutzgutachten). Unter Berücksichtigung der Höhe der geplanten Bebauung können hohe und unmarkierte Glasanteile das Kollisionsrisiko deutlich steigern. Gemäß § 44 BNatSchG ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glas zu vermeiden. Im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens ist daher bereits frühzeitig in der Planung die Vermeidung von Vogelschlag an Glas zu berücksichtigen, damit risikoerhöhende Glasbauteile erkannt und risikoärmere Alternativen geprüft und Maßnahmen zur Vermeidung integriert werden können. Neben dem Hinweis in den textlichen Festsetzungen bitten wir diesen Sachverhalt auch in die Begründung aufzunehmen.

Wir empfehlen die Aufnahme einer Pflanzvorschlagsliste, die wir Ihnen im weiteren Verfahren mit gesondertem Schreiben zur Verfügung stellen können.

3. Altlasten und Bodenschutz

Die Überprüfung der von der Planung betroffenen Grundstücke ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.

4. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Wir bitten, die Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung an die aktuelle Gesetzeslage anzupassen (§ 55 WHG). Im Übrigen bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Aspekte Begrenzung der Versiegelung und Retention von Niederschlagswasser sind über die jeweiligen Festsetzungen ausreichend berücksichtigt.

5. Radonvorsorge

Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie von den Landesbehörden in RLP beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass in Rheinland-Pfalz in keinem Landkreis ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss. Dies wird auch durch die Radonmessungen in der Raumluft von Häusern bestätigt, die seit 2003 im Auftrag des MUEEF durchgeführt wurden. (Quelle: mueef.rlp.de bzw. lfu.rlp.de, Januar 2021)

Somit sind im Bebauungsplangebiet Ma 34, da es außerhalb eines Radonvorsorgegebietes liegt, keine konkreten Radonmessungen erforderlich.

Nach § 123 Abs. 1 StrlSchG sind jedoch auch außerhalb von Radonvorsorgegebieten geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

Wir bitten einen entsprechenden Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

6. Klima, Klimaschutz, Klimawandel

Das Plangebiet ist nicht durch linien- und flächenhafte Kaltluftabflüsse gekennzeichnet, auch eine planungsrelevante Kaltluftentstehung mit externem Siedlungsbezug erfolgt nicht. Bei austauschstarke Wetterlagen vermeidet eine gute Durchlüftung aus südwestlicher Richtung das Auftreten von klimatischen und lufthygienischen Extremen im Plangebiet. Während austauscharmer sog. autochthoner Strahlungswetterlagen ist eine intensive Durchgrünung des Quartiers für ein gutes Mikroklima wichtig. Diese ist auch vor dem Hintergrund des zu erwartenden Klimawandels von Bedeutung und besteht aus einer Begrünung der Dächer, der Fassaden, der unterbauten Grundstücksflächen und der nicht unterbauten Grundstücksflächen. Die im Entwurf vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung erfüllen diese Anforderungen. Insbesondere die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen ist positiv, da hierdurch auch eine Verschattung von versiegelten Flächen erfolgen kann.

7. Energie und Wärmeversorgung

Hinsichtlich der energetischen Belange sind im weiteren Verfahren die Ergebnisse der verwaltungsinernen Checkliste-Klimaschutz (siehe Anlage) zu berücksichtigen, die Vorgaben der Klimaschutzklausel sind zu beachten. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass Neubauten so zu planen sind, dass die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung optimiert wird und dass die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert wird.

Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet die CO₂-Emissionen zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Mit dem Beschluss zum "Klimanotstand" soll dieses Ziel deutlich früher, bestenfalls bereits bis zum Jahr 2035 erreicht werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Überplanung eines Einzelgebäudes in einer Bestandssituation. Der Standort liegt außerhalb des aktuellen HKW Fernwärme-Versorgungsgebietes (Abstand ca. 1km), eine Erweiterung in diesem Bereich ist nicht geplant. Auf die Erstellung eines Fachgutachtens zur Wärme- und Energieversorgung wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit verzichtet. Der Einsatz regenerativer Energien und die Er-

richtung eines Gebäudes mit sehr guter Gebäudehülle sind vollumfänglich möglich und werden durch die Vorgaben des Bebauungsplanes weder eingeschränkt noch erschwert.

Mit freundlichen Grüßen

Nehrbaß

Anlagen

Checkliste „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“

Stadt Mainz: Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 22.07.2011 hat der Klimaschutz ein verstärktes Gewicht im Baugesetzbuch erhalten. Die Klimaschutzklausel wurde in § 1a (5) BauGB eingeführt und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Katalog möglicher Inhalte des Bebauungsplanes in § 9 BauGB wurde um Erfordernisse des Klimaschutzes erweitert. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und um Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Die Verwaltung hat somit die Aufgabe, neben den stadtökologischen Belangen des Klimaschutzes die energetischen Belange des Klimaschutzes verstärkt zu würdigen. Verwaltungsmäßig wurde festgelegt, sich hierzu einer Checkliste zu bedienen. Diese Checkliste beinhaltet Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Die Checkliste dient gleichzeitig als Dokumentation und wird Bestandteil der Begründung. Die Checkliste stellt eine Sammlung der Maßnahmen dar, die im Bauleitplanverfahren geregelt werden können. Sofern Maßnahmen im Einzelfall nicht angewendet werden können oder sollen, ist dies zu begründen.

Die Checkliste ist bis zum Termin der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 17. – Umweltamt auszufüllen und nimmt sodann am weiteren Verfahren teil.

| | |
|---|--|
| Stadtverwaltung Mainz 67 - Grün- und Umweltamt Postfach 38 20 55028 Mainz | Bearbeiter: Bernd Winkler Tel.: 06131/12-22 85 Fax: E-Mail: bernd.winkler@stadt.mainz.de Az.: |
| Verfahren / Planung / Projekt: Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34) | |
| Frist: spätestens zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB am | Eingang: |

Checkliste zum Klimaschutz (energetische Belange)

| | Ja | Nein |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Ist damit zu rechnen, dass mit der Realisierung der Planung Energie im betroffenen Gebiet verbraucht wird? - wenn Nein → weiter mit Punkt 10. | x | <input type="checkbox"/> |
| 2. Sind die baulichen Anlagen im Planungsgebiet gem. § 1 EnEV Gegenstand der Energieeinsparverordnung? - wenn Nein → weiter mit Punkt 10. | x | <input type="checkbox"/> |
| 3. Ist die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung) Das Gebiet ist bereits bebaut. Neubauten sind so zu planen, dass die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung optimiert wird. | <input type="checkbox"/> | x |
| 4. Ist die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung) Das Gebiet ist bereits bebaut. Neubauten sind so zu planen, dass die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert wird. | <input type="checkbox"/> | x |
| 5. Ist der Abstand benachbarter Baukörper zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Verschattung durch bestehende Bebauung). | x | <input type="checkbox"/> |

| | Ja | Nein |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
| 6. Wurde bei den baulichen Anlagen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - wenn Ja, welche? | | |
| - wenn Nein, Begründung: | | |
| 7. Gibt es Vorgaben für die Wärmeversorgung des Gebietes? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Nein, kein Anschluss- und Benutzungszwang | | |
| - wenn Ja, welche? (z.B. Anschluss- und Benutzungszwang) | | |
| 8. Liegt ein Wärmeversorgungskonzept für das Planungsgebiet vor? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - wenn Ja, Erstellungsjahr: | | |
| - wenn Ja, ist das (bestehende) Wärmeversorgungskonzept optimiert? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - wenn Nein, Begründung: Das Gebiet ist im Wesentlichen bereits bebaut. | | |
| 9. Wurden weitere Einflussmöglichkeiten auf die sparsame, effiziente Nutzung von Energie sowie den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vertragliche Regelungen (z.B. gem. § 11 BauGB) werden angestrebt. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Regelungsbedarf besteht insbesondere zu nachstehenden Punkten | | |
| 10. Gibt es sonstige Aspekte , die zu dem Ergebnis führen, dass Untersuchungen erforderlich sind? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - wenn Ja, welche? | | |

Mainz, 04.03.2021

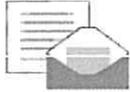
67/02

gez. Winkler

.....
Ort, Datum

.....
Dienststelle

.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung



Stellungnahme Ma 34 Quartierszentrum Am Sonnigen Hang
Dieter Dexheimer An: Ralf Groh

13.04.2021 11:40

Von: Dieter Dexheimer/EB/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo Herr Groh,

anbei wie gehabt unsere Stellungnahme. Wir bitten um Beachtung das wir während der Baumaßnahme durch die Stellung der Baucontainer die Erreichbarkeit der Häuser 9-17 weiterhin gewährleistet ist.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
D. Dexheimer

Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz
Zwerchallee 24
55120 Mainz
URL: <http://www.eb-mainz.de>
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

Sparkasse Mainz, IBAN: DE29 5505 0120 0000 038877, Swift-Bic. MALADE51MNZ,
Gläubiger-ID: DE70ZZZ000000004917

Dieter Dexheimer
Sachbearbeiter
Planung -
Abfallwirtschaft -
Tel. 0 61 31 / 12 -
22 12
Fax. 0 61 31 / 12 -
38 01



- Stellungnahme Ma 34 Quartierszentrum Am Sonnigen Hang.docx

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

Ma 34

| | | | |
|--------|----|----------|-------|
| Anlage | 20 | zu Blatt | 43 |
| Bz | 61 | 26 | Ma 34 |

61 - Stadtplanungsamt
Herr Ralf Groh

55120 Mainz

Zwerchallee 24

Tel 06131 – 12 22 12
Fax 06131 – 13 38 01
Dieter.dexheimer@stadt.mainz.de
www.eb-mainz.de

Mainz, 14.04.2021

Bebauungsplan Ma 34 Quartierszentrum Am Sonnigen Hang

Sehr geehrte Herr Groh,

aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gibt es zu dem B-Planentwurf in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da das Plangebiet inklusive der schon bestehenden Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

Für den Bebauungsplan selbst gelten die üblichen Bestimmungen wie RAS 06 Anlage von Stadtstraßen und wie immer die Abfallsatzung der Stadt Mainz. Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Am Sonnigen Hang“

Da es aus Sicht des Entsorgungsbetriebes um eine Nachverdichtung bzw. nach Abriss und ein Neubau handelt, besteht für den Entsorgungsbetrieb aktuell kein Handlungsbedarf.

„Bitte um Beachtung“

Erreichbarkeit der Häuser Am Sonnigen Hang 9-17 bzw. den Mülltonnenstandplatz bei Haus Nr.11 während der Baumaßnahme. Bei der Stellung der Baucontainer hatten wir uns am 19.09.2020 per Mail auf die Variante 2 geeinigt, wir bitten dies zu beachten.

Die Anlage der Mülltonnenstandplätze wird über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da uns derzeit kein Antrag vorliegt, müssen wir auf die offiziellen Standards verweisen.

Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes ist für den Entsorgungsbetrieb immer von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung, sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß der §§12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) entsprechen.

Demnach sind u.a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug muss fahrtech-

nisch möglich sein (Durchfahrtsmöglichkeit und Gewichtsbelastung), wobei wir diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 (der ehemaligen EAE 85) hinweisen.

Einsammlung und Transport von Abfällen unter Berücksichtigung Gesetzlicher Vorgaben. Die Nachfolgend genannten Anweisungen bedürfen besonderer Beachtung:

BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen.

2.2 Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder –Wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Die Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.

2.3 Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder –Wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung

Insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze

Müll darf nur abgeholt werden wenn:

die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Neubaugebiete sind so zu planen, dass bei der Abfallsammlung nicht rückwärts gefahren werden muss.

Zu § 16 Nr.1 Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Weitere Informationen zu den Anforderungen an Mülltonnenstandplätze entnehmen sie dem § 16

Privatstraßen

Sollte es sich bei dem Neubaugebiet um eine Privatstraße handeln bitten wir um Beachtung nachfolgender Bedingungen.

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist im Grundbuch einzutragen und ein entsprechender Auszug ist uns vorzulegen.

Winterdienstliche Pflichten sind bei Privatstraßen von den Eigentümern durchzuführen. Sollte am Abfuhrtag der Streu- und Räumungspflicht nicht nachgekommen worden sein oder eine Anfahrt wegen parkenden Fahrzeugen unmöglich sein, wird keine Entsorgung erfolgen. Dann kommt nur eine kostenpflichtige Nachentsorgung in Betracht, die gesondert zu beauftragen ist.

Sollte eine Benutzung der Privatstraße nicht möglich und / oder nicht erlaubt werden, müssen alle Gefäße aller Häuser an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

Anmerkungen

Die Müllgefäße müssen frei zugänglich sein, jedoch nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen. Bezüglich einer Tiefgarage muss darauf geachtet werden, dass bei einer erforderlichen Überquerung zur Erschließung der Gebäude durch Einsatzkräfte, Feuerwehr und Müllabfuhr für Schwerverkehr eine Traglast von 26,0 Tonnen gewährleistet wird.

Sollte eine Durchfahrt des Wohnquartiers nicht möglich sein, muss für die Müllfahrzeuge eine Wendevorrichtung geschaffen werden. Sofern dies aus planerischen Gründen nicht gewünscht

ist, sind die Mülltonnenstandplätze im Bereich der anfahrbaren Straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dieter Dexheimer



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Wallstr.88 55122 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820

55028 Mainz

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

Ma 34

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Dieter Mayer (dieter.mayer@telekom.de)
 TELEFONNUMMER 06131 / 1496494
 DATUM 28.04.2021
 BETRIFFT Bebauungsplan-Entwurf „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz
 Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz
 Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de
 Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
 Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
 Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123 456 789 0GP

| | | | |
|-----------|----|-------------|----|
| Anlage 23 | | zu Blatt 43 | |
| 61 | 26 | Ma | 34 |



Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Dieter Mayer



**Stellungnahme für den Bebauungsplan-Entwurf „Quartierszentrum Am
Sonnigen Hang (MA 34)“**

Dieter.Mayer An: ralf.groh

28.04.2021 11:33

Von: <Dieter.Mayer@telekom.de>
An: <ralf.groh@stadt.mainz.de>

**Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme für den Bebauungsplan-Entwurf
„Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“**

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Mayer

Deutsche Telekom Technik GmbH
Fiber Factory
Technik Niederlassung Südwest
PTI 12 SB
Dieter Mayer
Wallstr. 88, 55122 Mainz
Tel: 06131-1496494
Mail:dieter.mayer@telekom.de

Erleben, was verbindet.
Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik



Stellungnahme, Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34).pdf



Bauprojekt Quartierszentrum "Am Sonnigen Hang"

Mario.Leiner An: ralf.groh

07.05.2021 10:21

Von: <Mario.Leiner@telekom.de>

An: <ralf.groh@stadt.mainz.de>

Sehr geehrter Herr Groh,

ich kümmere mich um den Beschluss zur Versorgung von Neubaugebieten/Neubauprojekten.

Meine oberste Maxime ist es, dass die Anschlüsse zur Zufriedenheit unserer Kunden eingerichtet werden.

Von daher würde ich mich freuen, wenn wir uns zu Ihrem Bauprojekt möglichst zeitnah austauschen.

Für Ihre Fragen und Wünsche stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



Mit freundlichen Grüßen

Mario Leiner

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

Ma 34

Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH

Infrastrukturvertrieb Region Mitte
Raimundstr. 48-54, 60431 Frankfurt am Main
+49 170 5574476 (Mobil)

E-Mail: Mario.Leiner@telekom.de

www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-pvg

Grosse Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

| | | | | |
|-----------------|----|----|----|----|
| Anlage zu Blatt | | | | 43 |
| Az | 61 | 26 | Na | 34 |

Eingang: 09. Juni 2021

| 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 |



EVANGELISCHE KIRCHENGEMEINDE MAINZ-MARIENBORN
Mercatorstraße 18, 55127 Mainz, Tel. 06131-363633
www.evkirche-marienberg.de

Handwritten signature and initials

Mainz, 07.06.2021

Landeshauptstadt Mainz
- Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtplanung -
z.Hd. Herrn Ralf Groh, Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung / Außenbezirke
Postfach 38 20 / Zitadelle Bau B
55028 / 55131 Mainz

Betrifft: Bebauung im Quartier „Am Sonnigen Hang“
hier: Stellungnahme der evangelischen Kirchengemeinde Mainz-Marienberg als Trägerin öffentlicher Belange zu der Absicht, für das Grundstück Am Sonnigen Hang 8-12 einen Bebauungsplan „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)“ aufzustellen
Aktenzeichen: 61 26 Ma 34
Anlagen: 1. Diesseitiges Schreiben an den Oberbürgermeister und fünf Dezernate vom 08.10.2019
2. Analyse der Lärmbelastung von Dr. B. Renk vom 20.12.2020

Sehr geehrter Herr Groh,

für die evangelische Kirchengemeinde Mainz-Marienberg nehme ich zu dem oben genannten Bauvorhaben wie folgt Stellung:

Vorweg nehme ich Bezug auf das Schreiben der evangelischen Kirchengemeinde Mainz-Marienberg an den Oberbürgermeister und fünf Dezernate vom 08.10.2019

Anlage zu 25 zu Blatt 43
61 26 Ma 34

und mache die dortigen Ausführungen auch zum Gegenstand der hiesigen Stellungnahme. Eine Kopie des Schreibens vom 08.10.2019 ist beigelegt.

Die Stadt Mainz beabsichtigt, für das im Marienborner Wohngebiet „Am Sonnigen Hang“ gelegene Grundstück Am Sonnigen Hang 8-12 einen Bebauungsplan aufzustellen. Auslöser ist die Bauvoranfrage eines Investors, der beabsichtigt, das bestehende eingeschossige Gebäude, welches Sozialräume, einen „Nachbarschafts-laden“ und eine Gaststätte beherbergt, abzureißen und stattdessen ein sieben-geschossiges reines Wohngebäude mit ca. 50 Wohneinheiten (auch im Erdgeschoss) zu errichten. Nach den bisherigen Planungen soll der Bebauungsplan die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes mit multifunktionaler Nutzung im Erdgeschoss und reiner Wohnnutzung in den darüber liegenden Etagen vorsehen.

Dieses Planvorhaben der Stadt Mainz ist aus Sicht der evangelischen Kirchengemeinde Mainz-Marienborn

- unter städtebaulichen Gesichtspunkten,
- unter sozialen Gesichtspunkten,
- unter Gesichtspunkten des Umwelt-, insbesondere des Lärmschutzes und
- unter Berücksichtigung des grundgesetzlich garantierten Rechts auf ungestörte Religionsausübung

abzulehnen.

I Städtebauliche Gesichtspunkte

Die bauliche Struktur des Ortsteils Marienborn ist geprägt durch das Nebeneinander von Hochhäusern („Quartier Am Sonnigen Hang“), in denen ca. 1500 Menschen (bei einer Gesamteinwohnerzahl von ca. 4000) wohnen, und Ein-, Zwei- sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Das Quartier Am Sonnigen Hang seinerseits ist geprägt durch mehrere Hochhäuser und das im Zentrum gelegene eingeschossige Gebäude, in dem sich ein Geschäft für Lebensmittel und Alltagsbedarf, gastronomische Räume und Räume für soziale Begegnungen befinden. Sowohl der Ortsteil insgesamt als auch das Wohngebiet Am Sonnigen Hang selbst beziehen ihren Charakter durch das Spannungsverhältnis zwischen dieser unterschiedlichen Bebauung, wodurch es bisher im Zusammenspiel mit jahrelanger mühevollen Sozialarbeit erreicht wurde, dass die für anderweitige Hochhaussiedlungen kennzeichnenden negativen Erscheinungen wie wohngebietsbedingte Abgrenzungen, Ghettos und soziale Spannungen eingedämmt wurden und sogar so etwas wie ein

Gemeinschaftsgefühl der Bewohner des „Quartiers“ untereinander und ein Zugehörigkeitsgefühl zur Einwohnerschaft des Gesamtortes geschaffen werden konnten. Diese für das Zusammenleben im Ortsteil eminent wichtige Atmosphäre würde durch das Hineinsetzen eines weiteren Hochhauses mitten in das „Quartier“ zer schlagen, es würde sowohl das soziale Klima geschädigt als auch das typische physikalische Hochhausklima verstärkt und die Gefahr eines Trends zur Ghettoisierung mit einem Rückfall in die Zeiten von hoher Kriminalität, Prostitution und Gefährdung von Kindern heraufbeschworen.

Die Einschätzung des Wohngebiets als prekär und die damit verbundene Stigmatisierung sind bis heute nicht gänzlich aufgebrochen und würden durch das Bauvorhaben wieder verstärkt bzw. befeuert.

Ebenso wird, wenn die im Rahmen des Ausbaus der A 60 geplante Einfriedung des Wohngebietes mit einer über 9 m hohen Lärmschutzwand zum Tragen kommt, dieses den genannten Trend zusätzlich verstärken.

Ca. 50 neue Wohnungen bedeuten ca. 125 neue Bewohner und 50 bis 75 zusätzliche PKW. Schon jetzt stehen für die Bewohner des Wohngebiets Am Sonnigen Hang viel zu wenige autofreie Freiflächen zur Verfügung. Der Spielplatz ist schon für die jetzige Bewohnerzahl viel zu klein; der Bolzplatz ist, wenn auch vor 2 Jahren saniert, vernachlässigt und wird wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur Autobahn A 60 kaum genutzt. Er liegt mitten im Lärm, stört die Nachbarn und ist insbesondere für die kleinen Kinder zu weit weg. Der kurze Fußweg führt an den Häusern 2+4 vorbei, ist Privatweg und nicht zugänglich, besonders nicht für Kinder. Durch den zu erwartenden Ausbau der A 60, für den die genehmigte Vorplanung eine Erweiterung auf sechs Fahrspuren mit nahezu einer Verdoppelung der Straßenbreite und einer mehr als 9 m hohen „Lärmschutzwand“ vorsieht, werden die wenigen Freiflächen, insbesondere auch der Bolzplatz, zusätzlich beschnitten.

In diesen verengten Raum sollen also durch ein zusätzliches Hochhaus weitere Bewohner hineingesetzt werden. Dies ist unverantwortlich.

Einen substantiierten Nachweis der erforderlichen Grünflächen, Spielplätze und Freizeitflächen im Verhältnis zur Einwohnerzahl enthält der Entwurf nicht.

Die bisher auf dem Grundstück Am Sonnigen Hang 8-12 vorhandenen Einrichtungen (sowohl das Lebensmittelgeschäft als auch die Gaststätte und die Sozialeinrichtungen) dienten der Versorgung und als Treffpunkt nicht nur für die Bewohner des „Quartiers“, sondern auch für die Bewohner des restlichen Stadtteils. Wünschenswert für das soziale Klima des gesamten Stadtteils wäre es, diese Funktio-

nen auszubauen. Dem läuft der geplante Bebauungsplan diametral zuwider, indem solche Einrichtungen nur zur „Versorgung des Quartiers“ vorgesehen sind. Andere soziale Einrichtungen in Marienborn existieren nicht; außer dem Ladengeschäft im „Quartier“ gibt es nur noch einen kleinen Nahversorger und ein einziges Restaurant im Ort. Für viele Bewohner ist das Einkaufszentrum im „Quartier“ der einzige Treffpunkt außerhalb ihrer eigenen Wohnung.

Der Bebauungsplanentwurf trifft keine Aussage darüber, wo die Tiefgaragen mit den erforderlichen 75 Stellplätzen für PKW geschaffen werden sollen, von der zusätzlichen Lärm- und Abgasbelastung für die Anwohner ganz zu schweigen. Das Gebäude in seiner jetzigen Struktur und Funktion dient, wenn auch noch unvollkommen, der Integration des gesamten Stadtteils. Sinnvoll wäre eine - auch bauliche - Weiterentwicklung zu einem echten Zentrum für Einkauf, Deckung des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Begegnung und Kultur für alle Marienborner Einwohner, nicht aber die Errichtung eines weiteren Wohnhochhauses mit untergeordneten „Sozialräumen“ im Erdgeschoss für das „Quartier“. Die bisherige vermischte Infrastruktur in der Ladenpassage ermöglicht einfachen und niedrigrschwelligem Kontakt zur Nachbarschaft. Der Kontakt zu den Einrichtungen kann im „Vorbeigehen“ getätigt werden und ist so Prävention. Es wird nicht sofort gesehen, ob die Infrastruktur der Läden oder der sozialen Einrichtungen benötigt wird. Dies wird bei Umsetzung des geplanten Vorhabens verlorengehen.

In der vorgesehenen Begründung des Bebauungsplans wird die Umgebung der Hochhäuser am Sonnigen Hang schöngeredet; man könnte den Eindruck gewinnen, dass es sich um ein Naherholungsgebiet handelt. In Wirklichkeit ist das Gebiet, wie bereits in der diesseitigen Stellungnahme vom 08.10.2019 ausgeführt, geprägt durch graue Ödnis und Beton.

Während der voraussichtlich zweijährigen Abriss- und Bauzeit würden Baustellenlärm, Dreck und Verkehr hinzukommen. Die jetzt schon bestehende Enge für Rettungsdienste würde verschärft.

Nutzbare Grünflächen im Verhältnis zur Einwohnerzahl des Quartiers fehlen. Das „Grün der Umgebung“ besteht in unangelegten Flächen an der Autobahn bzw. landwirtschaftlichen Wegen, die, wenn überhaupt, durch die Landwirte gepflegt werden. Grünflächen um die Hochhäuser gehören zu diesen, werden durch WEGs gepflegt und verwaltet und sind kein Gelände für Kinder oder Familien. Eine „Hundewiese“ wurde für den Frieden in der Nachbarschaft auf einer Grünfläche (Haus 2+4) errichtet; hier treffen sich die Menschen aus dem Wohngebiet, und die Hinterlassenschaften der Tiere sind damit „zentralisiert“.

Eine „Familienfreundlichkeit“ sucht man vergebens: Der Spielplatz wird von allen Generationen genutzt, ist ein einziger Platz und liegt schon jetzt mitten im Verkehrslärm. Der Bolzplatz ist für Kleinkinder zu weit weg, wird, wenn überhaupt, von größeren Kinder genutzt; auch er liegt mitten im Verkehrslärm und wird zudem noch von der Nachbarschaft als störend empfunden.

In dem geplanten Gebäude sind keine Räume für Feiern und Veranstaltungen vorgesehen. Diesen Bedarf hat bisher das CdB mit abgedeckt. Während alle bisherigen Partykeller des Wohngebiets wegen des Lärms wieder aufgelöst wurden, wird das CdB gerne für Familienfeiern genutzt, vom (Kinder)geburtstag bis zur Beerdigung und zu religiösen Feiern. Ob dies nach Umsetzung des Bauvorhabens wieder der Fall sein könnte, ist höchst fraglich.

II Soziale Gesichtspunkte

In dem bestehenden Gebäude befinden sich Räumlichkeiten, die für die Sozial- und insbesondere Jugendarbeit des Stadtteils Marienborn von größter Bedeutung sind. Der gegenwärtig erreichte Zustand ist das Ergebnis jahrelanger intensiver Zusammenarbeit der evangelischen Kirchengemeinde mit der katholischen Schwestergemeinde, der Stadt Mainz und weiteren privaten Vereinigungen und Initiativen. Das Bauvorhaben ist nicht nur wegen der zu erwartenden Bauzeit und der völlig unzureichenden Vorstellungen über eine Interimslösung, sondern auch der sich abzeichnenden Verhältnisse nach Durchführung geeignet, dieses Ergebnis nicht nur zu schädigen, sondern zu zerschlagen. Die vorgesehene Interimslösung besteht aus weniger Raum und besteht aus Containern. Zwei Jahre Bauzeit sind eine lange Zeit, besonders nach Corona. Noch völlig unklar ist die etwaige Finanzierung der Containerlösung. Andere Lösungen nicht ersichtlich.

Die evangelische Kirchengemeinde Mainz-Marienborn ist Mieterin der Räume, in denen unter dem Namen „Centrum der Begegnung“ (CdB) Jugend- und Sozialarbeit stattfindet. Sie ist seit vielen Jahren mit mehreren Verträgen Kooperationspartnerin der Stadt Mainz, seit den 80er Jahren in der offenen Kinder- und Jugendarbeit in Marienborn und seit 2007 mit der sozialen Arbeit der Ökumenischen Initiative in Mainz-Marienborn „Am Sonnigen Hang“. Im Juni 2019 wurde der Vertrag mit der Stadt Mainz über die Kooperation in der Gemeinwesenarbeit unterzeichnet. Die Räume „Am Sonnigen Hang 8-12“ sind wichtiger und essentieller Bestandteil der sozialen Arbeit der Kirchengemeinde und ihrer Partner – standortnah und niedrigschwellig. Die Evangelische Kirchengemeinde ist der juristische Träger, arbeitet

aber eng zusammen mit der katholischen Schwestergemeinde St. Stephan im gleichen Stadtteil sowie dem Treffpunkt Marienborn e.V., der in unmittelbarer Nachbarschaft zum Centrum der Begegnung ebenfalls Räume angemietet hat. Die Kirchengemeinde ist vernetzt in verschiedene städtische Arbeitskreise und Gremien, vernetzt im kirchlichen Kontext zu Diakonie und Caritas, ferner mit den Rheinland-Pfälzischen Häusern der Familie, Mehrgenerationenhäusern und anderen bundesweiten Netzwerken.

Nachdem die Sozialraumanalyse 2005 allerhöchsten sozialpolitischen Handlungsbedarf (höchster Einsatz der öffentlichen Familienhilfe, Polizeieinsätze etc.) signalisiert und die Forderung nach Ausbau standortnaher Angebote erhoben hatte, war die Gründung der Ökumenischen Initiative 2006 und die Eröffnung 2007 des CdB der evangelischen Kirchengemeinde als Trägerin und der Kooperationspartner die Antwort auf diese Herausforderung. Als Trägerin war (und ist) die Kirchengemeinde verpflichtet, die soziale Arbeit mit Jugendarbeit [KIJU], Gemeinwesenarbeit [GWA], auch als Haus der Familie [HdF] im CdB als zentralem Kommunikations- und Anlaufpunkt mit Komm- und Gehstrukturen standortnah auszubauen, auch in Kooperation und lebendiger Nachbarschaft mit den Angeboten der angrenzenden Geschäfte und der Gastronomie sowie der Vereine in Marienborn. 2017 ergab die Auswertung der Sozialraumanalyse eine deutliche Stabilisierung der Sozialstruktur im Wohngebiet Sonniger Hang. Entsprechend der Empfehlung, alle Stadtteile mit Handlungsbedarf zu fördern und in die Gemeinwesenstandorte aufzunehmen, reagierte die Stadt 2019 mit dem Vertrag zur Gemeinwesenarbeit für das CdB und den Treffpunkt, zuerst mit halber Förderung. Das Centrum übernimmt die Aufgabe der sozialräumlichen Koordination aller Angebote im Stadtteil. Der Vertrag ist an die Sozialraumanalyse gebunden und befindet sich 2021 im ersten Jahr der Vollförderung.

Die vertraglichen KIJU- und GWA-Kernaufgaben des Trägers werden im Centrum der Begegnung / Haus der Familie gebündelt. Diese Aufgaben der Koordination von Angeboten kommen dem Sozialraum insgesamt zugute, viele der sozialen Angebote sind zur Zeit auf anerkannt positive wirkungsvolle Weise standortnah im Centrum der Begegnung (und beim Treffpunkt e.V.) lokalisiert.

Die erfolgreiche Arbeit des CdB ist verstehbar nur in ihrer lokalen Verankerung in kooperativer Zusammenarbeit und lebendiger Nachbarschaft mit allen niedrigschwelligen Angeboten der Ladenzeile, die über viele Jahre vertrauensvoll gewachsen ist. Für jedermann/jedefrau wie für eine Vielzahl von Kindern, Jugendlichen und unterstützungsbedürftigen Menschen mit oft wenig Wohnraum haben diese öffentlichen Räume eine enorme kommunikative Bedeutung. Hier ist Marien-

born erstmals zusammengewachsen, ganz Marienborn hat mit einer Unterschriftenaktion seinen Standpunkt zur Errichtung eines neuen Hochhauses deutlich gemacht. Die Fortsetzung der Arbeit der Kirchengemeinde und der Partner ist substantiell auf die niedrigschwellige Zugänglichkeit für alle Menschen sowie die konkrete Kooperation mit der Nachbarschaft angewiesen.

Die gemischte Infrastruktur in der Ladenpassage ermöglicht einfachen und niedrigschwiligen Kontakt zur Nachbarschaft. Der Kontakt zu den Einrichtungen kann bisher im „Vorbeigehen“ getätigt werden; dies ist zugleich soziale Prävention. Ob die Infrastruktur der Läden oder der sozialen Einrichtungen in erster Linie benötigt wird, ist für den niedrigschwiligen Zugang unerheblich.

Welche Bedeutung der soziale Mittelpunkt um das Centrum der Begegnung hat, wurde deutlich in der starken und aktiven Beteiligung der Bewohner des Sonnigen Hangs und der Nachbarschaft beim Besuch des Oberbürgermeisters zusammen mit der Baudezernentin und dem Sozialdezernenten nach Bekanntgabe der Planung zu Ma 34 im Jahre 2019. Es wurde die wiederkehrende Befürchtung formuliert, dass das neue Hochhaus die mit Unterstützung der Träger erfolgreich aufgebauten Sozialstrukturen zerstören wird.

Diese gemeinsame und breite Willensäußerung ist ein substantieller Hinweis auf den erfolgreichen Aufbau tragfähiger Sozialstrukturen im Hochhausgebiet.

Das Centrum der Begegnung, in dem sich die Kernaufgaben der drei Verträge (KIJU; GWA und HdF) laut der bindenden Vereinbarungen mit der Stadt Mainz lokalisieren sollen (Koordination), soll nun laut Planungsmodell Ma 34 abgerissen werden und mit ihm die Lokalität der sozialen Einrichtung (Treffpunkt, das Lädchen einschließlich gesamter überdachter Ladenzeile plus Pizzeria).

Insbesondere die niedrigschwellige Angebotsstruktur im CdB und die offene Begegnungsstruktur in der öffentlichen Ladenzeile sowie der nahen Umgebung würden durch das Bauvorhaben verschwinden, und durch den Abriss der Flachbaus würde einer großen Vielzahl von Menschen in prekären Lebensbedingungen mit wenig Bewegungsraum ein für sie zentraler Ort der offenen Begegnung geraubt.

Eine Lösung für neue Räume ist aktuell nicht in Sicht. Die ersatzweise angesprochene Containerlösung kann allenfalls bestimmte definierte Aufgaben (Beratungsangebote, gewisse Angebote für Kinder) erfüllen, nicht aber den enormen Bedarf nach offener Kommunikation in diesem verdichteten Wohngebiet. Daher befürchten wir, dass wir nach diese Übergangszeit wieder ganz neu anfangen müssen, Vertrauen aufzubauen und die niedrigschwiligen Wege neu zu etablieren.

Selbst wenn – was nicht der Fall ist – nach der Bauzeit eine angemessene räumliche Folgelösung in Sicht wäre, droht in der Zwischenzeit das bisher Erreichte verloren zu gehen, und es müsste bei null angefangen sowie eine neue Infrastruktur aufgebaut werden.

Im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens würden, falls die Zusage der Sicherung des derzeitigen Angebots im Erdgeschoss eingelöst wird, die Nutzung mit Laden und Restaurant im Erdgeschoss (auch im Außenbereich) sowie der Gelegenheit für Mieter, die Räume auch für Feiern und Feste zu nutzen, einerseits und die darüber liegende Wohnnutzung andererseits voraussichtlich zu Konflikten führen, die auch die Kontinuität der Jugend- und Sozialarbeit gefährden könnten.

III Umwelt- insbesondere Lärmschutzgesichtspunkte

Laut Begründungsentwurf (Seite 8) soll „hinsichtlich der Ausweisung einer lärmempfindlichen Wohnnutzung die unmittelbare Nachbarschaft der A 60 und A 63 zu berücksichtigen“ sein und beachtet werden, dass es sich „um einen lärmvorbelasteten Standort“ handelt. Diese edel klingenden Obersätze sind in den folgenden Ausführungen des Entwurfs absolut unzureichend umgesetzt.

Das beabsichtigte Hochhaus soll an einem Standort errichtet werden, der infolge mehrseitiger Lärmbelastung aufs schwerste belastet und für Wohnbebauung ungeeignet ist.

Das Wohngebiet Am Sonnigen Hang liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Autobahnkreuz Mainz-Süd eingekeilt zwischen den Autobahnen A 60 und A 63; es wird in einer Soll-Flughöhe von ca. 1200 m von auf dem Flughafen Rhein-Main landenden Flugzeugen – bei Hochbetrieb im Takt von 50 Sekunden – überflogen. Sowohl das schalltechnische Gutachten vom 19.11.2020 als auch die als Anlage beigefügte Analyse der Lärmbelastung Dr. Renk vom 20.12.2020 belegen, dass an dem Ort, an dem das Bauvorhaben errichtet werden soll, hinsichtlich der Lärmbelastung die geltenden Grenzwerte der Lärmsanierung (tagsüber 67 dB(A), nachts 57 dB(A)) und der Lärmvorsorge (tagsüber 59 dB(A), nachts 49 dB(A)) zum Teil deutlich und sogar auf der „lärmabgewandten“ Seite des projektierten Gebäudes überschritten werden. Bei Überschreitung der Werte von 67 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts wird in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts eine Verletzung des Rechts der Betroffenen auf Leben und körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs. 2 GG angenommen. Empfehlungen der Weltgesundheitsor-

ganisation sehen vor, dass die durchschnittliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr tagsüber nicht mehr als 53 Dezibel und nachts nicht mehr als 45 Dezibel sowie für Flugverkehr nicht mehr als 45 Dezibel tagsüber und 40 Dezibel nachts betragen soll. Nach den Empfehlungen des Umweltbundesamtes wie auch anderer namhafter Fachgremien und -organisationen sollte, um die Gesundheit zu schützen, ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Medizinische Sachverständige, so Prof. Dr. Münzel, Mainz, haben für Lärmbelastungen jenseits der Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation die erhebliche Gefahr von Herz-, Kreislauf- und ähnlichen Erkrankungen nachgewiesen.

Die schalltechnische Untersuchung Dr. Schaffner vom 19.11.2020, die die objektiv vorhandene gesundheitsgefährdende Lärmbelastung für durch passive Lärmschutzmaßnahmen teilweise eindämmbar hält, krankt an vier Fehlern:

1. Die Berechnung der Lärmimmissionswerte basiert auf der aus dem Jahre 1990 stammenden Berechnungsmethode RLS-90. Diese ist nicht mehr gültig. Sie wurde aufgrund der Neufassung der 16. BImSchV vom 04.11.2020 durch die neuen RLS-19 abgelöst, deren Anwendung laut Begründung der Bundesregierung bei Bundesautobahnen in der Regel zu um 2 dB(A) höheren Werten führt (s. BT-Drucksache 19/18471, Seite 12).
2. Zwar wird die Belastung durch Fluglärm erwähnt. Entgegen den Vorschriften in §§ 47a bis f BImSchG wird jedoch keine qualifizierte Betrachtung des gesamten Umgebungslärms, der im Gesetz als Gesamtlärm definiert ist, vorgenommen. Selbstverständlich erhöht der Fluglärm die schon durch den Straßenverkehrslärm gegebenen gesundheitsschädigenden Lärmimmissionen zusätzlich und ist deswegen eine Gesamtschau notwendig.
3. Die schalltechnische Untersuchung geht von dem Fall des Ausbaus der A 60 entsprechend der von der Straßenverwaltung favorisierten Vorplanung mit einer über 9 m hohen Lärmschutzwand aus. Zum einen ist dieser Fall nicht gesichert. Der Ortsbeirat Marienborn, der Stadtrat Mainz und örtliche Initiativen haben sich seit Jahren gegen diese Planungsvariante ausgesprochen und bekämpfen sie. Die beteiligten Ministerien und Behörden überbieten sich in der (nicht glaubhaften) Zusicherung, dass der gegenwärtig stattfindende Ausbau des Autobahnkreuzes Mainz-Süd keine Vorfestlegung im Sinne der Verwaltungsvariante darstellt. Zum anderen müssen in die schalltechnische Beurteilung des Bauvorhabens in jedem Fall auch die anderen denkbaren Ausbauvarianten oder auch ein gänzlichliches Unterbleiben des Ausbaus einbezogen werden.
4. Die Verkehrszahlen auf der A 63 steigen, wie die amtlichen Statistiken der Bundesanstalt für das Straßenwesen ausweisen, seit Jahren stetig an, was selbstverständlich die Lärmimmissionen verstärkt. Dieser Gesichtspunkt ist völlig unbeachtet geblieben.

Die anliegende Analyse Dr. Renk vom 20.12.2020 kommt – ebenfalls noch unter Anwendung der RLS-90 – zu dem Ergebnis, dass allenfalls ein Teil der nach Süden gerichteten

Fläche des Bauvorhabens bis maximal zum 2. Obergeschoss für Wohnräume geeignet sein könnte.

Unter dem Gesichtspunkt der Lärmbelastung ist also das Gebiet, in dem das Wohngebäude geplant werden soll, unbewohnbar.

Es ist unverantwortlich, bei den heute herrschenden Baupreisen an diesem Standort ein Wohngebäude zu errichten und die Wohnungen Menschen anzubieten, die dafür hohe Geldbeträge aufbringen müssten. Bei ca. 50 Wohneinheiten wäre mit kleinen Wohnungen zu rechnen. In dem sozial und umweltmäßig belasteten Gebiet würde dies zu häufigen Wechseln in der Bewohnerschaft führen und die Fluktuation fördern, was wiederum zur Erhöhung der sozialen Belastung beitragen würde. Schon jetzt gilt der Sonnige Hang als „windiger Hang“ und als ein Wohngebiet mit schlechtem Ruf in Mainz. Familien suchen in Marienborn bezahlbaren großen Wohnraum; diesem Bedarf wird das Bauvorhaben in keiner Weise gerecht.

Die Beschreibung der Frischluftsituation in der Entwurfsbegründung widerspricht der Klimafunktionskarte der Stadt Mainz. Danach wird die zwischen Ober-Olm und Mainz-Lerchenberg sowie vom Ober-Olmer Wald her einströmende Frischluft bereits durch die gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf teilweise erhöhte Trasse der Bahnlinie Mainz-Alzey gebremst, wodurch am Ortsrand von Marienborn ein Kaltluftstau entsteht. Sie fließt dann in geschwächter Form parallel zur Straße „Hinter den Wiesen“ bzw. zum Verlauf der Mainzelbahn weiter in Richtung A 60 und wird dort durch den Autobahnwall erneut abgebremst. Es entsteht ein weiterer Kaltluftstau. Der verbleibende Restluftstrom wird nach rechts (Osten) abgelenkt, überquert die A 60 dort, wo sie ebenerdig verläuft, und setzt sich in Richtung Wildgrabental fort. Die Überquerung der A 60 erfolgt also auch über das Gelände des Wohngebiets Am Sonnigen Hang. Durch ein weiteres Hochhaus inmitten dieses Gebiets wird die Frischluftzufuhr in Richtung Innenstadt weiter abgebremst. Hierzu schrieben wir bereits in unserer Stellungnahme vom 08.10.2019: „Die Innenstadt braucht frische Luft, bisher wurde dies mit dem Marienborner Korridor ermöglicht, diesen wollen Sie nun zusätzlich bebauen und der Innenstadt die Luft nehmen?“

IV Ungestörte Religionsausübung

Die in Art. 4 Abs. 2 des Grundgesetzes garantierte ungestörte Religionsausübung und umfasst dabei alle Ausdrucksformen der Tätigkeit anerkannter Religionsgemeinschaften, so auch die kirchlich getragene Jugend- und Gemeinwesenarbeit. Dadurch, dass im Falle der Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens die bisher

erreichten Erfolge auf diesem Gebiet zunichte gemacht werden, eine nur absolut unzulängliche Interimslösung angedeutet und keinerlei zuverlässige Perspektive für die Zeit nach Errichtung des Bauvorhabens geboten wird, wird dieses Grundrecht ignoriert und beschädigt.

V Übergangslösung und Perspektive

Wie oben ausgeführt ist das für die Jugend- und Gemeinwesenarbeit unerlässliche, in Jahren erarbeitete Vertrauen der Bewohner an den vorhandenen Standort und dessen gegenwärtige Struktur gebunden. Bei Umsetzung der Idee, für die auf zwei Jahre veranschlagte Bauzeit Container aufzustellen, und angesichts dessen, dass für die Zeit danach jede verlässliche Perspektive fehlt, wird dieses Vertrauenskapital verloren gehen. Andere Vorstellungen für eine Interimslösung mussten verworfen werden. Die abschließende Klärung, wer die Kosten der Übergangslösung tragen soll, ist bisher nicht erfolgt. Ebenso fehlen jegliche konkreten Vorstellungen darüber, welche Räume im Einzelnen nach Fertigstellung des Bauvorhabens für die Fortführung der Jugend- und Gemeinwesenarbeit zur Verfügung stehen sollen, wie dies rechtlich gesichert werden und auch, wie es finanziert werden soll. Es fehlt für die gesellschaftlich äußerst wichtige und anerkannte Arbeit der evangelischen Kirchengemeinde Mainz-Marienborn an jeglicher Übergangs- und Weiterführungsperspektive.

Aus all diesen Gründen ist der geplante Bebauungsplan abzulehnen.



An

Dezernat I – Oberbürgermeister
Oberbürgermeister Michael Ebling

Dezernat II - Finanzen, Beteiligungen, Sport
Günter Beck

Dezernat III - Wirtschaft, Stadtentwicklung, Liegenschaften und Ordnungswesen
Manuela Matz

Dezernat IV - Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit
Beigeordneter Dr. Eckart Lensch

Dezernat V - Umwelt, Grün, Energie und Verkehr
Beigeordnete Katrin Eder

Dezernat VI - Bauen, Denkmalpflege und Kultur
Marianne Grosse

Postanschrift

Postfach 3820
55028 Mainz

Mainz, 8.10.2019

Nachgang zu den Presseberichten rund um den Abriss und Neubau in Mainz Marienborn, Am Sonnigen Hang 8-12, derzeit Gewerbefläche mit sozialen Einrichtungen (Trägern der GWA) und dem Besuch von OB Ebling, Baudezernentin Grosse und Sozialdezernent Lensch am 16.9.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Evangelische Kirchengemeinde Mainz-Marienborn ist seit vielen Jahren Kooperationspartnerin der Stadt Mainz, seit den 80-er Jahren in der Offenen Kinder- und Jugendarbeit in Marienborn und seit 2007 mit der Sozialen Arbeit der Ökumenischen Initiative in Mainz-Marienborn „Am Sonnigen Hang“. Im Juni dieses Jahres ist der Start der Kooperation in der Gemeinwesenarbeit unterzeichnet worden.

Die Evangelische Kirchengemeinde Mainz-Marienborn ist juristischer Träger, arbeitet aber eng zusammen mit der katholischen Schwestergemeinde St. Stephan im gleichen Stadtteil sowie dem Treffpunkt Marienborn e.V., der in unmittelbarer Nachbarschaft zum Centrum der Begegnung seine angemieteten Räume hat. Wir sind vernetzt in verschiedene städtische Arbeitskreise und Gremien, vernetzt im kirchlichen Kontext zu Diakonie und Caritas, sowie mit den Rheinland-Pfälzischen Häusern der Familie, Mehrgenerationenhäusern und in andere bundesweite Netzwerke.

Die von uns gemieteten Räume „Am Sonnigen Hang 8-12“ sind wichtiger und essentieller Bestandteil unserer sozialen Arbeit – standortnah und niedrigschwellig. So gelingt es uns seit vielen Jahren, das für die Arbeit unerlässliche Vertrauen zu bilden, Beziehungen zu knüpfen und zu erhalten und als Anlaufstelle bei der Bewohnerschaft anerkannt zu sein. Die Räume im Quartier sind ein wichtiger Baustein für die frühe und schnelle Hilfe und tragen so maßgeblich zum Frieden vor Ort bei.

Mit der vom Investor geplanten Neubebauung erwarten wir eine starke Veränderung dieser Arbeit. Wir möchten die Gelegenheit nutzen, unsere Anregungen und Fragen zu stellen – auch im Hinblick auf einen noch zu erstellenden Bebauungsplan, den wir zur Sicherung des Standorts für unerlässlich halten – auch bei möglicher zugesagter Kooperation des Bauträgers, der aber nach Verkauf der Wohnungen auch nicht mehr ansprechbar ist.

- Dieses „Gewerbegebiet“ Am Sonnigen Hang 8-12 ist das letzte in Marienborn. Hier gibt es neben den sozialen Einrichtungen noch einen kleinen Nahversorger und das letzte Restaurant im Ort. Für viele Bewohner ist das Einkaufszentrum der einzige Treffpunkt außerhalb ihrer eigenen Wohnung, und der soll nun entfallen?
- Das Hochhausgebiet am Sonnigen Hang ist schon jetzt stark „verdichtet“: Gut 1/3 bis 1/2 der ca. 4000 Marienborner Bürger wohnen hier. Es ist schon jetzt eng, laut, und das Gebiet gilt als benachteiligtes Wohngebiet – nun soll es noch dichter werden?
- Sie sagen, das Gesetz sagt, die 7-geschossige Bebauung passe in die Umgebung: Warum gilt dies nicht für den vorhandenen Flachbau?
- Es gibt in Marienborn keine städtischen Grundstücke – bisher immer wieder ein großes Thema, was Stadtentwicklung verhinderte. Soziales oder altengerechtes Wohnen war mit einem Bauträger bisher nie möglich, da es im Stadtteil nur Eigentümergesellschaften gibt. Auch sozialen Wohnungsbau gibt es in Marienborn nicht. Nun soll dort erneut ein privater Träger Eigentumswohnungen bauen? Was ist mit Sozialwohnungen?

Die geplante Mischbebauung mit Laden und Restaurant – auch im Außenbereich, wird für mögliche Mieter der Gewerberäume und auch für die Mieter der sozialen Einrichtungen, die ihre Räume für Feste und Feierlichkeiten an Privatpersonen vergeben immer wieder eine große Herausforderung sein. Konflikte sind vorprogrammiert. Wie wollen Sie den Standort sichern?

- Marienborn ist ein lärmelastiger Stadtteil, besonders der Sonnige Hang ist davon betroffen. Das Gebiet liegt mitten im Knie des Mainzer Kreuzes – das zur Zeit im Ausbau begriffen ist. Schon jetzt ist die Lärmbelastung in diesem Gebiet zu hoch, und Sie wollen nun erneut und wissentlich Menschen diesem Lärm aussetzen?
- Die angemieteten Räume sind für unsere Arbeit wichtig. Wie wollen Sie gewährleisten, dass wir als Träger die Räume wieder nutzen können?
- Die bisherigen Mietkosten stellten uns schon bisher vor große finanzielle Herausforderungen. Wie wollen Sie auf einen vertretbaren Mietpreis einwirken? Gibt es ggf. einen Mietzuschuss für die GWA-Arbeit?

Die Phase von Abriss und Neubau...

- Der Abriss und Neubau wird eine große Herausforderung sein, sowohl für alle Bewohner, aber auch für uns als soziale Träger für die standortnahe und niedrigschwellige Arbeit. Von einer Bauphase von 2 Jahren wird ausgegangen. Wie und wo sollen wir während der Bauphase arbeiten?

Die bisherigen Mieter (Lädchen und Restaurant) werden sicherlich nicht nach zwei Jahren zurückkommen und sich erneut ansiedeln können, wenn sie sich woanders einen neuen Standort aufgebaut haben. Diese Infrastruktur ist aber eine wichtige Voraussetzung für unsere Arbeit. Wie soll das Gebiet dann wiederbelebt werden?

- Das Gebiet ist schon jetzt geprägt durch graue Ödnis und Beton. In der Zeit des Abrisses und Neubaus kommen noch Baustellenlärm, Dreck und Verkehr dazu. Zusätzlich fahren die Linie 70 und zeitweise der Schienenersatzverkehr der Linien 51 und 53 durch das Gebiet. Das Chaos scheint vorprogrammiert. Wie wollen Sie dies koordinieren?
- Schon heute gibt es Probleme mit der Abwasserkanalisation und dem Internet. Beides ist, gerade in diesem Gebiet, in die Jahre gekommen. Welche Kosten entstehen für Erschließung?

- Die Innenstadt braucht frische Luft, bisher wurde dies mit dem Marienborner Korridor ermöglicht, diesen wollen sie nun zusätzlich bebauen und der Innenstadt die Luft nehmen?

Diese Bauplanung ist ein Thema für alle Dezernate - hier ist eine enge und gute Abstimmung - besonders auch mit den Menschen vor Ort nötig, um ein für Marienborn und die Stadt gutes Ergebnis zu finden.

Sollte die Arbeit der Menschen im Centrum der Begegnung wegfallen, sehen wir eine akute Gefährdung des Gebiets. Ein Rückfall in Zeiten mit hoher Kriminalität, Prostitution und Gefährdung von Kindern scheint unausweichliche Konsequenz zu sein.

Mit freundlichen Grüßen und der herzlichen Einladung zur Zusammenarbeit

Berit Sommerfeld
Kirchenvorstandsvorsitzende der Kirchengemeinde Mainz Marienborn

Ulrich Dahmer
Pfarrer

Birgit Herbst
Pfarrgemeinderatsvorsitzende der Pfarrgruppe Zaybachtal

Markus Kölzer
Pfarrer Pfarrgruppe Zaybachtal

Julianna Bisang
Vorsitzende Caritasortsgruppe Marienborn

Carola Herbrik
Kordinatorin Centrum der Begegnung-Haus der Familie/GWA

Daniel Merz
Leiter der offenen Kinder und Jugendarbeit der evangelischen Kirchengemeinde Mainz Marienborn
in Kooperation mit der Stadt Mainz

Analyse der Lärmbelastung am sonnigen Hang 8/ MA34

B.Renk 20.12.2020

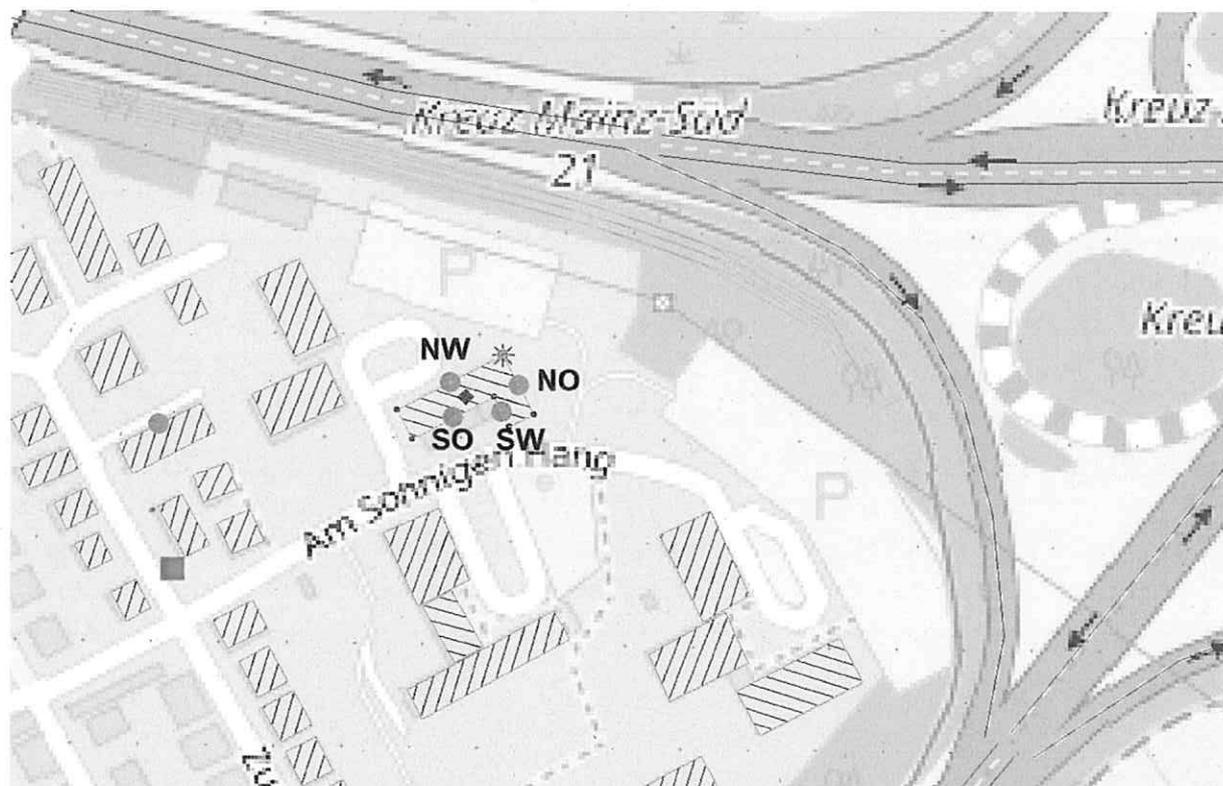


Abb.1 Simulation eines L-förmigen Gebäudes MA34 mit 5 Stockwerken, 17m Höhe. NW bezeichnet die Nordwestseite, usw... . Der gelbe Immissionspunkt ist der Spielplatz.

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.



Stellungnahme AZ: 6126 Ma34

stadtplanungsamt@stadt.
mainz.de.,

hdb.sommerfeld@t-online.de An: michael.schuy@stadt.mai
nz.de,
ralf.groh@stadt.mainz.de

07.06.2021 22:05

Kopie: "berit.sommerfeld@evkirche-marienborn.de"

Von: "hdb.sommerfeld@t-online.de" <hdb.sommerfeld@t-online.de>

An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de." <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>,
"michael.schuy@stadt.mainz.de" <michael.schuy@stadt.mainz.de>,
"ralf.groh@stadt.mainz.de" <ralf.groh@stadt.mainz.de>

Kopie: "berit.sommerfeld@evkirche-marienborn.de" <berit.sommerfeld@evkirche-marienborn.de>

Bitte Antwort an "hdb.sommerfeld@t-online.de" <hdb.sommerfeld@t-online.de>

3 Anhänge



MA34-Lärm.pdf Abriss Fragen Dezernate fin.fin.pdf 21_06_07 Stellungnahme.pdf

Sehr geehrter Herr Groh,
sehr geehrte Damen und Herren

anbei schicke ich Ihnen die Stellungnahme zum o. a. Aktenzeichen,
Verfahren/Planung/Projekt: Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang
(Ma 34)" zu Ihrer Kenntnis und Beachtung.

Das unterschriebene Original erreicht sie morgen.

Freundliche Grüße und bleiben Sie gesund

Berit Sommerfeld
Kirchenvorstandsvorsitzende

s



Stellungnahme zum Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

Tim.Wiedemann An: ralf.groh

06.05.2021 09:25

Von: Tim.Wiedemann@rheinessen.ihk24.de
An: ralf.groh@stadt.mainz.de

Sehr geehrter Herr Groh,

anbei sende ich Ihnen unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)".

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen
Tim Wiedemann
Geschäftsführer

Rathenaustraße 20
67547 Worms
Telefon: +49 6241 9117-50
Telefax: +49 6241 9117-4750

E-Mail: tim.wiedemann@rheinessen.ihk24.de
Internet: www.rheinessen.ihk24.de

Auf folgender Seite finden Sie die Informationspflichten nach der Datenschutzgrundverordnung:
www.rheinessen.ihk24.de/datenschutz

Z. d. lfd. A.
 Z. d. Handakten
 Wvl. ?
Ma 34 *J*



Unser Draht zu Ihnen

Interessante Infos
und Einladungen
einfach per Mail



Bebauungsplan_Quartierszentrum Am Sonnigen Hang.pdf

Anlage 29 zu Blatt 43
Az | 61 | 26 | Mai | 34

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

| | |
|--|---|
| Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz | Bearbeiter: Ralf Groh Tel.: 06131 - 12 30 43 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: ralf.groh@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Ma 34 |
| Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" | |
| Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 07.05.2021 | Eingang: |
| Erörterungstermin: Datum: ./. Uhrzeit: ./. Ort: ./. | |

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen
Tim Wiedemann
Rathenaustraße 20, 67547 Worms, Telefon: +49 6241 9117-50
E-Mail: tim.wiedemann@rheinhausen.ihk24.de



Keine Stellungnahme erforderlich



Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

-
- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Ihre Ausführungen zur eigentümerunabhängigen Sicherung der möglichen Ansiedelung von Versorgungsinfrastruktur folgen wir uneingeschränkt. Für die weitere Nutzung sollten die Bestandsunternehmen, die bereits unmittelbar am Standort vertreten sind, angesprochen werden.

Weitere von uns zu vertretende Belange der Wirtschaft werden nach den uns vorliegenden Informationen durch die Planung nicht berührt.

-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Worms, 06.05.2021

Tim Wiedemann

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Bebauungsplan-Entwurf Quartierszentrum Am Sonnigen Hang MA34

Koordinierung_SWN An: ralf.groh@stadt.mainz.de

07.05.2021 15:04

Von: "Koordinierung_SWN" <Koordinierung@mainzer-netze.de>
An: "ralf.groh@stadt.mainz.de" <ralf.groh@stadt.mainz.de>

**Bebauungsplan-Entwurf Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA34), TöB
Aktenzeichen: 61 26 – MA 34**

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 01.04.2021 teilen wir Ihnen mit, dass von
Seiten der Mainzer
Netze GmbH grundsätzlich keine Einwände gegen den vorbezeichneten
Bebauungsplan

Eine Erschließung mit Trinkwasser, Erdgas und Elektrizität kann über das
vorhandene Versorgungsnetz
in der Straße "Am Sonnigen Hang" erfolgen.

Im Norden grenzt das B-Plangebiet direkt an den Schutzstreifen der
110-kV-Freileitung der Mainzer
Netze GmbH (MN). Der Schutzstreifen darf nur mit Zustimmung der MN bebaut
werden.

Der Einsatz von Baugeräten, die in den Schutzstreifen hineinragen können, ist bei
der Bebauung und
späteren Instandhaltungsmaßnahmen immer im Vorfeld mit MN abzustimmen und
mit Beschränkungen,
z. B. bzgl. der Höhe der Baugeräte, verbunden. Bei einer 7-geschossigen Bebauung
und grenznaher
Bebauung werden die Einschränkungen größer als bei niedrigerer Geschoszahl
und/oder größerem
Abstand zum 110-kV-Schutzstreifen sein.

Anlage:

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Peter Zytur

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

Ma 34 *J*



Mainzer Netze GmbH
Technische Planung / Engineering
TFM 11 - Tiefbau / Koordinierung

| | | | | | | | |
|--------|----|----|----|----------|--|----|--|
| Anlage | | 32 | | zu Blatt | | 43 | |
| Az | 61 | 26 | Ma | 34 | | | |

Rheinallee 41
55118 Mainz

Tel: +49 (6131) 12-6714
Email: koordinierung@mainzer-netze.de

Mainzer Netze GmbH
Sitz der Gesellschaft: Mainz
Registergericht: Amtsgericht Mainz, HRB 41319
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Michael Worch, Dipl.-Ing. Mithun Basu MBA

<http://www.mainzer-netze.de>

Diese Mail und deren Anhänge enthalten vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen.

Wenn sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Mail irrtümlich erhalten haben, informieren sie

bitte sofort den Absender und vernichten sie diese E-Mail. Jegliche Art der Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht gestattet.



MainzerNetze_Leitungsbestand_Am_Sonnigen_Hang_M250_A0.pdf



Stellungnahme Ma 34 / TÖB
 Claudius Moseler An: Ralf Groh
 Kopie: Christoph Rosenkranz

07.05.2021 17:38

Von: Claudius Moseler/OV/Mainz
 An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
 Kopie: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrter Herr Groh,
 sehr geehrter Herr Rosenkranz,

in der Anlage erhalten Sie fristgerecht unsere Stellungnahme zu:

Bauleitplanung - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Bebauungsplan-Entwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

Ich habe die unterschriebenen Dokumente zur Sicherheit noch fotografiert und ebenfalls angefügt. In dem beigefügten Formular hat leider der Platz nicht ausgereicht, da haben wir die Stellungnahme ebenfalls gesondert beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
 Dr. Claudius Moseler



Landeshauptstadt
 Mainz

Landeshauptstadt Mainz
 Ortsverwaltung Mainz-Marienborn
 Dr. Claudius Moseler
 Ortsvorsteher
 Im Borne Grund 38
 55127 Mainz-Marienborn
 Tel 0 61 31 - 12 47 905
 Fax 0 61.31 - 33 87 98
 claudius.moseler@stadt.mainz.de
 http://www.mainz.de

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

Ma 34

| | | | | | | | | | |
|--|--------------|---|---|------|---|---|---|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt | | | | | | | | | |
| Eingang: 11. Mai 2021 | | | | | | | | | |
| Antw. Dez. | z. d. lfd. A | | | Wvl. | | | R | | |
| Abt.: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| SG: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| SB: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |



Schreiben_Stellungnahme_MA34_TÖB.pdf 3799_rueckantwort_OBR_Marienborn.pdf



Einwendung_MA_34_Endfassung.pdf MA34-Lärm.pdf IMG_7971.jpg IMG_7970.jpg IMG_7968.jpg IMG_7967.jpg

| | |
|-----------------------|-------------|
| Anlage 33 zu Blatt 43 | |
| Az | 61/26/Ma 34 |

**Ortsvorsteher des Stadtbezirkes
Mainz-Marienborn
Dr. Claudius Moseler**

Stadtverwaltung Mainz | Amt 10 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Stadtplanungsamt Mainz
z.Hd. Ralf Groh
Zitadelle Bau B
Postfach 3820
55028 Mainz

Ortsverwaltung Marienborn
55127 Mainz
Im Borner Grund 38

Telefon 06131/12-38820
Telefax 06131/12-47909
ortsverwaltung.marienborn@stadt.mainz.de
claudius.moseler@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 07.05.2021

Stellungnahme des Ortsbeirates Marienborn

Bauleitplanung - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Bebauungsplan-Entwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ortsbeirat Mainz-Marienborn hat sich auf seiner letzten Sitzung am 14.04.2021 nochmals mit seinen Einwendungen gegen den Bebauungsplan-Entwurf Ma 34 befasst.

Dabei hegt der Ortsbeirat Zweifel an der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB angesichts der gravierenden Bedeutung für das Wohnquartier Am Sonnigen Hang bzw. den gesamten Stadtteil Marienborn. Der Verzicht auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht wird deshalb kritisch gesehen. Das vorliegende Schallgutachten sowie die Artenschutzrechtliche Stellungnahme werden daher nicht als ausreichend bewertet.

Der Ortsbeirat Marienborn verlangt die Durchführung einer permanenten Schadstoffmessung mit Blick auf die hohe Verkehrsbelastung der umliegenden Autobahnen, dem Kreuz Mainz-Süd sowie dem Flugverkehr. Die Schadstoffbelastung ist für uns ein wesentlicher Faktor für die Einschätzung, ob in diesem Bereich in Zukunft gesunde Lebensverhältnisse zu realisieren sind. Wir verweisen darauf, dass Prof. Dr. Thomas Münzel von der Universität Mainz nachgewiesen hat, dass die Luftverschmutzung, v.a. der Feinstaub, schuld an Herz-Kreislauf-Erkrankungen von Menschen ist, die in der Nähe von hochfrequentierten Verkehrswegen leben.

Vgl. hierzu:

<https://www.aerztliches-journal.de/medizin/kardiologie/herz-kreislauf-krankheiten/luftverschmutzung-schuld-an-herz-kreislauf-erkrankungen/a40dcc437c78e9fdb2440b19a2fa0150/>

<https://www.aerztezeitung.de/Medizin/Wie-schaedigt-schmutzige-Luft-die-Gefaesse-228233.html>

https://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/mainz/nachrichten-mainz/feinstaub-todlicher-als-rauchen_20012327

<https://idw-online.de/de/news?print=1&id=756613>

In diesem Kontext weisen wir darauf hin, dass hierzu eine Einhausung der Autobahnen als effektive Schutzmaßnahme in Frage kommen würde.

Darüber hinaus sollte ebenfalls geprüft werden, inwieweit durch die geplante hoch verdichtete Bebauung auch klimatologische Folgen für das Mikroklima im Wohnquartier zu erwarten sind.

Im Übrigen verweisen wir vollumfänglich auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung vom 21.12.2020, die weiterhin gültig bleibt und als Anlage Bestandteil dieser Stellungnahme wird.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Claudius Moseler,

Ortsvorsteher Marienborn

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

| | |
|--|---|
| Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz | Bearbeiter: Ralf Groh Tel.: 06131 - 12 30 43 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: ralf.groh@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Ma 34 |
| Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" | |
| Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 07.05.2021 | Eingang: |
| Erörterungstermin: Datum: ./. Uhrzeit: ./. Ort: ./. | |

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)
Ortsbeirat und Ortsvorsteher des Stadtteils Mainz-Marienborn
Im Borner Grund 38
55127 Mainz-Marienborn
claudius.moseler@stadt.mainz.de Telefon: 06131/1247905



Keine Stellungnahme erforderlich



Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Siehe drei Anlagen, Schreiben des Ortsbeirats vom 07.05.2021

Schreiben des Ortsbeirates und des Ortsvorsteher vom 21.12.2020 mit Anlage.

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

-
- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
siehe o.a. Anlagen

-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz-Marienborn, den
07.05.2021

Ortsverwaltung Mainz-
Marienborn

Dr. Claudius Moseler,
Ortsvorsteher

.....
Ort, Datum

.....
Dienststelle

.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung

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 ausgestaltet 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, Andrea Steffen-Boxhorn

SPD-Ortsbeiratsfraktion Marienborn, Achim Rhein

CDU-Ortsbeiratsfraktion Marienborn, Sascha Hochhaus

Grüne Ortsbeiratsfraktion Marienborn, David Nierhoff

FDP-Ortsbeiratsfraktion Marienborn, Lars Weber

Ortsvorsteher Marienborn Dr. Claudius Moseler

Analyse der Lärmbelastung am sonnigen Hang 8/ MA34

B.Renk 20.12.2020

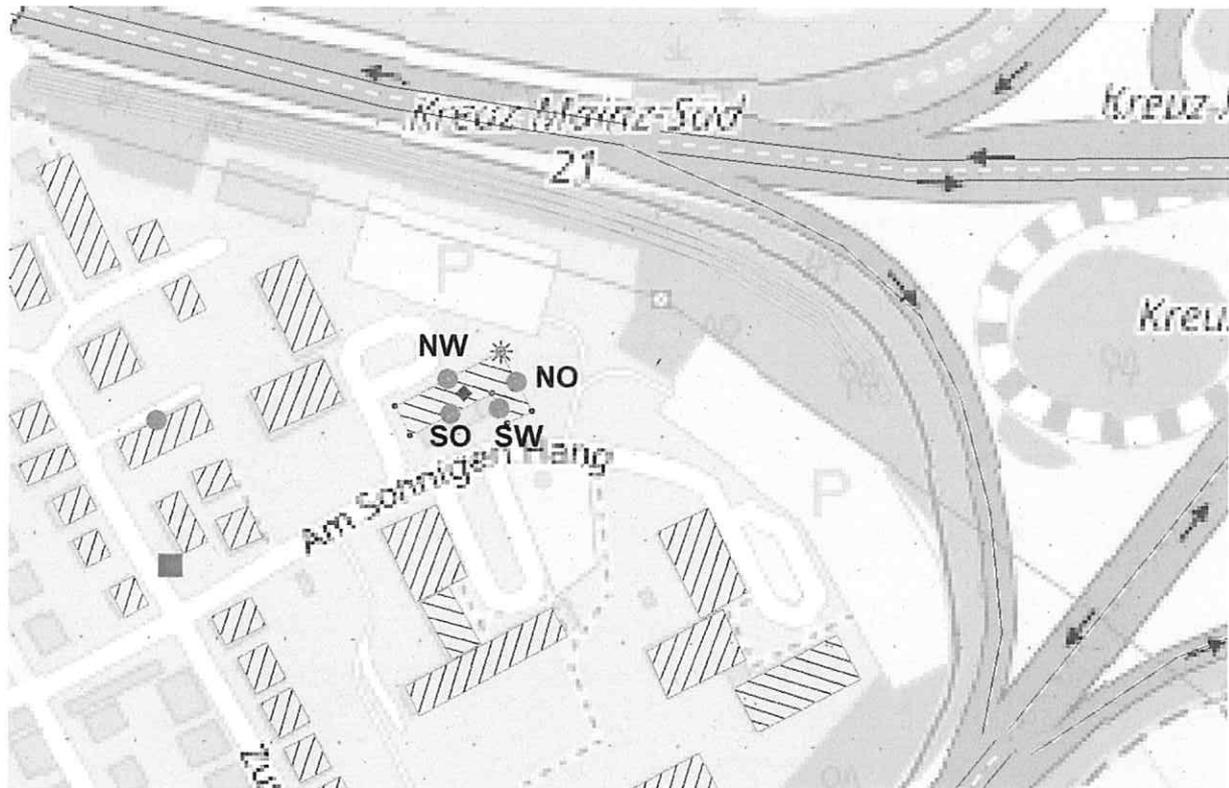


Abb.1 Simulation eines L-förmigen Gebäudes MA34 mit 5 Stockwerken, 17m Höhe. NW bezeichnet die Nordwestseite, usw... . Der gelbe Immissionspunkt ist der Spielplatz.

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.

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

| | |
|--|--|
| Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz | Bearbeiter: Ralf Groh Tel.: 06131 - 12 30 43 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: ralf.groh@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Ma 34 |
|--|--|

Verfahren / Planung / Projekt:

Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

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

| | |
|--|-----------------|
| Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 07.05.2021 | Eingang: |
| Erörterungstermin: Datum: ./. Uhrzeit: ./. Ort: ./. | |

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

SGD Süd - obere Landesplanungsbehörde
 Friedrich-Ebert-Straße 14
 67433 Neustadt
 Tel. 06321/99-2235

Keine Stellungnahme erforderlich

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Anlage 34 zu B11 43
 61 26 Ma 34

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

-
- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Neustadt, 14.04.2021

SGD Süd Neustadt

Michaela Gouverneur
Sachbearbeitung

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Bebauungsplan-Entwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"
Gouverneur, Michaela (SGD Süd)

14.04.2021 09:16

An: 'ralf.groh@stadt.mainz.de'

Von: "Gouverneur, Michaela (SGD Süd)" <Michaela.Gouverneur@sgdsued.rlp.de>

An: "ralf.groh@stadt.mainz.de" <ralf.groh@stadt.mainz.de>



3799_rueckantwort.pdf



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: **04. Mai 2021**

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

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

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

03.05.2021

Mein Aktenzeichen
Mz 411.6, 02-07:
33/6Na
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
01.04.2021
61 26-Ma 34

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Robert Naethbohm
Robert.Naethbohm@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-165
06131 2397-155

Bebauungsplan „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)“, Stadt Mainz
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 01.04.2021 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

1.2 Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt

1/3

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC MARKDEF1545

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00-12.00 Uhr, 14.00-15.30 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr

Anlage 36 zu Blatt 43
Mz 61 26 Ma 34





1.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Es wird daher empfohlen, die Grundwasserverhältnisse entsprechend zu erkunden und die geplanten Tiefgaragen ggfs. als sog. „weißen Wanne“ herzustellen.

1.4 Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Aufgrund des geplanten 7-geschossigen Gebäudes sollte mit dem Wasserversorger (Mainzer Netze) vorab überprüft werden, ob ein ausreichender Druck zur Verfügung gestellt werden kann.

1.5 Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

2. Bodenschutz

Das Planungsgebiet des BPlans „Quartierszentrum am Sonnigen Hang (Ma 34)“ ist im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Aus den vorgelegten Unterlagen ergeben sich auch keine Hinweise auf Verdachtsflächen, Altstandorte, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten.



Ich weise darauf hin, dass Verdachtsflächen und Altstandorte bislang nicht flächen-
deckend erfasst sind und das Bodenschutzkataster damit Lücken aufweist.

Auf vorgenannten Flächen können sich folglich mir bislang nicht bekannte und daher
nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Ver-
dachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden.

Falls Ihnen entsprechende Hinweis vorliegen, bitte ich um Mitteilung und erneute Be-
teiligung.

Ich verweise diesbezüglich auf das beim Ihrem Grün- und Umweltamt geführte Ver-
dachtsflächenkataster sowie auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesboden-
schutzgesetz.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

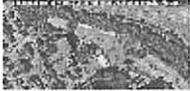

Robert Naethbohm

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



An: "Ralf.Groh@stadt.mainz.de" <Ralf.Groh@stadt.mainz.de>
 Kopie:
 Blindkopie:
 Betreff: Stellungnahme Richtfunk: Bebauungsplan-Entwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" 61 26-Ma 34
 Von: "O2-MW-BIMSCHG" <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com> - Freitag 23.04.2021 10:12

2 Anhänge



A07214.jpg



A07214.xlsx

Telefonica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 06.04.2021

IHR ZEICHEN: 61 26-Ma 34

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

61 26 Ma 34

J

Sehr geehrter Herr Groh,

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund

STELLUNGNAHME / Bebauungsplan-Entwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils ein

| Richtfunkverbindung | A-Standort in WGS84 | | | | | | Höhen | |
|--------------------------------------|---------------------|-----|----------|------|-----|----------|-------|-----|
| Linknummer A-Standort B-Standort | Grad | Min | Sek | Grad | Min | Sek | NHN | ü. |
| 407556116 455991266 455991305 | 49° | 57' | 49,22" N | 8° | 13' | 59,81" E | | 150 |
| 407556117 455991266 455991305 | Wie Link 407556116 | | | | | | | |

Legende

in Betrieb

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica

Anlage 37 zu Blatt 43
 61 26 Ma 34

Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Die Linien in Magenta und Rot haben für Sie keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Projektleiter
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor
Projektassistentin
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:

Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg

Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03

Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an:

o2-mw-BlmSchG@telefonica.com,

oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

The information contained in this transmission is privileged and confidential information intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error, do not read it. Please immediately reply to the sender that you have received this communication in error and then delete it.

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e proceda a sua destruição.

Bebauungsplan-Entwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"



STELLUNGNAHME / Bebauungsplan-Entwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

| Richtfunkverbindung | | A-Standort in WGS84 | | | B-Standort in WGS84 | | | Höhen | |
|---------------------|------------|---------------------|--------|-----|---------------------|--------|-----|--------------|--------------------|
| Linknummer | A-Standort | Grad | Min | Sek | Grad | Min | Sek | Fußpunkt NHN | Antenne ü. Gelände |
| 407556116 | 455991266 | 49° 57' | 49,22" | N | 8° 13' | 59,81" | E | 150 | |
| 407556117 | 455991266 | 49° 57' | 49,22" | N | 8° 13' | 59,81" | E | 150 | |
| | | | | | | | | 30,7 | |
| | | | | | | | | 180,7 | |
| | | | | | | | | Gesamt | |
| | | | | | | | | 49° 58' | 32,18" N |
| | | | | | | | | 8° 14' | 41,00" E |
| | | | | | | | | 132 | 28,65 |
| | | | | | | | | | Gesamt 160,65 |

Legende
 in Betrieb
 in Planung



Stellungnahme S01006570, VF und VFKD, Stadt Mainz, 61 26 - Ma 34, Bebauungsplan-Entwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland

04.05.2021 15:56

An: ralf.groh

Von: "Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland" <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

An: <ralf.groh@stadt.mainz.de>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtplanung - Ralf Groh
Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01006570

E-Mail: TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com

Datum: 04.05.2021

Stadt Mainz, 61 26 - Ma 34, Bebauungsplan-Entwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.04.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

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

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH

Ma 34

| | | |
|--------------------|----------|----|
| Anlage 39 zu Blatt | | 43 |
| Az | 61 26 Ma | 34 |

- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



MZ_B-Plan_Ma_34_VFKD.pdf



Stellungnahme Vodafone Deutschland GmbH

 **vodafone**

Maßstab 1:500
Druckformat: A4





**Stellungnahme S01006524, VF und VFKD, Stadt Mainz, 61 26 - Ma 34,
Bebauungsplan-Entwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"**

Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland

04.05.2021 15:57

An: ralf.groh

Von: "Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland"
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

An: <ralf.groh@stadt.mainz.de>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtplanung - Ralf
Groh

Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01006524

E-Mail: TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com

Datum: 04.05.2021

Stadt Mainz, 61 26 - Ma 34, Bebauungsplan-Entwurf "Quartierszentrum Am
Sonnigen Hang (Ma 34)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.04.2021.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.
Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet.
Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Z. d. lfd. A.
 Z. d. Handakte
 Wvl.:

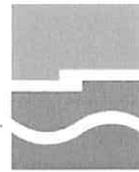
Ma 34

Freundliche Grüße

| | |
|-----------------------|----|
| Anlage zu 39 zu Blatt | 43 |
| 61 26 Ma | 34 |

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Wirtschaftsbetrieb Mainz, AöR, Industriestraße 70, 55120 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

| | | | | | | | | | |
|--|--------------|----------------|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt | | | | | | | | | |
| Eingang: | | 27. April 2021 | | | | | | | |
| 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 |

Haltestelle: In der Dalheimer Wiese
 Ansprechpartner: Herr Nüsing
 Abteilung: Neubau
 Telefon: 06131 9715-
 Telefax: 06131 9715-
 Ihr Zeichen: 61 20 02-Ä 58
 Unser Zeichen: 75-70 Ma Ma 34
 Bei Antwort angeben

E-Mail: manfred.nuesing@stadt.mainz.de
 wirtschaftsbetrieb.mainz.de

Datum: 22. April 2021

**Bauleitplanung – beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde
 Bebauungsplan-Entwurf „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)
 Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend dem aktuellen Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz gilt der Grundsatz: **Versickerung vor Rückhalten vor Ableiten.** Eine direkte Einleitung in Gewässer ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Ziel der Gesetze ist eine naturnahe Regenwasserableitung bei neuen Erschließungsmaßnahmen. Für die Umsetzung einer naturnahen Regenwasserableitung sind wesentliche Abwägungsmerkmale zu berücksichtigen:

- Geologische Verhältnisse (Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens)
- Topographie der betreffenden Flächen (Hanggebiet)
- Hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation (Auslastungsgrad)
- Anschlussgrad der geplanten Flächen (befestigte Flächen)

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Wirtschaftsbetriebes Mainz AöR das Ziel das anfallende Niederschlagswasser dezentral, sprich dort wo es anfällt und die Bodenverhältnisse (Notwendigkeit eines Bodengutachtens) es hergeben zur Versickerung zu bringen.

Bezüglich dem Bebauungsplan-Entwurf „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)“ ist nach derzeitigem Stand folgende entwässerungstechnische Erschließung möglich:

| | |
|-----------------------|----|
| Anlage 40 zu Blatt 43 | |
| 61 26 Ma | 34 |

- Die Entwässerung ist bis zum Übergabeschacht im Trennsystem vorzusehen.
- Das anfallende Schmutzwasser kann mengenmäßig an die bestehende Kanalisation in der Straße Am Sonnigen Hang angeschlossen werden. Der Anschlusspunkt ist im weiteren Verfahren mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz abzustimmen.
- Für das anfallende Regenwasser sind die nach LWG geforderten Versickerungsmöglichkeiten – zentral oder dezentral- zu überprüfen (Notwendigkeit eines Bodengutachtens). Voraussetzung für die in wasserwirtschaftlicher Hinsicht angestrebte Versickerung ist die Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens und die Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf Auswirkungen (Wasseraustritte, Vernässungen und Gefährdung von angrenzenden Gebäuden, hoher Grundwasserstand etc.) im Bereich der geplanten Siedlungsflächen. Sollten erforderliche genauere Untersuchungen die Annahme, das Regenwasser versickern zu können nicht bestätigen, kann über eine Rückhaltung (Regenrückhalteanlagen, Zisternen etc.) mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Kanal nachgedacht werden. In jedem Fall ist Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Paulus



Wirtschaftsbetrieb Mainz, AöR, Industriestraße 70, 55120 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

| | | | | | | | | | | |
|--|-------------|---|---|------|---|---|---|---|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt | | | | | | | | | | |
| Eingang: 05. Mai 2021 | | | | | | | | | | |
| Antw. Dez. | z. d. Hd. 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 |

Haltestelle: In der Dalheimer Wiese
 Ansprechpartner: Herr Nüsing
 Abteilung: Neubau
 Telefon: 06131 9715-261
 Telefax: 06131 9715-289
 Ihr Zeichen: 61 20 02-Ä 58
 Unser Zeichen: 75-70 Ma Ma 34
 Bei Antwort angeben
 E-Mail: manfred.nuesing@stadt.mainz.de
 wirtschaftsbetrieb.mainz.de
 Datum: 3. Mai 2021

**Bauleitplanung – beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde
 Bebauungsplan-Entwurf „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)
 Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend dem aktuellen Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz gilt der Grundsatz: **Versickerung vor Rückhalten vor Ableiten**. Eine direkte Einleitung in Gewässer ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Ziel der Gesetze ist eine naturnahe Regenwasserableitung bei neuen Erschließungsmaßnahmen. Für die Umsetzung einer naturnahen Regenwasserableitung sind wesentliche Abwägungsmerkmale zu berücksichtigen:

- Geologische Verhältnisse (Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens)
- Topographie der betreffenden Flächen (Hanggebiet)
- Hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation (Auslastungsgrad)
- Anschlussgrad der geplanten Flächen (befestigte Flächen)

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Wirtschaftsbetriebes Mainz AöR das Ziel das anfallende Niederschlagswasser dezentral, sprich dort wo es anfällt und die Bodenverhältnisse (Notwendigkeit eines Bodengutachtens) es hergeben zur Versickerung zu bringen.

Arbeits zu 40 Ma 34 43
 161 | 261 | Ma | 134 | 1

Bezüglich dem Bebauungsplan-Entwurf „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)“ ist nach derzeitigem Stand folgende entwässerungstechnische Erschließung möglich:

- Die Entwässerung ist bis zum Übergabeschacht im Trennsystem vorzusehen.
- Das anfallende Schmutzwasser kann mengenmäßig an die bestehende Kanalisation in der Straße Am Sonnigen Hang angeschlossen werden. Der Anschlusspunkt ist im weiteren Verfahren mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz abzustimmen.
- Für das anfallende Regenwasser sind die nach LWG geforderten Versickerungsmöglichkeiten – zentral oder dezentral- zu überprüfen (Notwendigkeit eines Bodengutachtens). Voraussetzung für die in wasserwirtschaftlicher Hinsicht angestrebte Versickerung ist die Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens und die Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf Auswirkungen (Wasseraustritte, Vernässungen und Gefährdung von angrenzenden Gebäuden, hoher Grundwasserstand etc.) im Bereich der geplanten Siedlungsflächen. Sollten erforderliche genauere Untersuchungen die Annahme, das Regenwasser versickern zu können nicht bestätigen, kann über eine Rückhaltung (Regenrückhalteanlagen, Zisternen etc.) mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Kanal nachgedacht werden. In jedem Fall ist Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bohn

