Aktz.: 61 26 Ma 34

***Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"***

## I. Vermerk

**über die öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 29.11.2021 bis 07.01.2022 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte am 19.11.2021 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

Während dieses Offenlagezeitraumes sind die nachstehend zusammengefassten Anregungen und die ebenfalls nachstehend zusammengefassten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen:

### A Von den Bürgerinnen / Bürgern vorgebrachte Anregungen:

#### *1. Absender A 1*

*- Email vom 05.12.2021-*

- Ein Bebauungsplan ohne Umweltverträglichkeitsprüfung sei ein hohes Risiko bzw. eine Missachtung der vor Ort lebenden Menschen.
- Der existierende Lärm sei eine Zumutung für die vor Ort lebenden Menschen und würde bei höherer Bevölkerungsdichte nicht weniger.

***Stellungnahme:***

*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 Anwendungen des beschleunigten Verfahrens vor.*

*Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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. Insbesondere die monierten Schallimmissionen werden im Rahmen des Verfahrens umfassend untersucht und dargestellt. Die Belange der vor Ort lebenden Bevölkerung werden auch ohne die Erstellung eines Umweltberichtes bewertet und gewahrt.*

- Es lägen noch keine Angaben vor, wie die Frischluftzufuhr im Gebiet durch den Neubau beeinflusst würde.

***Stellungnahme:***

*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 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.*

*Die vorliegende Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas, insbesondere der Kaltluftabflusssituation. Die textlichen Festsetzungen zur Begrünung des Grundstücks einschließlich der unterbauten Flächen sowie des Gebäudes bewirken zudem eine verringerte Aufheizung der Baumaterialien und fördern aktiv die Bildung von Kaltluft. Die zumindest extensive Begrünung von Dächern und die intensive Begrünung von Fassadenabschnitten und in erster Linie der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen wirkt dem zu erwartenden Klimawandel entgegen und ist gleichzeitig eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel.*
*Die Errichtung von Anlagen zur solaren Energienutzung auf den begrünten Dachflächen ist möglich, beide Nutzungen schließen sich nicht aus, der Wirkungsgrad von Photovoltaikmodulen über einer kühlenden begrünten Fläche ist erhöht. Im Falle einer Verwirklichung können durch die regenerative Erzeugung von Strom und oder Wärme Emissionen von Kohlenstoffdioxid vermieden oder reduziert und Beiträge zur Erreichung der Klimaneutralität geleistet werden.*

***Entscheidung:***

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

## 2. *Absender A 2*

*- Email vom 06.12.2021 -*

- Gegen den Bebauungsplan werde Widerspruch eingelegt. Sollte an diesem Standort ein mehrgeschossiges Hochhaus entstehen, bringe dies für die Anwohner:innen der anderen Häuser Nachteile mit sich. Es wäre mit weniger Licht und Luft und mit mehr Verkehr zu rechnen. Das wilde Parken würde zunehmen.

***Stellungnahme:***

*Die zulässige Bebauung erreicht nach dem aktuellen Planentwurf eine Höhe von bis zu 5 Geschossen und ermöglicht gegenüber dem Bestand Raum für ca. 25-30 zusätzliche Wohneinheiten. Gesundheitliche Belastungen für die Anwohner:innen sowie die Nachbarschaft sind auf Grund der vorgesehenen Planung nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Bebauungsstruktur geht mit dem aktuellen Planentwurf nicht einher. Die ergänzende Bebauung führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters. Eine gesundheitliche Belastung der Bewohner:innen des Quartiers durch die zulässige Bebauung kann ausgeschlossen werden.*

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

*Die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes fügt sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld ein. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sind hieraus nicht zu erwarten. Bei einer eingeschossigen Bebauung für das Quartierszentrum steht zu befürchten, dass ein wirtschaftlicher Betrieb des Gebäudes langfristig nicht aufrechterhalten werden kann. Vergleichbare Tendenzen waren bereits in anderen Quartierszentren erkennbar.*

***Entscheidung:***

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

## 3. *Absender A 3*

*- Schreiben vom 30.12.2021 -*

- Die textliche Festsetzung 1.2.3 stehe im Widerspruch zur Begründung unter Ziff. 7.2 und sei daher der Begründung anzupassen.

***Stellungnahme:***

*Die Ausführungen in der Begründung entsprechen den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ein Widerspruch besteht nicht. Die Errichtung eines Staffelgeschosses auf einem Gebäude ist planungsrechtlich zwar grundsätzlich zulässig, die getroffene Höhenfestsetzung ist jedoch derart bemessen, dass bei der Errichtung von fünf Vollgeschossen mit normalen Geschosshöhen kein zusätzliches Staffelgeschoss mehr möglich ist. Sofern ein Gebäude mit lediglich*

*vier Vollgeschossen errichtet würde, wäre hingegen ein zusätzliches Vollgeschoss möglich. Ein Staffelgeschoss ist nicht als technische Anlage oder Dachaufbau einzustufen.*
*Die im Planwerk eingetragenen Oberkanten baulicher Anlagen beschreiben grundsätzlich die absolute Oberkante des Gebäudes inkl. aller technischen Aufbauten. Eine Ausnahme ist darüber hinaus in der textlichen Festsetzung 1.2.3 gegeben, welche rein für technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Aufzugsschacht, Lüftungsanlagen etc.) bestimmt ist. Ergänzend gilt die gestalterische Festsetzung 2.2.1 welche vorschreibt, dass Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen nur einen untergeordneten Anteil der Dachfläche in Anspruch nehmen dürfen und von den Außenwänden zurücktreten müssen.*

*Eine Anpassung der textlichen Festsetzung ist zur Erreichung der beschriebenen städtebaulichen Zielvorstellungen daher nicht erforderlich.*

- Die Errichtung von vier Wohngeschossen über dem Sockelgeschoss werde im Grundsatz abgelehnt. Die Errichtung weiterer Wohnungen würde die soziale Situation im Quartier negativ beeinflussen.

***Stellungnahme:***

*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 erfolgen eine Steuerung der Bebauungsmöglichkeit und eine Sicherung der Voraussetzungen für eine Beibehaltung des Angebotes an sozialen Institutionen.*
*Eine Beeinträchtigung der Bebauungsstruktur geht mit dem aktuellen Planentwurf nicht einher. Die ergänzende Bebauung führt nicht zu einer unverhältnismäßigen Nachverdichtung oder Beeinträchtigung des Gebietscharakters. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegende Planung eine Verschlechterung der bisher zulässigen Situation herbeigeführt werde.*

*Die geringfügige Zunahme der Wohneinheiten im Quartier um lediglich 25-30 Wohneinheiten führt nicht zu erheblichen Verschlechterungen der bisherigen Wohnumfeldsituation oder sozialen Situation. 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.*

*Die Stadt Mainz ist auch künftig daran interessiert, die im Quartier etablierten Gemeinbedarfseinrichtungen weiter zu unterstützen. Um das Angebot dieser Einrichtungen aufrecht zu erhalten, ist beabsichtigt während der Bauphase Ausweichräumlichkeiten in Form von Interimscontainern durch die Stadt Mainz anzubieten.*

- Die Gebäudehöhe von 17 m würde zu einer schluchtartigen Situation führen und damit ein negatives Erscheinungsbild erwecken.

***Stellungnahme:***

*Die Entstehung einer schluchtartigen Situation wird durch die Errichtung eines Gebäudes mit fünf Geschossen nicht erwartet. Das Umfeld des Geltungsbereiches ist wie bereits heute im Bestand durch großflächige unbebaute Freiräume geprägt. Diese werden durch die geplante Festsetzung im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Die festgesetzte Gebäudegrundfläche entspricht dem heutigen Bestand. Lediglich die Gebäudehöhe übersteigt das vorhandene Gebäude. Diese wäre allerdings auch bereits auf Grundlage des § 34 BauGB umsetzbar gewesen. Eine Beeinträchtigung der Bebauungsstruktur geht mit dem aktuellen Planentwurf nicht einher. Die ergänzende Bebauung führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters.*

- Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und des Inkrafttretens der Veränderungssperre habe es noch keine Käuferin bzw. Käufer für das Grundstück gegeben und damit noch keine Erwartungshaltung im Zusammenhang mit dem zuvor geltenden § 34 BauGB. Ein Anspruch auf die zuvor geltende Grundlage könne daher nicht erhoben werden.

***Stellungnahme:***

*Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" war das Vorliegen einer Bauvoranfrage für das bisherige Quartierszentrum zur Errichtung eines siebengeschossigen Wohngebäudes. Bereits zum damaligen Zeitpunkt bestanden Bestrebungen von potenziellen Investoren, das Gebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Diese Überlegungen basierten auf der Grundlage des damals anzuwendenden § 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 die Flächen für den weiteren Betrieb eines Quartierszentrums gesichert werden. Bisher war durch Anwendung des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB die Errichtung von sieben Geschossen planungsrechtlich zulässig. Nach Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen wurde die max. zulässige Gebäudehöhe auf fünf Geschosse festgesetzt. Die festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhen erlauben mehr, als im bisherigen eingeschossigen Bestand vorhanden ist, bleiben aber noch hinter den Gebäudehöhen der Umgebung zurück. Die Festsetzung des Bebauungsplans "Ma 34" erlaubt sowohl aus privater als auch aus städtebaulicher Sicht ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung.*

- Die zulässige Gebäudehöhe solle auf drei Geschosse reduziert werden.

***Stellungnahme:***

*Von einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf drei Geschosse wird abgesehen. Die Errichtung einer Wohnnutzung fügt sich in das vorhandene Umfeld ein, welches durch eine überwiegende Wohnnutzung dominiert wird. Auch die geplante Gebäudehöhe von fünf Geschossen fügt sich harmonisch in das städtebauliche Umfeld ein, welches von 6- bis 16-geschossigen Gebäuden geprägt ist. Bisher war durch Anwendung des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB die Errichtung von sieben Geschossen planungsrechtlich zulässig. Nach Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen wurde die max. zulässige Gebäudehöhe auf fünf Geschosse festgesetzt. Die festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhen erlauben mehr, als im bisherigen eingeschossigen Bestand vorhanden ist, bleiben aber noch hinter den Gebäudehöhen der Umgebung zurück. Die Festsetzung des*

*Bebauungsplans "Ma 34" erlaubt sowohl aus privater als auch aus städtebaulicher Sicht ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung.*

***Entscheidung:***

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

**4. *Absender A 4***
*- Email vom 06.01.2022 -*

- Es sei nicht klar, ob ein 5- oder ein 7-geschossiges Gebäude errichtet werden solle. Selbst 5 Geschosse wären zu viel.
- Es sei nicht klar, wie viele Wohneinheiten im Neubau entstehen sollen und wie viele Menschen die Infrastruktur zusätzlich nutzen. Das vorhandene Erschließungssystem stoße bereits jetzt an seine Grenzen.

***Stellungnahme:***

*Die zulässige Bebauung erreicht nach dem aktuellen Planentwurf eine Höhe von bis zu 5 Geschossen mit einer zulässigen Oberkante von 17 m und ermöglicht gegenüber dem Bestand Raum für ca. 25-30 zusätzliche Wohneinheiten. Eine genaue Angabe über die zukünftige Anzahl der tatsächlich errichteten Wohneinheiten ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor, innerhalb dessen die spätere Bauherrin bzw. der Bauherr sein Gebäude planen und errichten kann. Je nach den geplanten Wohnungsgrößen wird dabei die tatsächliche Anzahl der Wohnungen variieren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird dabei von einem realistisch zu erwartenden Durchschnittswert ausgegangen, der eine Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen erwarten lässt.*

- Die Parkproblematik im Quartier werde sich sowohl in der Bauphase als auch danach erhöhen.

***Stellungnahme:***

*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 Anwohnende insbesondere in den Nachtstunden ist kein alleiniges Indiz für eine Konfliktsituation und einen Mangel an Stellplätzen.*
*Die im öffentlichen Raum vorhandenen Stellplätze sind, wie im überwiegenden Stadtgebiet, als Besucherstellplätze konzipiert und dienen nicht der Deckung des Stellplatzbedarfs der Anwohnenden. Hierfür stehen die vorhandenen privaten Parkdecks zur Verfügung. Für jedes neu errichtete Gebäude ist der Nachweis zu führen, dass der Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen auf dem jeweiligen privaten Grundstück gedeckt wird. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainz. Im Rahmen der Bauantragsbearbeitung wird seitens der Verkehrsverwaltung zudem ein Hinweis auf die Bereitstellung von Besucherstellplätzen auf dem privaten Grundstück vorgebracht.*
*Dass durch temporäre Baumaßnahmen eine Inanspruchnahme von öffentlichen Stellplätzen erfolgen kann, kann nicht ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich aber nur um zeitlich begrenzte Einschränkungen, wie dies im Umfeld jeder Baustelle im gesamten Stadtgebiet üblicherweise zu erwarten ist.*

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

- Es gebe kein Gutachten bezüglich der Frischluftzufuhr und der wachsenden Verkehrsemissionen in dem vorbelasteten Wohngebiet.

***Stellungnahme:***

*Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des bebauten Siedlungsgebietes von Mainz-Marienborn und rd. 90 m südwestlich der BAB A 60. Grundsätzlich führt jede Versiegelung und jeder Hochbau zu einer Veränderung des Windfeldes. Planungsrelevant sind erhebliche Beeinträchtigungen (mehr als 10%) von Kaltluftabflüssen eines Volumens von 10.000 m³ pro Sekunde und Siedlungsbezug. Diese existieren auch in Marienborn und belüften den Stadtteil vom Ober-Olmer-Wald kommend aus Richtung Südwesten. Kaltluftzuflüsse aus Nordosten oder Osten existieren nicht, da Kaltluft schwerer ist, als die umgebende Luft und aufgrund dieser physikalischen Eigenschaften immer dem Gefälle folgend "bergab" fließt. Eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr für Marienborn kann ausgeschlossen werden. Eine gutachterliche Untersuchung ist nicht erforderlich.*

*Das Vorhaben löst keine erheblichen zusätzlichen Verkehre aus. Die lufthygienische Zusatzbelastung durch das Vorhaben liegt nahe Null und ist als irrelevant zu beurteilen. Die Be-Durch- und Entlüftung von Mainz-Marienborn erfolgt während austauschstarker Wetterlagen aus Südwesten (Hauptwindrichtung) und während austauscharmer Wetterlagen ebenfalls aus Südwesten (s.o). Das Vorhaben liegt aus Strömungssicht hinter (im Lee von) Marienborn. Auch vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung der BAB A 60 kann eine Überschreitung von lufthygienischen Grenzwerten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Eine gutachterliche Untersuchung ist nicht erforderlich.*

- Das Lärmgutachten sei unglaubwürdig, weil es von geringen Überschreitungen Lärmemissionsgrenzen spreche. Durch eine Nachverdichtung werde die Lärmbelastung noch zunehmen.

***Stellungnahme:***

*Die Beurteilungspegel wurden im Plangebiet geschossweise flächenhaft (Rasterweite 1 m * 1 m) Mittels richtlinienkonformer Ausbreitungsrechnungen prognostiziert, die von einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversions-Situation ausgehen und bei denen die Schall abschirmende Wirkung der bestehenden und geplanten Bauwerke berücksichtigt wird.*

- Die zulässige Erdgeschossnutzung im "Ma 34" erlaubt die Ansiedlung kommerzieller Nutzungen, welche den sozialen Einrichtungen vor Ort den Platz streitig machen würden. Daraus resultiere ein Verdrängungseffekt.

***Stellungnahme:***

*Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" dient der langfristigen Sicherung der Flächen im Erdgeschoss des bestehenden Quartierszentrums. Bei den vorhandenen Nutzungen handelt es sich*

*nur zu einem untergeordneten Anteil um Gemeinbedarfseinrichtungen. Beim überwiegenden Anteil der Nutzungen handelt es sich um Gewerbebetriebe (Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung), die einen wichtigen Beitrag zur Quartiersversorgung leisten und damit die Qualität des Quartierszentrums fördern. Ziel der Stadt ist es, diese etablierten Nutzungen weiterhin zu ermöglichen. Ein Ausschluss gewerblicher Nutzungen würde zu einem Verdrängen der Gastronomiebetriebe oder des Nachbarschaftsladens führen, was das Quartierszentrum dauerhaft schwächen würde. Von einem Ausschluss gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss des zulässigen Gebäudes wird daher abgesehen.*

*Die Stadt Mainz ist auch künftig daran interessiert, die im Quartier etablierten Gemeinbedarfseinrichtungen weiter zu unterstützen. Um das Angebot dieser Einrichtungen aufrecht zu erhalten, ist beabsichtigt während der Bauphase Ausweichräumlichkeiten in Form von Interimscontainern durch die Stadt Mainz anzubieten.*

- Die Festsetzung von 25% gefördertem Wohnraum reiche nicht aus. Es sollten seniorengerechte Wohnungen gefordert werden.
- Durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen im Quartier drohe dieses zum sozialen Brennpunkt zu werden.

***Stellungnahme:***

*Es besteht weiterhin ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt in Mainz. Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung ist es bei Neubauvorhaben im Rahmen von Bauleitplanungen notwendig, einen Anteil an gefördertem Wohnraum von Vorhabenträgern einzufordern. Die Förderquote im "Ma 34" orientiert sich am Grundsatzbeschluss des Stadtrates aus dem Jahr 2014. Da vor der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes bereits Baurecht bestand, ist lediglich eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) im neuen Bebauungsplanentwurf möglich. Somit sind nur die baulichen Voraussetzungen für eine mögliche Inanspruchnahme von Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung durch den Vorhabenträger einzuhalten. Ein Förderzwang und hieraus resultierende Zweckbindungen etwaig geförderter Wohnungen für bestimmte Personenkreise ist nicht zulässig. Jedoch besteht die Möglichkeit für die Wohnraumförderstelle der Stadt Mainz bei einer eventuellen Beantragung von Fördergeldern durch den Vorhabenträger/Bauherrn im Rahmen des Antragsverfahrens dahingehend Einfluss zu nehmen, dass für bestimmte Einkommensgruppen ein besonderer Bedarf gegenüber dem Fördermittelgeber bestätigt wird. Somit kann beim "Ma 34" beispielsweise von der Wohnraumförderstelle ein Förderbedarf für Haushalte mit mittlerem Einkommen bestätigt werden, der sich positiv auf die Sozialstruktur des Quartiers auswirken kann.*
*Hinweis: Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 14.10.2019 orientierte sich die Förderquote von 25 Prozent am Grundsatzbeschluss des Stadtrates aus dem Jahr 2014. Mit Vorlage des Änderungsantrags zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (0866/2020/1) wurde am 18.11.2020 vom Stadtrat beschlossen, den Anteil von gefördertem Wohnungsbau auf ein Drittel (ca. 33 Prozent) zu erhöhen.*

***Entscheidung:***

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

## 5. *Absender A 5*

*- Email vom 06.01.2022 -*

### Bisheriges Baurecht

- Die Erläuterung, wonach für das Quartier aktuell § 34 BauGB anwendbar sei nicht nachvollziehbar. Im Jahre 1971 sei die vorhandene Wohnanlage auf Grundlage des Bebauungsplanes "Ma 12" genehmigt worden. Demnach sei dieser Bebauungsplan nach wie vor anzuwenden.

***Stellungnahme:***

*Für den östlichen Bereich des Sonnigen Hangs existierte seit dem 17.08.1971 der Bebauungsplan "Am Sonnigen Hang – Erweiterung (Ma 12)". Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 1981 durch den Stadtrat der Stadt Mainz in einem förmlichen Verfahren aufgehoben. Seither ist für die planungsrechtliche Beurteilung der § 34 BauGB maßgeblich.*
*Im ehemaligen Bebauungsplan "Ma 12" war das geplante Quartierszentrum ebenfalls als integrierter Baukörper mit einer Überbauung durch Wohnungen in einem sechsgeschossigen Gebäude zulässig.*

### Eignung als Wohngebiet

- Das Plangebiet inmitten des Autobahndreiecks eigne sich nicht als Wohngebiet und hätte bereits in den 70er Jahren nicht genehmigt werden dürfen. Dies zu verfestigen sei nicht verantwortbar.

***Stellungnahme:***

*Bei dem Quartier Am Sonnigen Hang handelt es sich um ein bestehendes Wohnquartier, welches in den 1970er Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft zum Autobahnkreuz Mainz Süd errichtet wurde. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn bringt dabei erhebliche Anforderungen in Bezug auf den notwendigen Schallschutz mit sich. Bei Umsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen ist auch unter den gegebenen Voraussetzungen ein gesundes Wohnen möglich. Ein grundsätzlicher Ausschluss der Eignung dieser Fläche als Wohnquartier lässt sich hieraus nicht ableiten.*

*Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das die vorhandenen Lärmeinwirkungen detailliert prüft. Bei Einhaltung der in dem Gutachten genannten Maßnahmen sind im gesamten Geltungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Eine Gesundheitsgefahr für potenzielle Bewohner:innen kann vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden. Mit der dem Planentwurf zugrunde liegenden Gebäudeform und den getroffenen Festsetzungen werden im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.*

### Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems

- Der ruhende Verkehr im Quartier sei bereits heute überlastet. Besonders in den Abendstunden sei wildes Parken an der Tagesordnung. Es seien zu wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. In den Wohnanlagen sei nur 1 Stellplatz pro Wohnung vorhanden, dies reiche nicht aus.

***Stellungnahme:***

*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 Anwohnende insbesondere in den Nachtstunden ist kein alleiniges Indiz für eine Konfliktsituation und einen Mangel an Stellplätzen.*
*Die im öffentlichen Raum vorhandenen Stellplätze sind, wie im überwiegenden Stadtgebiet, als Besucherstellplätze konzipiert und dienen nicht der Deckung des Stellplatzbedarfs der Anwohnenden. Hierfür stehen die vorhandenen privaten Parkdecks zur Verfügung. Für jedes neu errichtete Gebäude ist der Nachweis zu führen, dass der Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen auf dem jeweiligen privaten Grundstück gedeckt wird. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainz. Im Rahmen der Bauantragsbearbeitung wird seitens der Verkehrsverwaltung zudem ein Hinweis auf die Bereitstellung von Besucherstellplätzen auf dem privaten Grundstück vorgebracht.*

**Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB**

- Eine intensivere Prüfung der Belange der Menschen durch eine Umweltprüfung wäre im Verfahren wünschenswert gewesen.

***Stellungnahme:***

*Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt es sich um ein reguläres Bauleitplanverfahren für das bestimmte Verfahrenserleichterungen bestehen.*
*Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich. Sämtliche umweltrelevanten Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber dennoch berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Hierzu zählen auch die Belange der Menschen und hierbei insbesondere die Schallimmissionen. Diese werden im Rahmen des Verfahrens umfassend untersucht und dargestellt. Die Belange der vor Ort lebenden Bevölkerung werden auch ohne die Erstellung eines Umweltberichtes umfassend geprüft und gewahrt.*

- Einer baulichen Veränderung im Wohnquartier "Am Sonnigen Hang" sollte nicht stattgegeben werden.

***Stellungnahme:***

*Wichtigstes Ziel sowohl der Bürgerschaft, als auch der Verwaltung ist es, innerhalb des Quartiers ein langfristig funktionierendes Quartierszentrum zu erhalten und die bereits begonnene Gemeinwesenarbeit weiterführen zu können. Die Aufrechterhaltung der Gemeinwesenarbeit erfordert nicht die Beibehaltung der bisherigen Gebäudehülle sondern kann auch in einem neuen veränderten Gebäude weitergeführt werden.*

*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 harmonisch in die vorhandene Struktur der bestehenden Siedlung ein und führt nicht zu städtebaulichen Spannungen. Die vorhandenen Gebäudeabstände lassen eine weitere Bebauung zu, ohne dass hieraus negative Auswirkungen auf die vorhandene Wohnqualität resultieren.*

*Bisher war durch Anwendung des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB die Errichtung von sieben Geschossen planungsrechtlich zulässig. Nach Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen wurde die max. zulässige Gebäudehöhe auf fünf Geschosse festgesetzt. Die festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhen erlauben mehr, als im bisherigen eingeschossigen Bestand vorhanden ist, bleiben aber noch hinter den Gebäudehöhen der Umgebung zurück. Die Festsetzung des Bebauungsplans "Ma 34" erlaubt sowohl aus privater als auch aus städtebaulicher Sicht ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung.*

***Entscheidung:***

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

## 6. *Absender A 6*

*- Email vom 06.01.2022 -*

**Städtebauliche Dichte**

- Das Quartier "Am Sonnigen Hang" weise bereits jetzt mit ca. 1.500 Einwohnenden eine hohe bauliche Dichte auf. Die Bebauung in dem Quartier wurde in der Vergangenheit als Fehlplanung erkannt. Eine weitere Verdichtung sollte daher vermieden werden, um weitere Probleme zu vermeiden.

***Stellungnahme:***

*Aufgrund der aktuellen Bebauungsstruktur weist das Quartier Am Sonnigen Hang eine höhere Wohnungsdichte auf als der überwiegende Siedlungsbereich Marienborns. Die nach dem "Ma 34" zulässige Bebauung ermöglicht aufgrund der Größe des Plangebietes nur ein angemessenes Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten für das Quartier. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bereits zuvor auf Grundlage des §34 BauGB ein Baurecht für die Errichtung weiterer Wohneinheiten bestand. Ein kompletter Wegfall der bisher zulässigen Grundstücksausnutzung würde einen erheblichen Eingriff in das Eigentum bedeuten, was einem enteignungsgleichen Eingriff gleichzusetzen wäre.*
*Die geringfügige Zunahme der Wohneinheiten im Quartier um lediglich 25-30 Wohneinheiten führt nicht zu erheblichen Verschlechterungen der bisherigen Wohnumfeldsituation. Im Gegenzug wird durch die vorliegende Planung die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der Quartiersversorgung geschaffen und ein Fortbestand des vorhandenen Quartierszentrums langfristig deutlich attraktiver. Mit der Planung kann damit ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnqualität erreicht werden.*

**Soziales Umfeld**

- Mit der beabsichtigten Baumaßnahme drohe ein massiver Verlust der Infrastruktur (Gaststätten und Einkaufsmarkt, soziale Einrichtungen). Es sei unklar, ob die Einrichtungen auch in einen Neubau wieder einziehen und die Mieten tragen können.

***Stellungnahme:***

*Die Stadt Mainz beabsichtigt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes während einer voraussichtlich anstehenden Bauzeit Ausweichräumlichkeiten für die bestehenden sozialen Einrichtungen anzubieten. Hierzu sollen Container im öffentlichen Raum errichten werden, um*

*die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen aufzunehmen. Diese Ausweichräume werden für die sozialen Einrichtungen vorgehalten, nicht jedoch für Gewerbebetriebe.*

*Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" dient der langfristigen Sicherung der Flächen im Erdgeschoss des bestehenden Quartierszentrums. Unabhängig von der Bauwerberin bzw. dem Bauwerber und evtl. privatrechtlichen Regelungen besteht ohne Bebauungsplan 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.*
*Eine Fortführung des vorhandenen Zentrums in der bestehenden Gebäudehülle ist insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen langfristig gefährdet. Die Erfahrung aus anderen Wohnquartieren in Mainz zeigt, dass ein Quartierszentrum nur dann langfristig bestehen kann, wenn die Gebäude eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen. Eine Gebäudenutzung mit wenigen Nutzungen, die zum Teil noch gemeinbedarflich geprägt sind, erweist sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche häufig nicht als wirtschaftlich tragfähig. Die Folge wäre der Verlust des gesamten Quartierszentrums. Wesentlich höhere Erhaltungschancen sind gegeben, wenn die Versorgungsnutzungen mit weiteren Nutzungen kombiniert werden, die einen wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes ermöglichen. Dies ist durch die Errichtung weiterer Wohngeschosse gegeben. Insofern dient die zulässige Gebäudehöhe zusätzlich der Aufrechterhaltung des Quartierszentrums im vorhandenen Umfeld.*

*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. Eine Kontaktaufnahme zwischen der neuen Eigentümerin bzw. dem neuen Eigentümer und den bestehenden Mieter:innen ist bereits erfolgt. In den angestoßenen Gesprächen wird das Interesse an einem weiteren Mietverhältnis auf beiden Seiten erörtert. Der Abschluss von Mietverträgen obliegt jedoch einzig den betroffenen Parteien (Mieter:in/ Vermieter:in).*
*Der Wunsch der Bewohnerschaft nach einem Erhalt aller ansässigen Nutzungen (insbesondere auch der jeweiligen Betreiber) ist über das Baurecht nicht steuerbar. Mit dem Bebauungsplan kann lediglich gesteuert werden, dass bestimmte Flächenanteile (z. B. die Erdgeschosslage) nicht durch andere Nutzungen belegt werden können.*

- Für die sozialen Einrichtungen wäre eine Garantie des Sozialdezernates, die Mieten abzufedern, eine sinnvolle und wünschenswerte Geste.

***Stellungnahme:***

*Im Rahmen der bereits geführten Gespräche zwischen dem Sozialdezernat und dem Träger der Gemeinwesenarbeit in Marienborn wurde vereinbart, dass durch die möglicherweise eintretenden Veränderungen, keine Benachteiligung gegenüber den anderen Trägern der Gemeinwesenarbeit entstehen wird.*

**Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen**

- Es gebe für die Bewohnerschaft zu wenig Spiel- und Aufenthaltsflächen. Der Spielplatz werde intensiv genutzt und vermüllt und bedürfe jeden Morgen einer Reinigung.

***Stellungnahme:***

*Im Quartier besteht derzeit ein hoher Anteil an wohnungsnahen Freiflächen. Die Ausgestaltung der privaten Freiflächen ist aktuell überwiegend als Grünflächen erfolgt und weist nur punktuell Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten auf. Die öffentlichen Freiflächen stellen hierzu eine Ergänzung dar. Aufgrund der hohen Attraktivität der öffentlichen Spiel- und Freiflächen ist hier eine hohe Nutzungsintensität festzustellen, was mit einem höheren Aufkommen an Müll verbunden ist. Die Pflegeintervalle von Grünanlagen sind jedoch nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan.*

*Neben dem Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe noch ein Bolzplatz mit Basketballplatz, der von Kindern und Jugendliche aus dem Gebiet ebenfalls genutzt werden kann. Eine ehemals von Hecken und Sträuchern nicht nutzbare Fläche wurde durch den sog. "Wiesenrat" neu geschaffen. Diese Fläche, die mit Unterstützung durch das Amt für Jugend und Familie und das Grün- und Umweltamt in den letzten Jahren durch das ehrenamtliche Engagement des Wiesenrats geschaffen wurde und in Zukunft noch weiter ausgebaut und gepflegt wird, wird als zusätzliche Fläche in dem Gebiet Kinder, Jugendlichen, Familien und Anwohner:innen zur Verfügung stehen.*

**Lärm**

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

***Stellungnahme:***

*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, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erarbeitet. Dieses weist nach, dass unter Berücksichtigung der hierin genannten Maßnahmen die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet werden kann. Aufgrund der möglichen Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgte die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Einvernehmen mit dem 67- Grün- und Umweltamt.*

*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 zusätzlich noch weiter verbessern. Bei der Ermittlung der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet wurden dabei auch die auftretenden Reflexionen 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 wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Straßenbaulastträger der Autobahn (Die Autobahn GmbH), im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Einschränkungen für die Planung resultierten hieraus nicht.*

*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. Die getroffenen Festsetzungen dienen dazu die vorhandene Quartiersversorgung langfristig planungsrechtlich zu sichern. Auch die geplante Gebäudehöhe von fünf Geschossen fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein, welches von 6- bis 16-geschossigen Gebäuden geprägt ist. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sind hieraus nicht zu erwarten. Bei einer ein- oder zweigeschossigen Bebauung für das Quartierszentrum steht zu befürchten, dass ein wirtschaftlicher Betrieb des Gebäudes langfristig nicht aufrechterhalten werden kann. Vergleichbare Tendenzen waren bereits in anderen Quartierszentren erkennbar. Bisher war durch Anwendung des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB die Errichtung von sieben Geschossen planungsrechtlich zulässig. Nach Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen wurde die max. zulässige Gebäudehöhe auf fünf Geschosse festgesetzt. Die festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhen erlauben mehr, als im bisherigen eingeschossigen Bestand vorhanden ist, bleiben aber noch hinter den Gebäudehöhen der Umgebung zurück. Die Festsetzung des Bebauungsplans "Ma 34" erlaubt sowohl aus privater als auch aus städtebaulicher Sicht ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung.*

***Entscheidung:***

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

## 7. *Absender A 7*

*- Email vom 06.01.2021-*

- Durch den vorgesehen Neubau werde die ohnehin knappe Luft weniger.
- Aus einer weiteren Bebauung resultieren mehr Bewohner:innen, die einen Parkplatzbedarf auslösen, wobei diese jetzt schon nicht ausreichen.
- Ein eingeschossiger Neubau wäre ausreichend.

***Stellungnahme:***

*Die zulässige Bebauung erreicht nach dem aktuellen Planentwurf eine Höhe von bis zu 5 Geschossen und ermöglicht gegenüber dem Bestand Raum für ca. 25-30 zusätzliche Wohneinheiten. Gesundheitliche Belastungen für die Anwohnenden sowie die Nachbarschaft sind auf Grund der vorgesehenen Planung nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Bebauungsstruktur geht mit dem aktuellen Planentwurf nicht einher. Die ergänzende Bebauung führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters. Eine gesundheitliche Belastung der Bewohner:innen des Quartiers durch die zulässige Bebauung sowie auch Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Lufthygiene durch den Neubau können ausgeschlossen werden.*

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

*Die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes fügt sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld ein. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sind hieraus nicht zu erwarten. Bei einer eingeschossigen Bebauung für das Quartierszentrum steht zu befürchten, dass ein wirtschaftlicher Betrieb des Gebäudes langfristig nicht aufrechterhalten werden kann. Vergleichbare Tendenzen waren bereits in anderen Quartierszentren erkennbar.*

***Entscheidung:***

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

## 8. *Absender A 8*

*- Email vom 07.01.2022 -*

- Es werde nicht gewünscht, dass das Einkaufszentrum abgerissen werde. Es gebe im Quartier schon zu viele Hochhäuser und es sei bereits zu dunkel.

***Stellungnahme:***

*Da es sich bei dem vorhandenen Quartierszentrum um ein Gebäude in Privateigentum handelt, kann die Stadt Mainz nicht unmittelbar Einfluss auf den weiteren Umgang mit dem Gebäude und dessen Instandhaltung nehmen.*
*Seitens der Stadt Mainz besteht der Wunsch, die Funktionen des vorhandenen Quartierszentrums auch langfristig aufrecht zu erhalten, da diese einen positiven Effekt für die Wohnqualität im Quartier ausüben. Dieses Ziel wird mit dem vorliegenden Planentwurf erreicht. Die Begrenzung der Bebauung auf ein Geschoss ist hierzu nicht erforderlich.*

*Die geplante Bebauung erreicht nach dem aktuellen Planentwurf eine Höhe von bis zu 5 Geschossen und ermöglicht gegenüber dem Bestand Raum für ca. 25-30 zusätzliche Wohneinheiten. Eine Beeinträchtigung der Bebauungsstruktur geht mit dem aktuellen Planentwurf nicht einher. Die ergänzende Bebauung führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters. Eine gesundheitliche Belastung der Bewohner:innen des Quartiers durch die zulässige Bebauung kann ausgeschlossen werden.*

*Zum Nachweis, dass trotz der angestrebten baulichen Dichte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verschattungsstudie durchgeführt. Diese zeigt auf, dass durch die im Geltungsbereich zulässige Bebauung sowie die vorhandenen großzügigen Grenzabstände, keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung hervorgerufen werden. Der Schattenwurf der im Plangebiet möglichen Bebauung wirkt sich nicht wesentlich auf die westlich gelegene Bebauung aus. Die Orientierung des Sonnenlaufes ist in diesem Fall günstig, sodass keine Gebäudeteile in den Schattenwurf der möglichen Bebauung fallen. Die Ergebnisse der durchgeführten Studie legen dar, dass eine Verschattung der umliegenden Gebäude durch die Bebauung im Geltungsbereich nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse führt.*

***Entscheidung:***

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

## *9. Absender A 9*

*- Email vom 07.01.2022 -*

**Soziale Belastung des Quartiers**

- Der Bezirk Marienborn Nord wird in der Sozialraumanalyse der Stadt Mainz, (Empirica 2017) als ein Stadtbezirk mit überdurchschnittlicher Belastung beschrieben (vgl. Empirica 2017, S. 308), und das obwohl hierin auch ein Neubaugebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern enthalten ist. Dies zeigt, wie stark die Belastung im eigentlichen Quartier Am Sonnigen Hang ist. Ein präventives Handeln sei daher geboten.
- Es sei nicht nachvollziehbar, wie ein weiteres Gebäude die soziale Situation verbessern solle.

***Stellungnahme:***

*Die Sozialraumanalyse ist ein zentrales Instrument zur Steuerung der Jugendhilfeangebote im Amt für Jugend und Familie. Die Feststellungen der Sozialraumanalyse 2017, dass die Einzelindizes „Beschäftigung/Erwerbsleben" und „Soziale Situation/Heterogenität" im Stadtbezirk Marienborn-Nord (522) deutlich unter dem städtischen Niveau liegen, sind richtig.*

*Die Sozialraumanalyse 2017 weist jedoch für den Einzelindex Wohnen einen Wert von -0,3 aus. Damit befindet sich der Stadtbezirk Marienborn-Nord (522) sehr dicht am Mainzer Durchschnitt. Die qualitative Bewertung der Wohnlage, einer von drei Indikatoren des Einzelindex Wohnen, konstatiert dabei für Marienborn-Nord (522) eine mittlere Wohnlage. Insgesamt befindet sich der Stadtbezirk jedoch in der Kategorie „Vereinzelte Stadtbezirke mit hohen Belastungen".*
*Der Empfehlung der Sozialraumanalyse 2017 „durch ein frühzeitiges Handeln eine „Abwärtsspirale" in den Gebieten aufzuhalten" wurde von der Verwaltung gefolgt. Das „Centrum der Begegnung – Haus der Familie Mainz-Marienborn" wurde bei der Neukonzeptionierung der Gemeinwesenarbeit in Mainz berücksichtigt und mit der damit verbundenen finanziellen Förderung ausgestattet. Mit dem Konzept der Gemeinwesenarbeit ist die Voraussetzung dafür gegeben, dass das „Centrum der Begegnung – Haus der Familie Mainz-Marienborn" als „Quartierszentrum" fungiert und die soziale Interaktion zwischen allen Bewohner:innen des Stadtteils befördert. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum „Treffpunkt Marienborn e.V. - Menschen für Menschen" bietet zahlreiche Möglichkeiten des sozialen Austauschs zwischen den Generationen. In dem „Treffpunkt Marienborn e.V. - Menschen für Menschen" wird zudem monatlich eine Sprechstunde durch den Pflegestützpunkt angeboten, in der u.a. ältere und pflegebedürftige Menschen und deren Angehörigen beraten und unterstützt werden.*
*Für die Schaffung eines bedarfsgerechten Pflegeangebots steht die Verwaltung im Rahmen der Sozialplanung im dauerhaften Austausch mit den Trägern von Pflegeeinrichtungen und Unterstützungsangeboten für Senior:innen. Wenn bei einem dieser Träger Interesse an der Einrichtung eines Angebots, wie z.B. zum betreuten Wohnen für Senior:innen bestünde, würde die Verwaltung dieses Vorhaben unterstützen.*
*Für den zusätzlichen Ausbau der sozialen Infrastruktur, insbesondere im präventiven Sektor, wurden die finanziellen Zuwendungen für die Offene Kinder- und Jugendarbeit in Marienborn um rund 20% durch die Verwaltung erhöht. Das Angebot für Kinder und Jugendliche in Marienborn kann somit quantitativ und qualitativ ausgebaut werden.*
*Die Verwaltung ist der Auffassung, dass ein Ziel der Gemeinwesenarbeit ist, mit den sozialen Einrichtungen des gesamten Stadtteils zu kooperieren um ein bedarfsgerechtes Angebot für die unterschiedlichen Zielgruppen vorzuhalten. Die Gemeinwesenarbeit kann einen wichtigen Beitrag dazu leisten, Kontaktmöglichkeiten für die Bewohner:innen beider Marienborner Stadtbezirke zu schaffen und somit eine heterogene Interaktion herstellen. Die neuen Bewohner:innen des Gebäudes können die Heterogenität und die soziale Situation des Stadtbezirks positiv beeinflussen. Im Rahmen der Gemeinwesenarbeit kann dieses Potential positiv genutzt werden.*

- Das Quartier werde weniger Licht haben und der Eingang werde noch schluchtartiger auf die Bewohner:innen wirken.

***Stellungnahme:***

*Die Entstehung einer schluchtartigen Situation wird durch die Errichtung eines Gebäudes mit fünf Geschossen nicht erwartet. Das Umfeld des Geltungsbereiches ist wie bereits heute im Bestand durch großflächige unbebaute Freiräume geprägt. Diese werden durch die geplante Festsetzung im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Die festgesetzte Gebäudegrundfläche entspricht dem heutigen Bestand. Lediglich die Gebäudehöhe übersteigt das vorhandene Gebäude. Diese wäre allerdings auch bereits auf Grundlage des § 34 BauGB umsetzbar gewesen. Eine Beeinträchtigung der Bebauungsstruktur geht mit dem aktuellen Planentwurf nicht einher. Die ergänzende Bebauung führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters. Eine gesundheitliche Belastung der Bewohner:innen des Quartiers durch die zulässige Bebauung kann ausgeschlossen werden.*

*Zum Nachweis, dass trotz der angestrebten baulichen Dichte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verschattungsstudie durchgeführt. Diese zeigt auf, dass durch die im Geltungsbereich zulässige Bebauung sowie die vorhandenen großzügigen Grenzabstände, keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung hervorgerufen werden. Der Schattenwurf der im Plangebiet möglichen Bebauung wirkt sich nicht wesentlich auf die westlich gelegene Bebauung aus. Die Orientierung des Sonnenlaufes ist in diesem Fall günstig, sodass keine Gebäudeteile in den Schattenwurf der möglichen Bebauung fallen. Die Ergebnisse der durchgeführten Studie legen dar, dass eine Verschattung der umliegenden Gebäude durch die Bebauung im Geltungsbereich nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse führt.*

- Ein reines Quartierszentrum wäre wünschenswerter, um die soziale Situation positiver zu beeinflussen. Hierin könnten Nutzungen wie betreutes Wohnen, Mittagsbetreuung für Kinder, Pflegestützpunkt, Gastronomie, Läden und Orte für Kunst und Kultur untergebracht werden.

***Stellungnahme:***

*Da es sich bei dem vorhandenen Quartierszentrum um ein Gebäude in Privateigentum handelt, kann die Stadt Mainz nicht unmittelbar Einfluss auf den weiteren Umgang mit dem Gebäude und dessen Instandhaltung, sowie die Belegung der Mieter:innen nehmen.*
*Seitens der Stadt Mainz besteht der Wunsch, die Funktionen des vorhandenen Quartierszentrums auch langfristig aufrecht zu erhalten, da diese einen positiven Effekt für die Wohnqualität im Quartier ausüben. Dieses Ziel wird mit dem vorliegenden Planentwurf erreicht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" dient der langfristigen Sicherung der Flächen im Erdgeschoss des bestehenden Quartierszentrums. Unabhängig von der Bauwerberin bzw. dem 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.*
*Eine Fortführung des vorhandenen Zentrums in der bestehenden Gebäudehülle ist insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen langfristig gefährdet. Die Erfahrung aus anderen Wohnquartieren in Mainz zeigt, dass ein Quartierszentrum nur dann langfristig bestehen kann, wenn die Gebäude eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen. Eine Gebäudenutzung mit wenigen Nutzungen, die zum Teil noch gemeinbedarflich geprägt sind, erweist sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche häufig nicht als wirtschaftlich tragfähig. Die Folge wäre der Verlust des gesamten Quartierszentrums. Wesentlich höhere Erhaltungschancen sind gegeben, wenn die Versorgungsnutzungen mit weiteren Nutzungen kombiniert werden, die einen wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes ermöglichen. Dies ist durch die Errichtung weiterer Wohngeschosse gegeben. Insofern dient die zulässige Gebäudehöhe zusätzlich der Aufrechterhaltung des Quartierszentrums im vorhandenen Umfeld.*

**Familienfreundlichkeitsprüfung**

- Nach den Leitsätzen der Familienfreundlichkeitsprüfung solle das architektonische Erscheinungsbild soziale Differenzierungen nicht unterstreichen und somit vertiefen. Ein weiterer mehrgeschossiger Bau würde diese Differenzierung jedoch mehr zementieren.
- Der vorhandene Spielplatz werde in Ermangelung anderer Aufenthaltsplätze in den Abendstunden von erwachsenen Bewohner:innen als Aufenthaltsort genutzt und sei daher oft massiv vermüllt. Für 30 zusätzliche Wohneinheiten stünden nicht ausreichend Freiflächen zur Verfügung.

***Stellungnahme:***

*Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Umfang und Qualität der Freiflächen im Plangebiet. Demnach sind 40% der Grundstücksfläche zu begrünen, ein Anteil von 20 % der zu begrünenden Flächen ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Bezogen auf die Grundstücksgröße sind zukünftig mindestens 600 m² der Grundstücksfläche zu begrünen, Im Vergleich zum Bestand werden damit auf dem Grundstück Grünflächen in größerem Umfang als bisher entstehen. Diese Flächen stehen dann als wohnungsbezogene Freiräume zur Verfügung. Der Versorgungswert von 4 m² pro Einwohner:in kann auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Weiterhin sind die nach Landesbauordnung nachzuweisenden Kleinkinderspielflächen im Rahmen eines Bauantragsverfahrens auf dem Baugrundstück nachzuweisen und herzustellen.*

*Im Quartier besteht derzeit ein hoher Anteil an wohnungsnahen Freiflächen. Die Ausgestaltung der privaten Freiflächen ist aktuell überwiegend als Grünflächen erfolgt und weist nur punktuell Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten auf. Die öffentlichen Freiflächen stellen hierzu eine Ergänzung dar. Aufgrund der hohen Attraktivität der öffentlichen Spiel- und Freiflächen ist hier eine hohe Nutzungsintensität festzustellen, was mit einem höheren Aufkommen an Müll verbunden ist. Die Pflegeintervalle von Grünanlagen sind jedoch nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Hinweis zur Vermüllung wurde bereits an das zuständige Fachamt weitergeleitet.*

*Neben dem Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe noch ein Bolzplatz mit Basketballplatz, der von Kindern und Jugendliche aus dem Gebiet ebenfalls genutzt werden kann. Eine ehemals von Hecken und Sträuchern nicht nutzbare Fläche wurde durch den sog. "Wiesenrat" neu geschaffen. Diese Fläche, die mit Unterstützung durch das Amt für Jugend und Familie und das Grün- und Umweltamt in den letzten Jahren durch das ehrenamtliche Engagement des Wiesenrats geschaffen wurde und in Zukunft noch weiter ausgebaut und gepflegt wird, wird als zusätzliche Fläche in dem Gebiet Kinder, Jugendlichen, Familien und Anwohner:innen zur Verfügung stehen.*

**Beteiligungsverfahren der Planstufe II**

- Die Offenlegung sei sehr unglücklich verlaufen. Die Hürden zur Einsichtnahme der Unterlagen waren wegen der Corona-Einschränkungen und der damit verbundenen Anmeldeformalitäten und wegen der schweren Auffindbarkeit der Unterlagen auf dem Internetportal der Stadt Mainz zu hoch. Wünschenswert wäre eine Beteiligungsveranstaltung vor Ort gewesen.

***Stellungnahme:***

*Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach den Vorschriften in § 3 BauGB förmlich vorgeschrieben. Der durchgeführte Verfahrensschritt entspricht der Beteiligung nach § 3 Abs. 2*

*BauGB. Hiernach ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer sind ortsüblich bekannt zu machen.*
*Die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung zur direkten Anhörung der Bürger:innen ist zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen nicht erforderlich.*

*Das Stadtplanungsamt hat in der Vergangenheit bei einzelnen Bauleitplanverfahren, welche von herausragendem öffentlichen Interesse sind, häufig das Instrument einer öffentlichen Veranstaltung im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB angewandt. Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie wurden solche Veranstaltungen jedoch sehr stark eingeschränkt bzw. durch andere Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung ersetzt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum "Ma 34" erfolgte im November/Dezember 2020. In diesem Zeitraum ließen die täglichen Infektionszahlen die Durchführung einer öffentlichen Versammlung vor Ort leider nicht zu. Aus diesem Grund wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren durchgeführt und die Pläne zusätzlich im Internet zugänglich gemacht.*

*Mit dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) hat die gesetzgebende Instanz spezielle Regelungen erlassen, die einen rechtskonformen Ablauf von Planverfahren während der Corona-Pandemie und eine Beteiligung der Öffentlichkeit ausschließlich im Internet ermöglichen.*
*In Mainz ist die Bereitstellung von Unterlagen im Verfahren im Internet seit langem gängige Praxis, sogar bereits weit bevor es durch das BauGB verpflichtender Bestandteil der Beteiligung wurde. Die Verwaltung hat von der Möglichkeit des PlanSiG die Unterlagen ausschließlich im Internet bereit zu stellen, keinen Gebrauch gemacht, sondern trotz der Pandemie die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Stadtplanungsamt angeboten. Zusätzlich konnten Fragen telefonisch an die Sachbearbeitung gerichtet werden. Auf die Erreichbarkeit der Sachbearbeitung wurde in der öffentlichen Bekanntmachung explizit hingewiesen.*
*Auch der Zeitraum dieser Beteiligung wurde vor dem o. g. Hintergrund bereits verlängert.*

*Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit fließen dabei in gleicher Weise in das Verfahren ein, wie dies bei einer öffentlichen Veranstaltung vor Ort erfolgt. Eine Partizipation der Öffentlichkeit ist im laufenden Planungsprozess damit erfolgt.*

- Ein mehrgeschossiges Gebäude auf dem Grundstück sei von den meisten Bewohner:innen Marienborns nicht gewünscht. Mit 1.400 Unterschriften hatten die Marienborner:innen in 2019 dies signalisiert.

***Stellungnahme:***

*Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" dient der langfristigen Sicherung der Flächen im Erdgeschoss des bestehenden Quartierszentrums. Unabhängig von der Bauwerberin oder dem 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.*
*Eine Fortführung des vorhandenen Zentrums in der bestehenden Gebäudehülle ist insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen langfristig gefährdet. Die Erfahrung aus anderen Wohnquartieren*

*in Mainz zeigt, dass ein Quartierszentrum nur dann langfristig bestehen kann, wenn die Gebäude eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen. Eine Gebäudenutzung mit wenigen Nutzungen, die zum Teil noch gemeinbedarflich geprägt sind, erweist sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche häufig nicht als wirtschaftlich tragfähig. Die Folge wäre der Verlust des gesamten Quartierszentrums. Wesentlich höhere Erhaltungschancen sind gegeben, wenn die Versorgungsnutzungen mit weiteren Nutzungen kombiniert werden, die einen wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes ermöglichen. Dies ist durch die Errichtung weiterer Wohngeschosse gegeben. Insofern dient die zulässige Gebäudehöhe zusätzlich der Aufrechterhaltung des Quartierszentrums im vorhandenen Umfeld.*
*Es besteht weiterhin ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt in Mainz. Die Schaffung von Wohnraum ist vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes und der steigenden Wohnraumnachfrage eine zentrale Zielsetzung der Stadtplanung. Unter Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen werden durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan die Errichtung weiterer Geschosse und damit die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht. Die festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhen erlauben mehr, als im bisherigen eingeschossigen Bestand vorhanden ist, bleiben aber noch hinter den Gebäudehöhen der Umgebung zurück. Die Festsetzung des Bebauungsplans "Ma 34" erlaubt sowohl aus privater als auch aus städtebaulicher Sicht ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung.*

***Entscheidung:***

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

## *10. Absender A 10*

*- Schreiben vom 05.01.2022 -*

- Die textliche Festsetzung 1.2.3 stehe im Widerspruch zur Begründung unter Ziff. 7.2 und sei daher der Begründung anzupassen.

***Stellungnahme:***

*Die Ausführungen in der Begründung entsprechen den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ein Widerspruch besteht nicht. Die Errichtung eines Staffelgeschosses auf einem Gebäude ist planungsrechtlich zwar grundsätzlich zulässig, die getroffene Höhenfestsetzung ist jedoch derart bemessen, dass bei der Errichtung von fünf Vollgeschossen mit normalen Geschosshöhen kein zusätzliches Staffelgeschoss mehr möglich ist. Sofern ein Gebäude mit lediglich vier Vollgeschossen errichtet würde, wäre hingegen ein zusätzliches Vollgeschoss möglich. Ein Staffelgeschoss ist nicht als technische Anlage oder Dachaufbau einzustufen.*
*Die im Planwerk eingetragenen Oberkanten baulicher Anlagen beschreiben grundsätzlich die absolute Oberkante des Gebäudes inkl. aller technischen Aufbauten. Eine Ausnahme ist darüber hinaus in der textlichen Festsetzung 1.2.3 gegeben, welche rein für technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Aufzugsschacht, Lüftungsanlagen etc.) bestimmt ist. Ergänzend gilt die gestalterische Festsetzung 2.2.1 welche vorschreibt, dass Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen nur einen untergeordneten Anteil der Dachfläche in Anspruch nehmen dürfen und von den Außenwänden zurücktreten müssen.*

*Eine Anpassung der textlichen Festsetzung ist zur Erreichung der beschriebenen städtebaulichen Zielvorstellungen daher nicht erforderlich.*

- Die Errichtung von vier Wohngeschossen über dem Sockelgeschoss werde im Grundsatz abgelehnt. Die Errichtung weiterer Wohnungen würde die soziale Situation im Quartier negativ beeinflussen.

***Stellungnahme:***

*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 erfolgen eine Steuerung der Bebauungsmöglichkeit und eine Sicherung der Voraussetzungen für eine Beibehaltung des Angebotes an sozialen Institutionen.*
*Eine Beeinträchtigung der Bebauungsstruktur geht mit dem aktuellen Planentwurf nicht einher. Die ergänzende Bebauung führt nicht zu einer unverhältnismäßigen Nachverdichtung oder Beeinträchtigung des Gebietscharakters. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegende Planung eine Verschlechterung der bisher zulässigen Situation herbeigeführt werde.*

*Die geringfügige Zunahme der Wohneinheiten im Quartier um lediglich 25-30 Wohneinheiten führt nicht zu Verschlechterungen der bisherigen Wohnumfeldsituation oder sozialen Situation. 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.*

*Die Stadt Mainz ist auch künftig daran interessiert, die im Quartier etablierten Gemeinbedarfseinrichtungen weiter zu unterstützen. Um das Angebot dieser Einrichtungen aufrecht zu erhalten, ist beabsichtigt während der Bauphase Ausweichräumlichkeiten in Form von Interimscontainern durch die Stadt Mainz anzubieten.*

- Die Gebäudehöhe von 17 m würde zu einer schluchtartigen Situation führen und damit ein negatives Erscheinungsbild erwecken.

***Stellungnahme:***

*Die Entstehung einer schluchtartigen Situation wird durch die Errichtung eines Gebäudes mit fünf Geschossen nicht erwartet. Das Umfeld des Geltungsbereiches ist wie bereits heute im Bestand durch großflächige unbebaute Freiräume geprägt. Diese werden durch die geplante Festsetzung im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Die festgesetzte Gebäudegrundfläche entspricht dem heutigen Bestand. Lediglich die Gebäudehöhe übersteigt das vorhandene Gebäude. Diese wäre allerdings auch bereits auf Grundlage des § 34 BauGB umsetzbar gewesen. Eine Beeinträchtigung der Bebauungsstruktur geht mit dem aktuellen Planentwurf nicht einher. Die ergänzende Bebauung führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters.*

- Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und des Inkrafttretens der Veränderungssperre habe es noch keine Käuferin bzw. Käufer für das Grundstück gegeben und damit noch keine Erwartungshaltung im Zusammenhang mit dem zuvor geltenden § 34 BauGB. Ein Anspruch auf die zuvor geltende Grundlage könne daher nicht erhoben werden.

***Stellungnahme:***

*Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" war das Vorliegen einer Bauvoranfrage für das bisherige Quartierszentrum zur Errichtung eines siebengeschossigen Wohngebäudes. Bereits zum damaligen Zeitpunkt bestanden Bestrebungen von potenziellen Investoren, das Gebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Diese Überlegungen basierten auf der Grundlage des damals anzuwendenden § 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 die Flächen für den weiteren Betrieb eines Quartierszentrums gesichert werden. Bisher war durch Anwendung des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB die Errichtung von sieben Geschossen planungsrechtlich zulässig. Nach Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen wurde die max. zulässige Gebäudehöhe auf fünf Geschosse festgesetzt. Die festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhen erlauben mehr, als im bisherigen eingeschossigen Bestand vorhanden ist, bleiben aber noch hinter den Gebäudehöhen der Umgebung zurück. Die Festsetzung des Bebauungsplans "Ma 34" erlaubt sowohl aus privater als auch aus städtebaulicher Sicht ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung.*

- Die zulässige Gebäudehöhe solle auf drei Geschosse reduziert werden.

***Stellungnahme:***

*Von einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf drei Geschosse wird abgesehen. Die Errichtung einer Wohnnutzung fügt sich in das vorhandene Umfeld ein, welches durch eine überwiegende Wohnnutzung dominiert wird. Auch die geplante Gebäudehöhe von fünf Geschossen fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein, welches von 6- bis 16-geschossigen Gebäuden geprägt ist. Bisher war durch Anwendung des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB die Errichtung von sieben Geschossen planungsrechtlich zulässig. Nach Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen wurde die max. zulässige Gebäudehöhe auf fünf Geschosse festgesetzt. Die festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhen erlauben mehr, als im bisherigen eingeschossigen Bestand vorhanden ist, bleiben aber noch hinter den Gebäudehöhen der Umgebung zurück. Die Festsetzung des Bebauungsplans "Ma 34" erlaubt sowohl aus privater als auch aus städtebaulicher Sicht ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung.*

***Entscheidung:***

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

## *11. Absender A 11 – Anregungen des Ortsbeirates*

*- Email vom 06.01.2022 -*

- Die Umsetzung dieses Projektes finde im Stadtteil Marienborn keine Akzeptanz. Eine Erhöhung des Bestandsgebäudes werde nicht befürwortet.
- Die bauliche Situation solle erhalten werden, damit die Gemeinwesenarbeit in der bewährten räumlichen Form erhalten bleiben könne.

***Stellungnahme:***

*Wichtigstes Ziel sowohl der Bürgerschaft, als auch der Verwaltung ist es innerhalb des Quartiers ein langfristig funktionierendes Quartierszentrum zu erhalten und die bereits begonnene Gemeinwesenarbeit weiterführen zu können. Die Aufrechterhaltung der Gemeinwesenarbeit erfordert nicht die Beibehaltung der bisherigen Gebäudehülle sondern kann auch in einem neuen veränderten Gebäude weitergeführt werden.*

- Darüber hinaus könne die Stadt ihr Vorkaufsrecht für das bestehende Gebäude prüfen.

***Stellungnahme:***

*Die betreffende private Immobilie wurde zunächst mit notariellem Vertrag im Jahr 2019 veräußert. Zur Prüfung und insbesondere Anwendung des Vorkaufsrechtes muss ein rechtswirksamer, notarieller Vertrag vorliegen. Nach Kenntnis des Verkaufsfalles ist das Vorkaufsrecht innerhalb von zwei Monaten auszuüben.*

*Im Jahr 2019 musste das Bestehen eines (gesetzlichen) Vorkaufsrechtes verneint werden, da das Grundstück zum fraglichen Zeitpunkt nicht im Geltungsbereich eines (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanes lag. Im letzten Quartal 2019 (nach Kenntnis des vorgenannten notariellen Kaufvertrages) wurde seitens des Stadtrates der Aufstellungsbeschluss für den "Ma 34" gefasst, ebenso wie der Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich.*

*Nachdem im vorliegenden Fall weder ein privates noch ein grundbuchlich gesichertes Vorkaufsrecht für die Stadt Mainz besteht, könnte nur nach den Bestimmungen der §§ 24-25 BauGB ein öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht vorliegen. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft und muss zudem das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigen.*
*Sofern in einem Bebauungsplan oder einem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine Fläche mit einer Nutzung für öffentliche Zwecke (i.d.R. öffentliche Verkehrsflächen oder Grünflächen) festgesetzt ist, kann das Vorkaufsrecht, in Bezug auf die betreffenden Flächen, ausgeübt werden. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts steht für Baugrundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig nicht zur Verfügung.*
*Die Ausübung eines Vorkaufsrechts unterliegt strengen Vorgaben nach dem Baugesetzbuch, welche im vorliegenden Fall nicht gegeben sind. Bei dem vorhandenen Quartierszentrum handelt es sich nicht um eine Fläche für welche eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Vielmehr handelt es sich um ein Geschäftsgebäude, das sich innerhalb eines Wohnquartiers befindet. Die Stadt Mainz hat keinen rechtlichen Anspruch ein beliebiges Grundstück im Stadtgebiet vorrangig zu erwerben. Sie kann lediglich versuchen, durch Verhandlungen mit dem bisherigen Eigentümer einen Erwerb eines Grundstückes zu marktüblichen Preisen zu erreichen.*

*Selbst bei Vorliegen eines gemeindlichen Vorkaufsrechtes kann die Gemeinde das Recht nur ausüben, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dies verlangt eine Interessenabwägung, bei der das gesetzlich anerkannte Erwerbsmotiv der Gemeinde ein solches Gewicht haben muss, dass das entgegenstehende Interesse der Vertragsparteien zurückzutreten hat.*

*Ende des ersten Quartals des Jahres 2021 veräußerte der Grundstückseigentümer die Immobilie an einen Investor. Auch hier ergab die Prüfung, dass die Voraussetzungen zur Ausübung eines Vorkaufsrechtes nach dem BauGB nicht vorliegen. Zumal die Beteiligten (Eigentümer und Investor) der Stadt gegenüber zum Ausdruck brachten, dass sie willens und in der Lage sind, die Zielsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen.*

*Eine andere Art von Vorkaufsrecht gibt es in diesem Fall nicht.*
*Sollte auch der Kaufvertrag aus dem Jahr 2021 rückabgewickelt werden, könnte die Liegenschaftsverwaltung in Erwerbsverhandlungen mit dem Grundstückseigentümer eintreten. Unter der Voraussetzung, dass die Haushaltsmittel –zunächst nur für den Erwerb der Immobilie – zur Verfügung stehen.*

- Zu dem Bebauungsplanverfahren "Ma 34" gab es im Stadtteil keinerlei öffentliche Veranstaltung zur direkten Anhörung der Bürgerinnen und Bürger. Hierin werde ein Formfehler gesehen. Darüber hinaus sei es unabdingbar die Bürger:innen partizipativ einzubinden.
- Es werde kritisiert, dass die Offenlage über die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel erfolgte.

***Stellungnahme:***

*Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach den Vorschriften in § 3 BauGB förmlich vorgeschrieben. Der durchgeführte Verfahrensschritt entspricht der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Hiernach ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer sind ortsüblich bekannt zu machen.*
*Die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung zur direkten Anhörung der Bürger:innen ist zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen nicht erforderlich. Bei der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens ist daher nicht von Formfehlern auszugehen.*

*Das Stadtplanungsamt hat in der Vergangenheit bei einzelnen Bauleitplanverfahren, welche von herausragendem öffentlichen Interesse sind, häufig das Instrument einer öffentlichen Veranstaltung im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB angewandt. Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie wurden solche Veranstaltungen jedoch sehr stark eingeschränkt bzw. durch andere Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung ersetzt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum "Ma 34" erfolgte im November/Dezember 2020. In diesem Zeitraum ließen die täglichen Infektionszahlen die Durchführung einer öffentlichen Versammlung vor Ort leider nicht zu. Aus diesem Grund wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren durchgeführt und die Pläne zusätzlich im Internet zugänglich gemacht.*

*Mit dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) hat die gesetzgebende Instanz spezielle Regelungen erlassen, die einen rechtskonformen Ablauf von Planverfahren während der Corona-Pandemie und eine Beteiligung der Öffentlichkeit ausschließlich im Internet ermöglichen.*
*In Mainz ist die Bereitstellung von Unterlagen im Verfahren im Internet seit langem gängige Praxis, sogar bereits weit bevor es durch das BauGB verpflichtender Bestandteil der Beteiligung wurde. Die Verwaltung hat von der Möglichkeit des PlanSiG die Unterlagen ausschließlich im Internet bereit zu stellen, keinen Gebrauch gemacht, sondern trotz der Pandemie die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Stadtplanungsamt angeboten. Zusätzlich konnten Fragen telefonisch an die Sachbearbeitung gerichtet werden. Auf die Erreichbarkeit der Sachbearbeitung wurde in der öffentlichen Bekanntmachung explizit hingewiesen.*
*Auch der Zeitraum dieser Beteiligung wurde vor dem o. g. Hintergrund bereits verlängert.*

*Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit fließen dabei in gleicher Weise in das Verfahren ein, wie dies bei einer öffentlichen Veranstaltung vor Ort erfolgt. Eine Partizipation der Öffentlichkeit ist im laufenden Planungsprozess damit erfolgt.*

*Der Zeitpunkt der Durchführung eines Verfahrensschrittes ist abhängig von der Erarbeitung der notwendigen Grundlagen und der möglichen Beschlussfassung in den städtischen Gremien. Im Falle der durchgeführten Offenlage erfolgte die Beschlussfassung im Bau- und Sanierungsausschuss am 11.11.2021.*
*Vor dem Hintergrund der laufenden Veränderungssperre mit einer zweijährigen Laufzeit ist die Stadt Mainz gehalten das Bauleitplanverfahren zügig und ohne zeitliche Verzögerungen zu betreiben. Aus diesem Grund erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt unmittelbar im Anschluss an die Beschlussfassung am 19.11.21. Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass die Durchführung der Offenlage frühestens eine Woche nach der Bekanntmachung beginnen darf. Demnach konnte der Zeitraum erst am 29.11. starten und schloss damit die Weihnachtsfeiertage ein. In Anbetracht der Überschneidung mit den Feiertagen und den Schulferien wurde die Dauer der Offenlage durch das Stadtplanungsamt bis zum 07.01.2022 verlängert, so dass für jedermann ausreichend Möglichkeit bestand, die Planungen einzusehen und sich inhaltlich zu äußern.*

**Gebäudehöhe**

- Die zulässige Gebäudehöhe werde ausschließlich von wirtschaftlichen Aspekten abgeleitet. Städtebauliche Aspekte fänden hier keine Berücksichtigung.
- Ein Verweis auf die vorhandene Bebauung sei fragwürdig, da diese nicht mehr den heutigen Planungsgrundsätzen entspreche. Der kommunale Gestaltungs- und Ermessensspielraum könne nicht dadurch begrenzt werden, dass aus § 34 BauGB ein automatisches Baurecht folge.
- Die Gebäudehöhe solle entsprechend der Vorgaben der bisherigen, in der Bürgerschaft akzeptierten Liegenschaft reduziert werden.

***Stellungnahme:***

*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 des Grundstückes. Er lässt auch keine höhere Grundstücksausnutzung zu, als bisher zulässig. Die Planung führt damit nicht zu einer flächenhaften Verdichtung.*
*Jede Eigentümerin bzw. jeder Eigentümer hat das Recht, das eigene 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. Zwar hat die Stadt Mainz im Sinne der Planungshoheit die Möglichkeit bestehende Baurechte einzuschränken und sogar ggf. vollständig zu negieren, entsprechende Regelungen stellen jedoch einen Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentum dar und sind daher entsprechend zu entschädigen. Eine solche Einschränkung der bisher bereits zulässigen Grundstücksausnutzung in einem Maß, dass lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig bleibt, ist zur Aufrechterhaltung der Quartiersversorgung nicht erforderlich. Die Sicherstellung von Flächen für Läden und Gemeinbedarfseinrichtungen kann auch in einem mehrgeschossigen Gebäude erfolgen.*

*Die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe resultieren aus städtebaulichen Überlegungen heraus. Von einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf ein Geschoss wird abgesehen. Die Errichtung einer weiteren Wohnnutzung in den Obergeschossen fügt sich in das vorhandene Umfeld ein, welches durch eine überwiegende Wohnnutzung dominiert wird. Auch die geplante Gebäudehöhe von fünf Geschossen fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein, welches von 6- bis 16-geschossigen Gebäuden geprägt ist. Einschränkungen an diesem Standort resultieren jedoch aus der begrenzten Flächenverfügbarkeit und den zunehmenden Lärmeinflüssen in den oberen*

*Geschossen mit steigender Anzahl der Geschosse. Mit der dem Planentwurf zugrunde liegenden Gebäudeform werden im gesamten Plangebiet und dessen Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.*

*Als städtebaulicher Aspekt ist auch die langfristige Sicherung einer Quartiersversorgung maßgeblich. Eine Fortführung des vorhandenen Zentrums in der bestehenden Gebäudehülle ist jedoch aus wirtschaftlichen Gründen langfristig gefährdet. Die Erfahrung aus anderen Wohnquartieren in Mainz zeigt, dass ein Quartierszentrum nur dann langfristig bestehen kann, wenn die Gebäude eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen. Eine Gebäudenutzung mit wenigen Nutzungen, die zum Teil noch gemeinbedarflich geprägt sind, erweist sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche häufig nicht als wirtschaftlich tragfähig. Die Folge wäre der Verlust des gesamten Quartierszentrums. Wesentlich höhere Erhaltungschancen sind gegeben, wenn die Versorgungsnutzungen mit weiteren Nutzungen kombiniert werden, die einen wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes ermöglichen. Dies ist durch die Errichtung weiterer Wohngeschosse gegeben. Insofern dient die zulässige Gebäudehöhe zusätzlich der Aufrechterhaltung des Quartierszentrums im vorhandenen Umfeld.*

*Von der Einschränkung der Gebäudehöhe auf z.B. ein Geschoss wird aus o.g. Gründen abgesehen.*

**Lärmbelästigung durch die benachbarten Autobahnen**

- Aus den Ausführungen der Verwaltung zur letzten Stellungnahme des Ortsbeirates sei noch keine abschließende Aussage ablesbar, ob auch die Schallreflexionen an den umliegenden Gebäudefassaden beim Schallgutachten berücksichtigt wurden.
- Es werde um Mitteilung gebeten, inwieweit die vier Obergeschosse durch Autobahnlärm (in der derzeitigen baulichen Situation der Autobahnen) belastet sind und wie sich die Belastung mit dem Bau der 9 Meter hohen Lärmschutzwand bzw. einer Einhausung verändern würde.
- Eine Erhöhung des Bauvolumens sei in der belasteten Situation nicht akzeptabel.

***Stellungnahme:***

*Im Rahmen des erarbeiteten Schallgutachtens wurden die auftretenden und zu erwartenden Lärmeinwirkungen umfassend berücksichtigt. Hierzu zählt auch die Einbeziehung der auftretenden Schallreflexionen an umliegenden Gebäudefassaden.*
*Die Beurteilungspegel wurden "Mittels richtlinienkonformer Ausbreitungsrechnungen .... im Plangebiet ... prognostiziert." (Seite 13 des Gutachtens). Bei der richtlinienkonformen Ausbreitungsrechnung werden die Reflexionen standardmäßig berücksichtigt (siehe Nummer 4.6 in RLS-90)*

*Der geplante Autobahnausbau wird künftig zu einer deutlichen Reduzierung der auftretenden Lärmeinwirkungen durch die beabsichtigte Erhöhung der Lärmschutzwand führen. Da diese Planung aber noch nicht rechtsverbindlich abgeschlossen ist, wurde im laufenden Bebauungsplanverfahren zunächst von der bisherigen schalltechnisch ungünstigeren Situation ausgegangen. Mit den festgesetzten Maßnahmen ist auch bei einer Zugrundelegung der heute bestehenden (weniger geschützten) Situation ein gesundes Wohnen im Geltungsbereich möglich. Erreicht wird dies vor allem durch eine konsequente Orientierung der Wohnungsgrundrisse zu den lärmabgeschirmten Gebäudefassaden.*
*Die Lärmbelastung des geplanten Gebäudes am Tag und in der Nacht in der derzeitigen baulichen Situation der Autobahnen ist im Schallgutachten dargestellt. Die Lärmkarten finden sich geschossweise in den Anhängen 1.1, 1.2 (EG), 2.1, 2.2 (1.OG), 3.1, 3.2 (2.OG), 4.1, 4.2*

*(3.OG), 5.1, 5.2 (4.OG). Die Belastung würde sich mit dem Bau einer 9 m hohen Lärmschutzwand oder einer Einhausung reduzieren. In welchem Maße diese Reduktion stattfindet, wurde im Rahmen des Gutachtens nicht ermittelt. Für die Beurteilung ist der schalltechnisch ungünstigste Fall maßgebend. Hierbei handelt es sich um den derzeitigen Zustand der Autobahn mit der vorhandenen niedrigeren Lärmschutzwand.*

*Im Schallgutachten zum Bebauungsplan "Ma 34" wurden die vorhandenen Lärmeinwirkungen detailliert geprüft. Bei Einhaltung der in dem Gutachten genannten Maßnahmen sind im gesamten Geltungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Eine Gesundheitsgefahr für potenzielle Bewohner:innen kann vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden.*

**Soziale Spannungen mit Blick auf die hohe Nachverdichtung**

- In der „Fortschreibung der Sozialraumanalyse Mainz" wurde der Bereich Marienborn-Nord in der Kategorie 2 aufgenommen, die sich durch eine überdurchschnittlich hohe Belastung auszeichnen. Ein präventives Handeln sei daher geboten.
- Der Abriss der vorhandenen baulichen Infrastruktur und die zeitweilige Verkleinerung des räumlichen Angebots der Gemeinweseneinrichtungen liefen den Erkenntnissen der Sozialraumanalyse zuwider. Die Arbeit der bestehenden sozialen Einrichtungen des Gemeinwesens würde durch die Planung zunichte gemacht.

***Stellungnahme:***

*Auch in der Sozialraumanalyse 2017 wird der Stadtbezirk Marienborn-Nord (522) der Kategorie 2: „Vereinzelte Stadtbezirke mit hohen Belastungen" zugeordnet. Nach der Abwägung unterschiedlicher Handlungsmöglichkeiten, wurde beschlossen, das „Centrum der Begegnung – Haus der Familie Mainz-Marienborn" bei der Neukonzeptionierung der Gemeinwesenarbeit in Mainz zu berücksichtigen und mit einer erhöhten und dauerhaften finanziellen Zuwendung zu versehen. Zudem wurde die finanzielle Förderung der offenen Kinder- und Jugendarbeit im Stadtteil Marienborn um rund 20% erhöht.*
*Die Interimslösung wurde mit den Vertreter:innen der sozialen Einrichtungen in einem Vor-Ort-Termin unter Beteiligung der GWM, der Architekten bzw. Architektinnen und Mitarbeiter:innen der Sozialverwaltung abgestimmt. Hierbei konnte eine Lösung gefunden werden, die den Bedarfen der sozialen Einrichtungen Rechnung trägt. Eine kontinuierliche Fortführung der wichtigen Arbeit der beiden Einrichtungen ist somit sichergestellt.*
*Die neuen Bewohner:innen des Gebäudes können dazu beitragen, dass die Heterogenität im Stadtbezirk zunimmt und sich die soziale Situation des Stadtbezirks positiv entwickelt. Durch die unmittelbare Nähe zur Gemeinweseneinrichtung sollte eine soziale und strukturelle Integration der neuen Bewohner:innen in das Quartier gelingen.*

- In diesem Stadtbezirk gebe es ein massives Defizit an Grün- und Aufenthaltsflächen. Die vorhandenen Flächen seien mehrfach genutzt und auch vielfach direkt entlang der Autobahnen verortet. Eine weitere Nachverdichtung erscheint problematisch, zumal die GFZ auf 0,8 erhöht wurde.

***Stellungnahme:***

*Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ma 34" führen nicht zu einer weiteren Inanspruchnahme von bisher unbebauten Freiflächen. Das bestehende Quartierszentrum weist bereits eine vergleichbare Grundfläche und einen sehr hohen Anteil an versiegelten Freibereichen*

*auf. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes "Ma 34" wird erreicht, dass künftig sogar ein höherer Anteil an Grundstücksfläche unversiegelt verbleiben muss. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Auch die zu erbringende Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Negative Auswirkungen der Planung auf das Angebot an Freiflächen im Quartier können daher ausgeschlossen werden.*

*Neben dem Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe noch ein Bolzplatz mit Basketballplatz, der von Kindern und Jugendliche aus dem Gebiet ebenfalls genutzt werden kann. Eine ehemals von Hecken und Sträuchern nicht nutzbare Fläche wurde durch den sog. "Wiesenrat" neu geschaffen. Diese Fläche, die mit Unterstützung durch das Amt für Jugend und Familie und das Grün- und Umweltamt in den letzten Jahren durch das ehrenamtliche Engagement des Wiesenrats geschaffen wurde und in Zukunft noch weiter ausgebaut und gepflegt wird, wird als zusätzliche Fläche in dem Gebiet Kinder, Jugendlichen, Familien und Anwohner:innen zur Verfügung stehen.*

**Abstand zu den Hochspannungsleitungen**

- Der Abstand zur bestehenden Hochspannungsleitung erscheine zu gering bemessen. Es gebe nach den heutigen Erkenntnissen und Regelungen neue Abstandswerte, z.B. beim Bau neuer Überland-Leitungen.
- Es werde die Durchführung einer professionellen Langzeitmessung vor Ort gefordert.

***Stellungnahme:***

*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.*

*Das "Gesetz über den Bundesbedarfsplan (Bundesbedarfsplangesetz - BBPlG)" auf welches in der Anregung verwiesen wird (in Kraft getreten am 27.07.2013) wurde im Hinblick auf die Anpassung der Übertragungsnetze für die Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung von aus erneuerbaren Energiequellen erzeugter Energie vom Bundestag beschlossen. In Bezug auf die 110 kV Hochspannungsleitung (50 Hz Niederfrequenzanlage), die benachbart zum "Ma 34" verläuft, ist das Gesetz über den Bundesbedarfsplan für die Übertragungsnetze für die Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung (Bundesbedarfsplangesetz - BBPlG) nicht anzuwenden.*

**Verweis auf die bisher formulierten Kritiken/Anmerkungen**

- Die bisher formulierten Kritiken aus der Beteiligung des Ortsbeirates gem. § 75 GemO werden weiterhin aufrecht gehalten.

***Stellungnahme:***

*Der Ortsbeirat Marienborn wurde bereits in seiner Sitzung am 14.04.2021 an der Aufstellung des Verfahrens beteiligt und hat ergänzende Anmerkungen in Form einer Email vorgebracht, die bereits im Vermerk zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB geprüft und bewertet wurden und in die Abwägung eingeflossen sind. Im Einzelnen handelte es sich dabei um folgende Punkte:*

- 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 Anwendungen 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 (UVPG) 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 (Fahrbahnrand und Fahrbahnmitte). 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 Fahrbahn begrenzt. Bei austauscharmen Wetterlagen wird Marienborn mit Frisch- und Kaltluft aus Südwesten versorgt. Bodennahe 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 Immissionssituation 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 bebaute Siedlungsbereiche. Grenz- und Schwellenwerte, ab welcher Stärke oder Häufigkeit diese Luftströmungen als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten wären,*

*existieren nicht. Eine Gefährdung der gesunden Wohnverhältnisse lässt sich hieraus nicht ableiten.*

- Es 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 Lärmbelästigung schützen und damit einer Gesundheitsgefahr vorbeugen.
- Der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung solle vorliegend geschützt werden. Es solle eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden und planerische Maßnahmen getroffen werden, um die im Quartier lebenden Menschen zu schützen.
- Es werde empfohlen von der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes abzusehen und stattdessen ein reines Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise vorzusehen.
- Es werde auf eine von Herrn Dr. Burkhard Renk erstellte "Analyse der Lärmbelastung Am Sonnigen Hang 8/ Ma 34" hingewiesen, welcher der Anregung beigefügt wurde.

**Abwägungsergebnis**

*Im Rahmen der frühzeitigen Ämterkoordinierung zur Ermittlung der Rahmenbedingungen wurde bereits seitens des städtischen 67-Grün- und Umweltamtes auf die vorhandene Lärmbelastung hingewiesen. Bis zur Lösung des Schallproblems wurde daher empfohlen, zunächst keine lärmempfindlichen Nutzungen im Geltungsbereich vorzusehen.*
*Auf dem Grundstück existiert bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" ein Baurecht nach § 34 BauGB, welches die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit einer Wohnnutzung zulässt. Städtebaulich gliedert sich eine mehrgeschossige Wohnbebauung in die vorhandene Struktur der bestehenden Siedlung ein und führt nicht zu städtebaulichen Spannungen. Die vorhandenen großzügigen Gebäudeabstände lassen eine weitere Bebauung zu, ohne dass hieraus negative Auswirkungen auf die vorhandene Wohnqualität resultieren.*

*Unabhängig davon sind bei der Festsetzung einer Wohnnutzung die Voraussetzungen für die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu schaffen. Da der Geltungsbereich durch die genannten Schallquellen erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet ist, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erarbeitet, welches prüft, ob die bisher vorgesehene Planung die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleisten kann. Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Einhaltung der getroffenen Festsetzung mit der geplanten L-förmigen Gebäudeform eine ausreichende Abschirmung erreicht werden kann.*

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

*Aufgrund der Nähe des Geltungsbereiches zur Autobahn A 60 befinden sich Teile des betroffenen Grundstückes in der Baubeschränkungszone der Autobahn. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Straßenbaulastträger der Autobahn, im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Einschränkungen in Bezug auf die Planfestsetzungen haben sich hieraus nicht ergeben.*

*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 lag 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 Bauleitplanverfahrens und insbesondere in der Abwägung wird jedoch auf das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Sachverständigengutachten des Ingenieurbüros Dr. Gruschka GmbH zurückgegriffen, da dieses mit der Vollversion des Schallausbreitungsprogramms durch ein Sachverständigenbüro berechnet wurde, ein amtliches Geländemodell verwendet sowie auf seitens des LBM bereitgestellten Prognose-Verkehrsmengen beruht. Die Ergebnisse des Gutachtens sind belastbar, halten einer*

*Überprüfung stand und sind eine geeignete Grundlage für ggf. zu formulierende textliche Festsetzungen.*

**Städtebauliche Dichte**

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

**Abwägungsergebnis**

*Aufgrund der aktuellen Bebauungsstruktur weist das Quartier Am Sonnigen Hang eine höhere Wohnungsdichte auf, als der überwiegende Siedlungsbereich Marienborns. Die nach dem "Ma 34" zulässige Bebauung ermöglicht aufgrund der Größe des Plangebietes nur ein angemessenes Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten für das Quartier. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bereits zuvor auf Grundlage des §34 BauGB ein Baurecht für die Errichtung weiterer Wohneinheiten bestand. Ein Wegfall der bisher zulässigen Grundstücksausnutzung würde einen erheblichen Eingriff in das Eigentum bedeuten, was einem enteignungsgleichen Eingriff gleichzusetzen wäre.*
*Die geringfügige Zunahme der Wohneinheiten im Quartier um lediglich 25-30 Wohneinheiten führt nicht zu 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. 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 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. Hierzu sollen Container im öffentlichen Raum errichten werden, um die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen aufzunehmen. Diese Ausweichräume werden für die sozialen Einrichtungen vorgehalten, nicht jedoch 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:in/ Vermieter:in).*
*Der Wunsch der Ortsansässigen 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 Anwohnende 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 von der Bauwerberin bzw. dem 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.*

***Entscheidung:***

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

## B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange:

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

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

II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

### *1. 67-Grün- und Umweltamt*

*- Email vom 05.01.2022 -*

- Die vorliegende Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas, insbesondere der Kaltluftabflusssituation. Die textlichen Festsetzungen zur Begrünung des Grundstücks einschließlich der unterbauten Flächen sowie des Gebäudes bewirken zudem eine verringerte Aufheizung der Baumaterialien und fördern aktiv die Bildung von Kaltluft. Die zumindest extensive Begrünung von Dächern und die intensive Begrünung von Fassadenabschnitten und in erster Linie der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen wirkt dem zu erwartenden Klimawandel entgegen und ist gleichzeitig eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel. Die Errichtung von Anlagen zur solaren Energienutzung auf den begrünten Dachflächen ist möglich, beide Nutzungen schließen sich nicht aus, der Wirkungsgrad von Photovoltaikmodulen über einer kühlenden begrünten Fläche ist erhöht. Durch die regenerative Erzeugung von Strom und oder Wärme können Emissionen von Kohlenstoffdioxid vermieden oder reduziert und Beiträge zur Erreichung der Klimaneutralität geleistet werden.

***Stellungnahme:***

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.*

- Zu den Hinweisen den Rechtsgrundlagen und der Begründung werden mehrere redaktionelle Korrekturen bzw. Ergänzungen vorgeschlagen, die im Wortlaut übermittelt werden. Inhaltliche Änderungen gehen damit nicht einher.

***Stellungnahme:***

*Die Anpassungen der Begründung und der Hinweise sowie die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen werden in den Planunterlagen eingepflegt. Änderungen an den Festsetzungen gehen damit nicht einher. Eine Änderung des Bebauungsplanes resultiert hieraus nicht.*

***Entscheidung:***

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

## 2. *Deutsche Telekom*

*- Email vom 29.12.2021 -*

- Es werde auf die Stellungnahme vom 28.04.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen. Hierin wurden folgende Punkte vorgebracht:

    - 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.

***Stellungnahme:***

*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.*

***Entscheidung:***

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

**3. *Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen***
*- Email vom 03.01.2022 -*

- Die Ausführungen zur Sicherung der vorhandenen Quartiersversorgung werden befürwortet. Die vorhandenen Bestandsunternehmen sollten auch für die weitere Nutzung nach einem Umbau angesprochen werden.

***Stellungnahme:***

*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. Eine Vorstellung der neuen Planungsabsichten und eine Abfrage eines weiteren Mietinteresses sind bereits durch den neuen Eigentümer initiiert, die bisherigen Mieter:innen wurden zu einem entsprechenden Gespräch eingeladen.*
*Eine weitergehende Einflussnahme der Stadt Mainz ist darüber hinaus nicht möglich.*

***Entscheidung:***

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

**4. *SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz***
*- Schreiben vom 06.12.2021 -*

**Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

- Die Stellungnahme vom 03.05.2021 habe weiterhin Bestand.
- Der Geltungsbereich befinde sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.
- Es seien keine Grundwassernutzungen bekannt.
- Für eine Grundwasserhaltung während der Bauphase sei eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 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.

***Stellungnahme:***

*Die vorgebrachten Anregungen der SGD Süd Regionalstelle WAB vom 03.05.2021 wurden bereits im Vermerk zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB dargestellt und sind damit in das Bauleitplanverfahren und die Abwägung mit folgendem Ergebnis eingeflossen.*

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

**Bodenschutz**

- Die Stellungnahme vom 03.05.2021 habe weiterhin Bestand.
- Im Geltungsbereich seien keine Verdachtsflächen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt.

***Stellungnahme:***

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

***Entscheidung:***

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

## 5. *Telefónica Germany*

*- Email vom 20.12.2021 -*

- 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 Richtfunktrassen in die Planung bzw. den Flächennutzungsplan gebeten.
- Innerhalb der Trassen seien Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen sei ein vertikaler Schutzabstand von mindestens 15 m bzw. ein horizontaler Schutzabstand von mindestens 30 m einzuhalten.

***Stellungnahme:***

*Die angegebenen Richtfunktrassen befinden 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 sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.*
*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.*

***Entscheidung:***

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

## 6. *Vodafone Kabel Deutschland*

*- zwei Emails vom 11.01.2022 -*

- 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.

***Stellungnahme:***

*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.*

***Entscheidung:***

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

## 7. *Die Autobahn GmbH des Bundes*

*- Email vom 25.01.2022 -*

- Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.
- Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sei seitens der Stadt Mainz sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in ausreichendem Maß Rechnung getragen werde.
- Die Stadt Mainz habe mit der Bauleitplanung sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger der Autobahn bei künftigen Änderungen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben habe, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

***Stellungnahme:***

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
*Durch die zu treffenden Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sowohl in der Bestandssituation als auch im Falle des angestrebten Ausbaus der BAB 60 mit der bisher vorgesehenen Lärmschutzwand gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich vorliegen. Durch den Straßenbaulastträger sind dann keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, die aus der Nutzung im "Ma 34" resultieren. Die diesbezüglichen Schallschutzanforderungen werden umfassend im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht und gelöst.*

***Entscheidung:***

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

Mainz, 07.04.2022

i.V.

Groh

II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
III. Den tangierten städtischen Fachämter (Amt 67) z. K.

Mainz, 07.04.2022
61-Stadtplanungsamt

Strobach

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 61 | 26 | Ma | | 34 | | |

Aktenzeichen:

A 1

Einspruch gegen Ma34

[redacted] 'baudezernat@stadt.mainz.de' 05.12.2021 18:13

Sehr geehrte Frau Grosse,

ich möchte erneut meine Bedenken und Einwände gegen den Bebauungsplan Ma34 vorbringen: wie vor einem Jahr bereits angeführt, ist ein Bebaungsplan ohne Umweltverträglichkeitsprüfung ein hohes Risiko, um nicht zu sagen, eine Missachtung der Am Sonnigen Hang und in Marienborn lebenden Menschen. Allein der bereits existierende Lärm (Fluglärm, Autobahn, Nahverkehr) ist jetzt schon eine Zumutung und würde bei höherer Bevölkerungsdichte sicher nicht weniger – von der Lärmbelästigung in der Bauphase ganz zu schweigen.

Auch liegen immer noch keine Angaben vor, wie die Frischluftzufuhr in diesem ohnehin schon eng bebauten Gebiet durch einen Neubau beeinflusst würde – dies ist schlichtweg unzureichend.

Bitte nehmen Sie Rücksicht auf die Menschen, die hier leben!!!

Mit besten Grüßen,

[redacted]

Stadtverwaltung Mainz
Dezernat VI

Eingang: 06. Dez. 2021

durch: .....

| Z. w. Veranl. | Antw.-Entw. | Z. d. lfd. A. | Wvl. | R |
|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | |

[redacted]

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 08. Dez. 2021

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

57 1

A 2

An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz,
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Bebauungsplan MA34
Von: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz - Freitag 10.12.2021 10:18

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

6126 Ma34

----- Weitergeleitet von Figen Kaya/Amt61/Mainz am 09.12.2021 09:45 -----

Von: [redacted]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de, baudezernat@stadt.mainz.de
Datum: 06.12.2021 15:15
Betreff: Bebauungsplan MA34

**Bebauungsplan Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)**

**Veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 55 vom 20. November 2020**

**Weitere Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 59 vom 19. November 2021**

**W I D E R S P R U C H**

Gegen o.a. Bebauungsplan erhebe ich hiermit fristgerecht Widerspruch

bzw. wiederhole meinen Widerspruch vom 20.12.2020.

Sollte – was nicht zu hoffen ist – nach dem Abriss des Flachbaues hier ein mehrgeschossiges Hochhaus (17 m) entstehen, so bringt das für die Anwohner der anderen Häuser Am Sonnigen Hang große Nachteile mit sich.

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

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

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

57 2

Mainz, 6. Dezember 2021

Az. 61 26 Ma 34

A 3

[redacted]

Mainz, 30. Dezember 2021

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 03. Jan. 2021

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

Stadtplanungsamt der Stadt Mainz

Zitadelle Bau A

Am 87er Denkmal

55131 Mainz

Per Einschreiben

**Einspruch gegen den Bebauungsplan MA34, „ Quartierszentrum Am Sonnigen Hang"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan MA34, „ Quartierszentrum Am Sonnigen Hang" erhebe ich fristgerecht Einspruch und begründe dies wie in der Folge dargestellt.

Der Bebauungsplan MA34 wurde im Amtsblatt 59 der Stadt Mainz mit Datum vom 19. November 2021 öffentlich als „Öffentliche Auslegung eines Bebauungsplan-Entwurfes“ zum „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“ bekanntgemacht.

1. Die **textlichen Festsetzungen und Hinweise zu diesem Bebauungsplanentwurf** widersprechen mit der dortigen Ziff. 1.2.3 (Überschreitung der zulässigen Oberkanten für technische Aufbauten) der **Begründung** mit der dortigen Ziff. 7.2 (Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe, sowie Dachaufbauten).

   In den **textl. Festsetzungen** (Ziff. 1.2.3) wird ausgeführt, dass „durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlanlagen, …….) …… die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3,00 m überschritten werden“ können.

   In der **Begründung** (Ziff.7.2, **Gebäudehöhe**, 2. Absatz ff.) wird jedoch ausgeführt: „Die Gebäudehöhe wird so festgesetzt, dass eine Bebauung …… ohne zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht wird.“ Weiter wird ausgeführt „Die im Plan festgesetzte Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen beschreibt damit die absolute Oberkante des Gebäudes inkl. eines evtl. vorhandenen Staffelgeschosses, Attika und allen sonstigen Dachaufbauten.“

583

Darüber hinaus wird unter **Dachaufbauten** (1. Absatz) ausgeführt, „Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen beschreibt den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes und umfasst sämtliche Gebäudeteile, also auch ..... Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser und sonstige technische Aufbauten."

Ziffer 1.2.3 der **textl. Festsetzungen** ist somit den Ausführungen der **Begründung** anzupassen.

2. Die Festsetzung von 4 Wohngeschossen auf einem Sockelgeschoss wird im Grundsatz abgelehnt. Das Quartier „Am Sonnigen Hang" wurde in den siebziger Jahren des vorh. Jhd. als Hochhausquartier errichtet. In der Folge entwickelte sich das Quartier zu einem sozialen Brennpunkt. Damit steht das Quartier in einer langen Reihe von gleichen Wohnquartieren in der Bundesrepublik Deutschland. Grund hierfür ist die unattraktive städtebauliche Struktur, die hier noch durch die unmittelbare Nähe zum Autobahnkreuz Mainz Süd mit seiner sehr hohen Lärmbelastung verbunden ist. Die Folge war eine Bewohnerstruktur, die sich bis hin zur verbreiteten Ansiedlung von Prostitution in der Bebauung, sehr negativ dargestellt hat. Die Reputation in der Mainzer Bevölkerung war sehr schlecht und ist auch heute noch erkennbar durch Misstrauen geprägt. Seit Anfang der 90er Jahre wurde versucht das Erscheinungsbild durch soziale Projekte zu verbessern. Dies ist durch die Einrichtung verschiedener, vor Allem ehrenamtlicher Projekte, zwischenzeitlich gut gelungen. Die Struktur der Hochhaussiedlung mit all ihren negativen städtebaulichen Auswirkungen kann dadurch allerdings nicht verändert werden. Somit muss die aktuelle positive Entwicklung als fragil angesehen werden.

   Ein weiteres hohes Gebäude, auch wenn es nicht als „Hochhaus" zu bezeichnen ist, würde mit hoher Wahrscheinlichkeit die Situation im Quartier erneut negativ beeinflussen. Dies wird nicht nur von der Bevölkerung im Quartier sondern von der überwiegenden Bevölkerung in Marienborn genauso beurteilt.

   Die vorgesehene Bebauung (E+4) verursacht eine Gebäudehöhe von 17 m über Straßenniveau. Eine fotografisch unterstützte Simulation macht deutlich, dass dadurch eine schluchtartige städtebauliche Situation entsteht, auf deren negatives Erscheinungsbild nicht ausdrücklich hingewiesen werden muss. Betritt man also das Quartier ist es abweisend, unattraktiv und somit nicht für die breite Bevölkerung als Wohnumfeld erstrebenswert. Welche Folgen dies für die beschriebene fragile soziale Struktur im Quartier hätte, muss ebenfalls nicht gesondert ausgeführt werden, es besteht die Gefahr des Rückfalls in die Situation der 80 / 70er Jahre.

   Die Stadt Mainz als Planaufsteller hat die Planungshoheit und für den Bereich des „MA34" eine Veränderungssperre erlassen, sowie einen Aufstellungsbeschluss herbeigeführt. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sperre gab es keinen Käufer für das Grundstück und somit bestand auch keine Erwartungshaltung im Zusammenhang mit der zuvor bestehenden baurechtlichen Situation (§ 34 BauGB). Deshalb kann auch jetzt kein Anspruch auf die damals geltende baurechtliche Grundlage erhoben werden.

Die Stadt ist daher in der Art und Weise der Festlegung frei. Der im Bauausschuss gegebenen Information der städtischen Vertreter, dass die Festlegung einer niedrigeren Bebauung (kleiner E+4) evtl. zu einem Rechtsverfahren mit Rückführung des B-Planverfahrens (§ 30 BauGB) auf ein Verfahren ohne B-Plan (34 BauGB) führen könnte, kann daher nicht gefolgt werden. Dies wäre nur möglich, wenn ein Käufer das betroffene Grundstück vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre und mit der Erwartungshaltung nach §34 BauGB bauen zu können, erworben hätte.

Ich fordere daher die Bauverwaltung der Stadt Mainz auf, dem Willen der weit überwiegenden Mehrheit der Marienborner Bevölkerung zu folgen und für den MA 34 eine maximale Höhenausbildung von einem Sockelgeschoss zuzüglich 2 Vollgeschossen (E+2) mit den im aktuellen B-Plan-Entwurf vorgesehenen einzelnen Geschosshöhen festzulegen. Dabei müssen die unter Nr. 1 ausgeführten Widersprüche ausgeräumt werden.

Lassen Sie mich abschließend darauf hinweisen, dass hier völliges Unverständnis darüber vorherrscht, wie über den Willen der Bevölkerung hinaus festgesetzt werden soll. Dies wäre nicht nur respektlos, sondern auch eine offensichtliche Missachtung des Wählerwillens.

Mit freundlichen Grüßen

A 4

**WG: Einspruch gegen Bebauungsplan Ma34**

Figen Kaya An: Ralf Groh 07.01.2022 09:16

Von: Figen Kaya/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

☒ Z. d. lfd. A.
☐ Z. d. Handakten
☐ Wv.: .....

61 26 Ma 34

----- Weitergeleitet von Figen Kaya/Amt61/Mainz am 07.01.2022 09:16 -----

Von: [redacted]
An: "'stadtplanungsamt@stadt.mainz.de'" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 06.01.2022 19:50
Betreff: Einspruch gegen Bebauungsplan Ma34

Guten Tag,

hiermit ergebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Ma 34 wie von 29.11.2021 bis 7.1.2022 öffentlich ausgelegt.

Begründung:

1. Es ist nicht klar, ob ein 5- oder 7-geschossiges Gebäude erreichtet werden soll. Selbst 5 Geschosse wären in diesem bereits dicht bebauten Quartier eine Zumutung; 7 Geschosse würden das Quartier zu einer unerträglichen Betonwüste – mit entsprechender Hitzeemission und Verschattung – machen.

2. Es ist nicht klar, wieviele Wohneinheiten im Neubau entstehen sollen, d.h. wie viele Menschen voraussichtlich zusätzlich die Infrastruktur des Quartiers und des Orts nutzen werden. Dies ist aber mit Blick auf die Verkehrs- und Parksituation incl. ÖPNV sehr relevant. Das das „Das vorhandene Erschließungssystem" jetzt schon an seine Grenzen stößt, ist allen klar, die hier wohnen – die unbekümmerte Prognose in der Begründung ist höchst unglaubwürdig.

3. Selbst wenn eine Tiefgarage gebaut würde, steht zu befürchten, dass sich die Parkproblematik im Quartier voraussichtlich erhöhen wird, sowohl während der Bauphase, wenn bestehender Parkraum durch Baustelle und Container blockiert wird, wie auch nach Fertigstellung. Auch lässt die Begründung durchklingen, dass die geplante Tiefgarage ohnehin nicht ausreichen wird, und „die Errichtung von Stellplätzen im Erdgeschoss von Gebäuden [wird] per Festsetzung ausgeschlossen" – d.h. mit einer wachsenden Parkproblematik zu rechnen ist.

4. Es gibt zwar ein Artenschutzgutachten, aber kein Gutachten bezüglich der Belastung der Frischluftzufuhr und der wachsenden Verkehrsemissionen in einem ohnehin durch die Autobahn stark belasteten Wohngebiet.

5. Das Lärmgutachten ist unglaubwürdig, weil es von geringen Überschreitungen der Lärmemissionsgrenzen spricht, als ob die einfach erträglich wären und als ob das

574

Wohngebiet nicht jetzt schon massiv durch Verkehr in jedlicher Form lärmbelästigt wäre – was bei einer Nachverdichtung natürlich noch zunehmen würde.

6. Wichtigster Punkt: Die gestattete Nutzung des Erdgeschosses erlaubt es, kommerzielle Unternehmen anzusiedeln, die sozialen Einrichtungen vor Ort den Platz streitig machen würden, was die Grundidee des Bebauungsplans konterkariert - denn damit würde genau der Verdrängungswettbewerb gestartet, der angeblich vermieden werden soll. Gleichzeitig gibt es keine Vorgaben, die die Altersdemographie des Quartiers berücksichtigen und z.B. seniorengerechten Wohnraum einfordern – ein Viertel bezahlbarer Wohnraum reicht nicht, um die Belastung der Sozialstrukturen des Quartiers zu rechtfertigen. Ich wohne seit 1982 hier und habe erlebt, wie das Quartier sich über viele Jahre mühsam vom Stigma des Problemstadtteils befreit hat und jetzt durch eine Erhöhung der Bevölkerungsdichte neuerdings zum sozialen Brennpunktgebiet zu werden droht.

Hier werden die mühsam gewachsenen Sozialstrukturen des Quartiers und die Wohnsituation des derzeitigen Anwohner:innen zynisch dem politischen Zahlenspiel geopfert: die partielle (ein Viertel!) Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum geht auf Kosten derzeitigen Anwohner*innen des Quartiers, riskiert sehenden Auges das soziale Absterben des Sonnigen Hangs. Damit werden die derzeitigen und zukünftigen Anwohner gegeneinander ausgespielt, ohne dass in einem ausreichenden Maße der soziale Wohnungsbau gefördert würde.

Mit besten Grüßen,

A 5

WG: Stellungnahme zur Bauleitplanung "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)"

Figen Kaya An: Ralf Groh 07.01.2022 09:16

Von: Figen Kaya/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

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

6176 Ma34

----- Weitergeleitet von Figen Kaya/Amt61/Mainz am 07.01.2022 09:16 -----

Von: [redacted]
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 06.01.2022 18:37
Betreff: WG: Stellungnahme zur Bauleitplanung "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich fristgerecht im Rahmen der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfes für das „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“ eine Stellungnahme abgeben.

In der von Ihnen veröffentlichten Begründung zum Bebauplan MA 34 sind mir einige Punkte aufgefallen, die ich in dieser Form nicht akzeptieren kann.

**1.) In Punkt 5.2 schreiben Sie: Diese Siedlung ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich.**

Diese Feststellung erklärt sich mir ganz und gar nicht. Mir liegt als Miteigentümer der Wohnanlage Am Sonnigen Hang 63-67, heute 7-17, ein Bauschein vom 3.9.1971 vor, der auf die Befreiung des Bebauungsplanes MA 12 verweist. Demnach gibt es wohl einen Bebauungsplan für dieses Wohnquartier. Im Anhang füge ich diesen Bauschein als PDF-Datei zur Information bei.

**2.) In Punkt 6.1 schreiben Sie: Das Plangebiet ist grundsätzlich aufgrund seiner Lage und den umliegenden Nutzungen für eine Ausweisung als Wohngebiet geeignet.**

Dieser Feststellung muss ich energisch widersprechen. Ein Plangebiet in einem Autobahndreieck kann nie als Wohngebiet geeignet sein und hätte schon Anfang der 1970er Jahre nicht genehmigt werden dürfen. Heute weitere bauliche Erweiterungen zu genehmigen ist eine Todsünde und nicht im Interesse der überwiegenden Mehrheit der Bewohner von ganz Marienborn . Im Folgenden schreiben Sie ja selbst, dass aufgrund der Autobahnen es ein lärmvorbelasteter Standort ist. Durch den geplanten Ausbau der BAB 60 erhöht sich die Lärmbelastung deutlich, da die Autobahn näher an das Wohngebiet rückt. Auch die geplante 9 m hohe Lärmschutzwand kann dies in den oberen Stockwerken nicht

575

verhindern.

**3.) In Punkt 6.3 schreiben Sie: Das vorhandene Erschließungssystem ist für die Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig.**

Schon heute ist der ruhende Verkehr im Bereich der Straße „Am Sonnigen Hang" eine Katastrophe. Besonders in den Abendstunden ist bereits am Beginn der Straße „Am Sonnigen Hang" diese so zugeparkt, dass größere Fahrzeuge, durch Missachtung der gekennzeichneten und versetzten Parkflächen, beim Rein- oder Rausfahren rangieren müssen. Ansonsten werden die vorgeschrieben Parkverbotsabstände an den Straßeneinmündungen und an den Ein- und Ausfahrten von und zu den Grundstücken aus Parkplatzmangel von den Autofahrern ignoriert und zugeparkt. Für den ruhenden Verkehr ist nachweislich zu wenig Platz vorhanden. In den Wohnanlagen ist für jede Wohnung nur 1 Stellplatz vorhanden. Viele Familien besitzen aber mehrere Autos und nur wenige keins.

**4.) In Punkt 9. schreiben Sie: Der Bebauungsplan MA 34 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines separaten Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.**

Ich hätte mir gewünscht, dass durch eine Umweltprüfung Sie den Belangen der Menschen die gleiche Aufmerksamkeit geschenkt hätten, die Sie in dem 26-seitigen Bericht zum Artenschutz der Tier- und Pflanzenwelt zu Recht geschenkt haben.

Allein diese von mir hier aufgeführten Kritikpunkte festigen meine Überzeugung: **Einer baulichen Veränderung im Wohnquartier „Am Sonnigen Hang" sollte nicht stattgegeben werden.**
An den Stadtrat appelliere ich: **Verhindern Sie eine weitere Bausünde in Marienborn - dies zum Wohle der Marienborner Bevölkerung!**

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Bauschein vom 3.9.1971.pdf

**LANDESHAUPTSTADT MAINZ**

Postanschrift: — Bauaufsichtsamt —
65 Mainz
Zitadelle / Bau C

# BAUSCHEIN

Bauherr:

[redacted]

| | |
|---|---|
| Eingangsdatum: | 3.9.1971 |
| Aktenzeichen: | 63 22 07 11/71 |
| Bauschein-Nr. | 69047 |

| Sachbearbeiter | Telefon | Datum |
|---|---|---|
| Römer | 12405 | 24.4.72 |

Bauvorhaben: Mehrfamilienwohnhaus Tiefgarage

Baugrundstück: Mainz-Marienborn, Am sonnigen Hang 63 - 67

| Gemarkung | Flur | Flurstück |
|---|---|---|
| | | |

Auf Antrag wird Ihnen nach § 80 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 15. Nov. 1961 unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das vorgenannte Bauvorhaben entsprechend den beiliegenden geprüften Bauunterlagen und nach Maßgabe der nachfolgenden Hinweise auf Seite 2
und der
Auflagen und Bedingungen auf Seite(n) 3 bis 9,
die Bestandteil dieses Bauscheines sind, zu errichten.

~~Von den Bestimmungen des/der §§ ... der Landesbauordnung für Rheinland/Pfalz vom 15. Nov. 1961 (GVBl. S. 229) und~~
Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes MA 12 wird laut § 31 Bundesbaugesetz und im Einverständnis mit dem Stadtrat vom 13.4.1972 Befreiung ~~wird mit Zustimmung~~ erteilt ~~Befreiung erteilt~~ (Beschluß GR 1671)

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Stadtverwaltung Mainz — Bauaufsichtsamt — Zitadelle, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Ist über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden worden, so kann Klage bei dem Verwaltungsgericht Neustadt a. d. Weinstraße — Kammer Mainz — in Mainz, Kleine Langgasse 3 (Amterhaus), schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden. Die Klage kann nicht vor Ablauf von 3 Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen der besonderen Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist. Sie kann ferner nur bis zum Ablauf eines Jahres seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, es sei denn, daß die Klageerhebung vor Ablauf der Jahresfrist infolge höherer Gewalt unmöglich war oder unter den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles unterblieben ist. Die Klage ist gegen die Stadt Mainz, vertreten durch den Oberbürgermeister, zu richten. Sie muß den Kläger, den Beklagten und den Streitgegenstand bezeichnen.

Verteiler:
- ☐ Tiefbauamt
- ☐ Gewerbeaufsichtsamt
- ☐ Untere Wasserbehörde
- ☐ .....
- ☐ .....

Auflagen s. nachfolgende(s) Blatt (Blätter) Seite 3 bis 9
Wichtige Hinweise s. Rückseite

[redacted]

Anlagen:
- ~~1 lageplan~~
- 1 Baubeschreibung
- 1 Bauzeichnungen
- 1 Gebührenbescheid

Behörden- und Industrie-Verlag GmbH., 6 Frankfurt am Main 1 — Nachdr. verboten —

A 6

WG: Bauleitplanverfahren am Sonnigen Hang - M34 - Einwendung
Figen Kaya An: Ralf Groh 07.01.2022 09:16

Von: Figen Kaya/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

----- Weitergeleitet von Figen Kaya/Amt61/Mainz am 07.01.2022 09:16 -----

Von: [redacted]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 06.01.2022 17:28
Betreff: Bauleitplanverfahren am Sonnigen Hang - M34 - Einwendung

☒ Z. d. lfd. A.
☐ Z. d. Handakten
☐ Wvl.: .....
61 26 Ma 34

Sehr geehrte Damen und Herren,

**bereits in der ersten Anhörung habe ich Einwendungen gegen die neu geplante Bebauung abgegeben. In der zweiten Runde muss ich feststellen, dass viele der Punkte nicht behoben worden sind.**

## Das betrifft im Folgenden:

### 1. Die städtebauliche Dichte:

Das Quartier „Am Sonnigen Hang" stößt mit ca. 1500 Einwohnern auf einer eng begrenzten Fläche (umgeben von zwei Autobahnen) und einer hohen baulichen Dichte bereits jetzt an seine Grenzen. Der Bereich fällt im Vergleich zum restlichen Stadtteil sehr auf, da anderweitig keine so hohen Bebäude errichtet wurden.

Nach einigen Jahren wurde von einer Fehlplanung, auch seitens städtischer Verantwortlicher, gesprochen. Eine weitere Nachverdichtung sollte deshalb an der Stelle vermieden werden. Bereits jetzt leben sehr viele Menschen auf engem Raum, was wiederum Probleme mit sich bringen kann.

Zu konstatieren, dass ein weiteres Hochhaus dort keine große Rolle spielen würde und sich in das bestehende bauliche Umfeld einfügt, ist zynisch und berücksichtigt nicht die schwierige Situation der dort lebenden Menschen.

### 2. Das soziale Umfeld Am Sonnigen Hang:

Mit der beabsichtigten Baumaßnahme in diesem Wohngebiet droht ein

massiver Verlust der Infrastruktur, wie z.B. von Gaststätten, einem kleinen Einkaufsmarkt, der für die Bewohner dort wichtig ist (auch wenn er keine Vollversorgung gewährleistet), und die sozialen Anlaufstellen "Centrum der Begegnung" der evangelischen Kirchengemeinde und der "Treffpunkt".

Eine Gaststätte hat bereits am alten Standort aufgegeben und ist innerhalb des Stadtteils umgezogen.

Die beiden sozialen Einrichtungen (Treffpunkt Marienborn und Centrum der Begegnung) sind nach wie vor in ihrer Existenz massiv gefährdet.

Auch wenn mittlerweile zugesagt wird, dass Container in unmittelbarer Nähe die Bauzeit überbrücken sollen, ist damit nicht gewährleistet, dass beide Einrichtungen dauerhaft in das neue Gebäude einziehen können und ob die voraussichtliche Erhöhung der Mieten getragen werden können.

Ganz wichtig ist der des Einkaufszentrums „Am Sonnigen Hang“ zu vertretbaren Mieten, ebenso für die sozialen Einrichtungen und die Einrichtungen des örtlichen Bedarfs. Für die sozialen Einrichtungen wäre eine Garantie des Sozialdezernats, die erhöhten Mieten abzufedern, eine sinnvolle und wünschenswerte Geste.

**3. Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen**

Es gibt für die vielen Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen zu wenig Spiel- und Aufenthaltsflächen. Der Spielplatz wird von den verschiedenen Altersgruppen mangels anderer Möglichkeiten genutzt und sieht dementsprechend jeden Morgen so aus, dass er einer Reinigung bedarf.

**4. Der Lärm:**

In seiner Stellungnahme zu dem Bauvorhaben wies 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). Das Amt 67 plädierte 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.

Deshalb wäre es sehr sinnvoll, dem Vorschlag des Amtes 67 zu folgen, von der Ausweisung eines „WA" abzusehen und ein reines Quartierszentrum in 2-geschossiger Bauweise auszuweisen. Das würde den Menschen im Wohngebiet sehr zu Gute kommen, weil die Einrichtungen eine bessere Ausstattung bekommen könnten und zudem neue Begegungsräume geplant werden können.

**Zusammenfassend bitte ich dringend, von dem Bau eines weiteren mehrstöckigen Hauses mit Wohnbebauung abzusehen.**

MIt freundlichen Grüßen

[redacted]

A 7

**WG: MA34**
Figen Kaya An: Ralf Groh 07.01.2022 09:17

Von: Figen Kaya/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

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

6126 Ma 34

----- Weitergeleitet von Figen Kaya/Amt61/Mainz am 07.01.2022 09:17 -----

Von: [redacted]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Kopie: baudezernat@stadt.mainz.de
Datum: 06.01.2022 22:30
Betreff: MA34

**Bebauungsplan Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)**

**Veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 59 vom 19. November 2021**

**W I D E R S P R U C H**

Und noch einmal erhebe ich hiermit Widerspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

Da nützen auch die von Ihnen in Auftrag gegebenen Gutachten nichts, da diese an der Gesamtsituation nichts ändern.

Durch den vorgesehen Neubau wird die ohnehin knappe Luft weniger,

Es kommen mehr Bewohner und wo sind die Parkplätze, die jetzt schon nicht ausreichen? Selbst wenn der Neubau eine TG erhalten sollte.

Ein eingeschossiger Neubau wäre ausreichend, aber nein, auf Kosten der derzeitigen Bewohner/innen kann man ja Profit machen,

diese jetzigen Bewohner/innen gewöhnen sich schon dran, so lautet die Devise der Stadt Mainz.

Dann hat Mainz halt auch bald eine Plattensiedlung.

Mainz, 6. Januar 2022

[redacted]

57 7

A 8

**WG: Bauleitplanverfahren MA 34, Planstufe II**

Figen Kaya An: Ralf Groh 07.01.2022 09:17

Von: Figen Kaya/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

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

61 26 Ma 34

----- Weitergeleitet von Figen Kaya/Amt61/Mainz am 07.01.2022 09:17 -----

Von: [redacted]
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Kopie: [redacted]
Datum: 07.01.2022 08:26
Betreff: Bauleitplanverfahren MA 34, Planstufe II

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Anhang finden Sie die Einwendung eines Jungen aus Marienborn gegen das Bauleitplanverfahren MA 34.
Eine Antwort bitte ich Sie an den Vater des Jungen zu schicken:
[redacted]

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

[redacted]

578

Ich will nicht das das einkaufs ~~abgerissen~~ Centrum abgerissen wird. Es ist mutlos einfach muss

Mutzlos.!!!!!!!!!!!!!!!!!

[redacted]

~~Neun~~ 9 Jahre Alt.

Es gibt schon zu viele Hochhäuser es ist sowieso schon KKKKKKKKRRRRRRAAAAAHSSSSS SSSSSSSSSSSS dunkel.!!!!!

Ich bin der Vater [redacted]

A 9

[redacted]

z. d. Hdu. A.
z. d. Handakten
Vvl.: .....
26 Ma 34

An das
Stadtplanungsamt der Stadt Mainz
Per E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

07.01.2022

**Bauleitplanverfahren "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang" (MA 34), Planstufe II**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Koordinatorin der Gemeinwesenarbeit und damit als unmittelbar durch meinen Arbeitsplatz betroffene Bewohnerin von Marienborn möchte ich zur Planstufe II des Bauleitplanverfahrens „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)" gerne Stellung nehmen.

**Zur sozialen Belastung des Quartiers:**
Das Quartier „Am Sonnigen Hang" existiert eigentlich statistisch nicht. Es bildet – zusammen mit dem Marienborner Neubaugebiet den statistischen Bezirk „Marienborn Nord". Das Neubaugebiet wird überwiegend von gut situierten Familien in Ein- und wenigen Mehrfamilienhäusern bewohnt, während das Hochhausgebiet „Am Sonnigen Hang" eine sehr heterogene Bewohnerschaft mit 6 – 16geschossigen Hochhäusern aufweist. Und obwohl das Neubaugebiet von überwiegend wohlhabenden Menschen bewohnt wird und damit die Belastung des Quartiers „Am Sonnigen Hang" statistisch sogar abmildert, wird der Bezirk Marienborn Nord in der Sozialraumanalyse der Stadt Mainz, Empirica 2017, als ein Stadtbezirk mit überdurchschnittlicher Belastung beschrieben ( vgl. Empirica 2017, S. 308).
Dabei wird besonders auf die hohe Belastung im Bereich „Beschäftigung/Erwerbsleben" hingewiesen (Empirica 2017, S. 300) sowie auf hohe Belastung im Bereich „Soziale Situation/Heterogenität" (Empirica 2017. S. 304). Auch der Einzelindex „Wohnen" wird in der Sozialraumanalyse negativ bewertet (s. Schaubild, Empirica 2017, S. 307).

579

Somit zählt der Bezirk Marienborn Nord zu einem „vereinzelten Stadtbezirk mit hoher Belastung" (Empirica 2017, S. 314): „In diesen Stadtbezirken sind die Belastungen ebenfalls überdurchschnittlich hoch (...). Hier bedarf es eines stärker präventiven Ansatzes, um eine Abwärtsentwicklung der Stadtbezirke zu vermeiden. Der Lebenslagenindex erreicht überwiegend Werte zwischen -3 und 0. Es zeichnet sich in diesen Gebieten der Beginn einer sich verstetigenden problematischen sozialen Entwicklung ab. **Hier gilt es, durch ein frühzeitiges Handeln eine „Abwärtsspirale" in den Gebieten aufzuhalten.**" Empfohlen wird gar die Überlegung, ob Marienborn Nord nicht in das Förderprogramm „Soziale Stadt" aufgenommen werden könne (Empirica 2017, S. 315).
Dankenswerterweise wird die Gemeinwesenarbeit seit einigen Jahren kommunal gefördert, um den Folgen der sozialen Ungleichheit präventiv entgegenzuwirken. Jedoch ist es für mich nicht verständlich, wie ein weiteres, mehrgeschossiges Gebäude mit mindestens 30 Wohneinheiten in einem bereits derart belasteten Wohngebiet die soziale Situation für die Bewohner, geschweige denn für die bereits hier lebenden Familien mit Kindern verbessern soll: Das Quartier wird weniger Licht haben, es wird noch mehr Menschen auf dem bereits engen Raum geben und der Eingang in das Hochhausgebiet wird noch schluchtartiger auf die Bewohner und Besucher wirken und den negativen Eindruck, den die Menschen von diesem Wohngebiet haben, noch verstärken.
Es ist sehr positiv zu bewerten, dass die bisher vorhandenen sozialen Einrichtungen einen Platz im neuen Gebäude finden sollen. Tatsächlich aber wäre ein reines Quartierszentrum wünschenswerter und notwendig, um die soziale Situation vor allem der Bewohner des Hochhausviertels positiv beeinflussen könnte: Mit Räumen zur Begegnung für Senioren, Kinder & Jugendliche und junge Familien, mit betreutem Wohnen in einem Obergeschoss, mit der Möglichkeit der Mittagsbetreuung/Hort für die Kinder, die in der betreuenden Grundschule aufgrund des massiven Platzmangels nicht aufgenommen werden können, mit Orten für Kunst und Kultur, einem Pflegestützpunkt, den bisherigen sozialen Einrichtungen sowie Gastronomie und Läden für den täglichen Bedarf.

**Zur Familienfreundlichkeitsprüfung:**
In den Leitsätzen der Familienfreundlichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren heißt es in Punkt 7 der Grundsätze: „Das architektonische Erscheinungsbild soll soziale Differenzierungen nicht unterstreichen und somit vertiefen." Würde man hier den gesamten statistischen Bezirk Marienborn Nord zugrunde legen, so wäre dies mit dem Neubaugebiet gewiss nicht vereinbar. Tatsächlich ist es doch so, dass die soziale Differenzierung hier mehr als deutlich durch die Unterscheidung Neubaugebiet – Hochhausviertel Am Sonnigen Hang gegeben ist. Ein weiterer mehrgeschossiger Bau würde diese Differenzierung meiner Meinung nach also nur mehr zementieren. Die umgebende Architektur ist bereits extrem belastend und der Index Wohnen im Quartier bereits negativ. So sollte es kein Argument sein, dass sich ein weiterer mehrgeschossiger Bau in die bereits vorhandene Architektur „einfügt" – dies bei einer erwiesenen „Bausünde" aus den 70er-Jahren zu sagen, wirkt nicht so, als sei man bemüht, ein stadtplanerisch nicht gelungenes Quartier verbessern zu wollen.

In den Leitsätzen der Familienfreundlichkeitsprüfung heißt es in Punkt 2 beim Thema Wohnumfeld: „Ruhige Wohnhöfe innerhalb von Baublöcken, halböffentlich, mit Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen." Im Hochhausgebiet gibt es einen größeren Spielplatz (gegenüber des Hauses Am Sonnigen Hang Nr. 9), der vor allem von Ostern bis nach den Herbstferien sehr stark frequentiert wird. In Ermangelung anderer Aufenthaltsplätze wird der Spielplatz in den Abend- und Nachtstunden von erwachsenen Bewohnern als Aufenthaltsort genutzt. Dementsprechend ist der Spielplatz sehr oft massiv vermüllt und damit vor allem für Familien mit kleinen Kindern kaum nutzbar. Andere Grünflächen in der direkten Nachbarschaft (Hundewiese, private Grünanlagen der Hochhäuser) dürfen oder können oftmals nicht betreten werden. Bei weiteren geplanten 30 Wohneinheiten frage ich mich, wo sich diese Menschen hier aufhalten sollen, denn das kleine Grundstück MA 34 lässt mit Sicherheit nicht genug Platz für eigene Grünanlagen.

**Zum Beteiligungsverfahren der Planstufe II:**
Leider ist es so, dass die Offenlegung der Planstufen I + II sehr unglücklich verlaufen ist: Zum einen durch die wieder steigenden Inzidenzen der Corona-Infizierten in Mainz und die damit verbundenen Anmeldeformalitäten, um die Unterlagen vor Ort in der Zitadelle oder in der Marienborner Ortsverwaltung einzusehen, zum anderen durch die schwere Auffindbarkeit der Unterlagen auf dem Internetportal der Stadt Mainz. Die Hürde, die Unterlagen einzusehen, lag meiner Ansicht nach zu hoch, um eine wirkliche Beteiligung für alle Bürger zu ermöglichen. Wünschenswert wäre es gewesen, gerade die Bewohner des Quartiers Am Sonnigen Hang mit anderen Methoden zu beteiligen – denn so war es ihnen während des Ortstermins mit OB Michael Ebling, Sozialdezernenten E. Lensch und Baudezernentin M. Grosse versprochen worden. So gab es für das Baugebiet MA 33 eine öffentliche Veranstaltung in der Kulturhalle – dies wäre unter entsprechenden Hygienebedingungen durchaus auch für diese Beteiligungsverfahren möglich gewesen.

Zusammenfassend möchte ich noch einmal darauf hinweisen, dass ein mehrgeschossiges Gebäude auf dem Grundstück Quartierszentrum MA 34 von den meisten Bewohnern Marienborns nicht gewünscht wird. Viele empfinden eine große Ohnmacht und fühlen sich in ihrer Selbstwirksamkeit beschnitten, da ihr Wille ganz offensichtlich kein Gehör bei der Politik findet. Mit 1400 Unterschriften hatten die Marienbornerinnen und Marienborner im Herbst 2019 bereits signalisiert, dass sie kein weiteres höheres Wohngebäude an dieser Stelle wollen. Ich hoffe, dass dieser Bürgerwille im endgültigen Bebauungsplan eine gewisse Berücksichtigung finden wird, denn ein weiteres mehrstöckiges Wohngebäude wird keine große Akezptanz im Stadtteil finden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

**WG: Einwendung Bauleitplanverfahren MA 34, Planstufe II**

Figen Kaya An: Ralf Groh 10.01.2022 07:01

Von: Figen Kaya/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

----- Weitergeleitet von Figen Kaya/Amt61/Mainz am 10.01.2022 07:01 -----

Von: [redacted]
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 07.01.2022 22:11
Betreff: Einwendung Bauleitplanverfahren MA 34, Planstufe II

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei sende ich Ihnen meine und [redacted] Einwendung zur Planstufe II des Bauleitplanverfahrens "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang" (MA 34).
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

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

61 26 Ma 34

| 1 | 61 | 26 | Ma | | 34 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

Aktenzeichen:

A 10

[redacted]

Mainz, 05.01.2022

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 17. Jan. 2022

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

6126 Ma 34

Stadtplanungsamt der Stadt Mainz

Zitadelle Bau A

Am 87er Denkmal

55131 Mainz

**Einspruch gegen den Bebauungsplan MA34, „ Quartierszentrum Am Sonnigen Hang"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan MA34, „ Quartierszentrum Am Sonnigen Hang" erhebe ich fristgerecht Einspruch und begründe dies wie in der Folge dargestellt.

Der Bebauungsplan MA34 wurde im Amtsblatt 59 der Stadt Mainz mit Datum vom 19. November 2021 öffentlich als „Öffentliche Auslegung eines Bebauungsplan-Entwurfes“ zum „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“ bekanntgemacht.

In den **textl. Festsetzungen** (Ziff. 1.2.3) wird ausgeführt, dass „durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlanlagen, …….) …… die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3,00 m überschritten werden“ können.

In der **Begründung** (Ziff.7.2, **Gebäudehöhe**, 2. Absatz ff.) wird jedoch ausgeführt: „Die Gebäudehöhe wird so festgesetzt, dass eine Bebauung …… ohne zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht wird.“ Weiter wird ausgeführt „Die im Plan festgesetzte Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen beschreibt damit die absolute Oberkante des Gebäudes inkl. eines evtl. vorhandenen Staffelgeschosses, Attika und allen sonstigen Dachaufbauten.“
Darüber hinaus wird unter **Dachaufbauten** (1. Absatz) ausgeführt, „Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen beschreibt den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes und umfasst sämtliche Gebäudeteile, also auch …… Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser und sonstige technische Aufbauten.“

57 10

Die Festsetzung von 4 Wohngeschossen auf einem Sockelgeschoss wird abgelehnt. Das Quartier „Am Sonnigen Hang“ wurde in den siebziger Jahren des. als Hochhausquartier errichtet. In der Folge entwickelte sich das Quartier zu einem sozialen Brennpunkt. Damit steht das Quartier in einer langen Reihe von gleichen Wohnquartieren in der Bundesrepublik Deutschland die ausserdem noch durch die unmittelbare Nähe zum Autobahnkreuz Mainz Süd mit seiner sehr hohen Lärmbelastung verbunden ist.
Das Ansehen in der Mainzer Bevölkerung war sehr schlecht. Seit Anfang der 90er Jahre wurde versucht das Erscheinungsbild durch soziale Projekte zu verbessern. Dies ist durch die Einrichtung verschiedener, vor allem ehrenamtlicher Projekte, zwischenzeitlich gut gelungen. Ein weiteres hohes Gebäude würde mit hoher Wahrscheinlichkeit die Situation im Quartier negativ beeinflussen. Dies wird nicht nur von der Bevölkerung im Quartier sondern von der Bevölkerung in Marienborn genauso beurteilt.

Durch die vorgesehene Bebauung (E+4) entsteht eine schluchtartige Situation mit einem sehr negativem Erscheinungsbild. Das Quartier wirkt somit abweisend, unattraktiv und als Wohnumfeld nicht erstrebenswert. Welche Folgen dies für die beschriebene soziale Struktur im Quartier hätte, muss ebenfalls nicht ausgeführt werden. Ein Rückfall in die Situation der 80 /70er Jahre kann wohl nicht im Sinne der Stadt sein. Die Stadt Mainz hat die Planungshoheit und für den Bereich des „MA34“ eine Veränderungssperre erlassen, sowie einen Aufstellungsbeschluss herbeigeführt. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sperre gab es keinen Käufer für das Grundstück und somit bestand auch keine Erwartungshaltung im Zusammenhang mit der zuvor bestehenden baurechtlichen Situation (§ 34 BauGB). Deshalb kann auch kein Anspruch auf eine baurechtliche Grundlage erhoben werden. Die Stadt ist daher in der Art und Weise der Festlegung frei. Der im Bauausschuss gegebenen Information der städtischen Vertreter, dass die Festlegung einer niedrigeren Bebauung (kleiner E+4) evtl. zu einem Rechtsverfahren mit Rückführung des B-Planverfahrens (§ 30 BauGB) auf ein Verfahren ohne B-Plan (34 BauGB) führen könnte, kann daher nicht gefolgt werden.

Ich fordere daher die Bauverwaltung der Stadt Mainz auf, dem Willen der überwiegenden Mehrheit der Marienborner Bevölkerung zu folgen und für den MA 34 eine maximale Höhenausbildung von einem Sockelgeschoss zuzüglich 2 Vollgeschossen (E+2) festzulegen.

Abschliessend möchte ich zum Ausdruck bringen, das es ein ‘NOGO‘ ist, wie hier über den Willen der Bevölkerung gehandelt werden soll. Dies wäre eine offensichtliche Missachtung des Wählerwillens und ein zusätzlicher Punkt in der Politikverdrossenheit..

A 11

**UPDATE OBR MA: Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“ (Vorlage in Planstufe II), Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

[redacted]: stadtplanungsamt, Ralf.Groh 06.01.2022 15:44

Von: [redacted]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de, Ralf.Groh@stadt.mainz.de
Kopie: [redacted]

---

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Groh,

in der Anlage erhalten Sie ein UPDATE zu der erneuten Einwendung zum Ma 34 auf der Basis der Aussprache im Ortsbeirat Marienborn. Eine Fraktion hatte gerade eben noch seine Anmerkungen mir zu geschickt, die ich nun auch noch berücksichtigt habe. Die E-Mail von heute Mittag hat sich damit erledigt. Ich bitte um Verständnis.

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Updates!

--

☒ z. u. Ifd. A.
☐ z. d. Handakten
☐ Wvl.: .....

6 1 26 Ma 34

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Claudius Moseler
Ortsvorsteher Mainz-Marienborn
Im Borner Grund 38
55127 Mainz-Marienborn
Tel. priv.: 0160/8710542

Am 06.01.22 um 13:08 schrieb Claudius.Moseler@stadt.mainz.de:

> Sehr geehrte Damen und Herren,
> sehr geehrter Herr Groh,
>
> in der Anlage erhalten Sie eine erneute Einwendung zum Ma 34 auf der Basis der Aussprache im Ortsbeirat Marienborn.
>
> Mit freundlichen Grüßen
> Dr. Claudius Moseler

Landeshauptstadt Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Ortsverwaltung Mainz-Marienborn
Dr. Claudius Moseler
Ortsvorsteher

5/3

Im Borner Grund 38
55127 Mainz-Marienborn
Tel 0 61 31 - 12 47 905
Fax 0 61 31 - 12 47 909
claudius.moseler@stadt.mainz.de
http://www.mainz.de

Information zur Verwendung Ihrer Daten: www.mainz.de/dsgvo

Einwendung_MA_34_Einwendung_IIPlanstufe_Endfassung_UPDATE.pdf

Einwendung_MA_34_Einwendung_IIPlanstufe_Endfassung_UPDATE.docx

**Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“ (Vorlage in Planstufe II), Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich die nachfolgende Einwendung gegen den Bebauungsplan **„Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)“ auch im Namen des Ortsbeirats Marienborn im Rahmen der Offenlage in der Planstufe II** dem Stadtplanungsamt Mainz vortragen.

Der Ortsbeirat Marienborn hat auf seiner Sitzung vom 10.11.2021 den Bebauungsplanentwurf und die Stellungnahmen der Verwaltung beraten. Dabei hat der Ortsbeirat noch weiteren Klärungsbedarf festgestellt, und zwar im Wesentlichen zu folgenden Punkten:

- Gebäudehöhe
- Lärmbelästigung durch die benachbarten Autobahnen
- Soziale Spannungen mit Blick auf die hohe Nachverdichtung
- Abstand zu den Hochspannungsleitungen

Grundsätzlich sei an dieser Stelle noch einmal angemerkt, dass dieses Projekt im Stadtteil Marienborn keine Akzeptanz findet. Diese Ablehnung dokumentiert vor allem die durchgeführte Unterschriftensammlung, die der Verwaltung vorliegt. Der Ortsbeirat und der Ortsvorsteher betonen dabei auch noch einmal, dass lediglich auf ihre Initiativen hin die Verwaltung erst überzeugt werden musste, dass hier ein Bauleitplanverfahren fachlich angezeigt ist, vor allem um die ursprünglich geplante Maximalbebauung von acht Stockwerken zu verhindern. Einer Neubaumaßnahme stehen wir keineswegs entgegen, jedoch darf sich dies von Geschoßfläche und vom Ausmaß der bestehenden Liegenschaft nicht verändern. Die bauliche Situation möchten wir insbesondere erhalten, damit die Gemeinwesenarbeit in der bewährten räumlichen Form erhalten bleibt. Die Verwaltung hat es auch in der Vergangenheit versäumt, den heutigen Bereich des Einkaufszentrums als Gemeinbedarfsfläche planrechtlich zu sichern, so dass wir heute wieder vor einer „investorengesteuerten Stadtentwicklung“ stehen. Darüber hinaus könnte die Stadt aufgrund der verbesserten Gewerbesteuereinnahmen nochmals ihr Vorkaufsrecht für das bestehende Gebäude prüft, sofern dies noch rechtlich möglich ist.

Im Übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass entgegen den politischen Versprechungen zu diesem Bebauungsplanverfahren Ma 34 im Stadtteil keinerlei öffentliche Veranstaltung zur direkten Anhörung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt wurde, wie beispielsweise beim Ma 33 in der Marienborner Kulturhalle. Wir sehen hier nicht nur einen Formfehler im Bebauungsplanverfahren, sondern erachten es als unabdingbar, die Bürgerinnen und Bürger in einen solchen Prozess partizipativ einzubindenden und den daraus gewonnenen Bürgerwillen stadtplanerisch in der weiteren Umsetzung des Projektes zu berücksichtigen. Dies zeigt leider, dass man sich auf die Zusagen der Verwaltung nicht verlassen und dass auf postulierte Versprechungen der besseren Bürgerbeteiligung im Ernstfall nicht vertraut werden kann. Kritisieren möchten wir darüber hinaus, dass auch diese terminlich ungeeignete Offenlage für die Bürgerinnen und Bürger erneut über die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel erfolgt(e).

Nun zu den weiteren inhaltlichen Kritikpunkten

## 1. Gebäudehöhe

In der Begründung wird durch die Verwaltung auf den Seiten 11/12 ausgeführt:

*Die festgesetzte Gebäudehöhe resultiert aus einem Vermitteln zwischen den Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung und dem Sicherstellen von ausreichenden Abständen zwischen den Gebäuden. Eine Beibehaltung des eingeschossigen Gebäudes ist zur Erfüllung des Ziels einer Erhaltung der Funktion des Quartierszentrums nicht erforderlich und aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Stattdessen ist angestrebt, durch eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung des Gebäudes Anreize zur Attraktivitätssteigerung zu schaffen und damit die Quartiersversorgung langfristig aufrecht zu erhalten.*

*Die zulässige Gebäudehöhe wird so festgesetzt, dass eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht wird. Damit ist die Errichtung von bis zu vier Wohngeschossen auf dem Sockelgeschoss möglich. Hiermit wird ein Maß erreicht, dass den derzeitigen Ansprüchen an eine zeitgemäße Bebauung entspricht und damit auch wirtschaftlich realistisch umzusetzen ist.*

Die Verwaltung leitet die mögliche Gebäudehöhe ausschließlich von wirtschaftlichen Aspekten ab. Erforderlich sind hier aber städtebauliche Aspekte, die hier keinerlei Berücksichtigung finden (Umwelt-, Lärm- und soziale Aspekte). Darüber hinaus ist der Begriff der „derzeitigen Ansprüche an eine zeitgemäße Bebauung" kein Maßstab der Bauleitplanung. Daher ist die festgelegte Zahl der Geschosse eine rein willkürliche Festlegung der Verwaltung, die fachlich nicht gedeckt ist, geschweige denn inhaltlich begründet werden kann. Auch ein reiner Verweis auf die vorhandene Bebauung ist fragwürdig, denn dieses Wohngebiet würde heute in der exponierten Lage zu den Autobahnen sicherlich nicht mehr so geplant. Daher ist auch die Einlassung der Verwaltung, dass mit §34 BauGB im Prinzip in allen unbeplanten Baugebieten ein automatisches Baurecht folgt, absurd, weil man damit seinen kommunalen Gestaltungs- und Ermessensspielraum nicht mehr nutzen würde.

Wir fordern daher die Verwaltung auf, die Gebäudehöhe bzw. die Anzahl der Obergeschosse angemessen entsprechend der Vorgaben der bisherigen in der Bürgerschaft akzeptierten Liegenschaft zu reduzieren.

## 2. Lärmbelästigung durch die benachbarten Autobahnen

In der Einwendung des Ortsbeirats Marienborn wurde hierzu u.a. ausgeführt: *„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."*
*(Einwendung des Ortsbeirats Marienborn im Rahmen der Bürgerbeteiligung vom 21.12.2020 sowie im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 07.05.2021).*

Leider wurden in den Stellungnahmen der Verwaltung zu den Schallreflexionen keinerlei Aussagen getätigt, dies bitten wir entsprechend nachzureichen. Darüber hinaus bitten wir um eine Mitteilung, inwieweit die vier Obergeschosse in der derzeitigen baulichen Situation der Autobahnen mit welchen maximalen Lärmwerten (Tag/Nacht) belastet sind und wie sich die Belastung mit dem Bau der 9 Meter hohen Lärmschutzwand bzw. einer Einhausung verändern würde. Nach Ansicht des Ortbeirates ist diese Form der Lärmbegrenzung bei gleichzeitiger Erhöhung des Bauvolumens grundsätzlich nicht akzeptabel. Auch hier sollte man bei Verwirklichung eines neuen Baurechtes auf die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner Rücksicht nehmen. Oberste Priorität darf in diesem bestehenden Wohnquartier nicht ein maximal mögliches Baurecht, sondern eines an den Bedürfnissen der dort lebenden Bürgerinnen und Bürger, statt der Interessen eines möglichen Investors sein. Beim Belassen der bestehenden Geschossfläche wäre in der Folge somit keine zusätzliche Lärmbelästigung für Bewohnerinnen und Bewohner oberer Geschosse gegeben.

### 3. Soziale Spannungen mit Blick auf die hohe Nachverdichtung

Bereits 2012 wurde in der „Fortschreibung der Sozialraumanalyse Mainz“ (S. 281) für den Bereich Marienborn-Nord, in dessen Bereich der Ma 34 liegt, untersucht, ob der Stadtteil in ein Regionalfenster für das Projekt der Sozialen Stadt aufgenommen wird. Hinzuweisen ist, dass bei den statistischen Zahlen von „Marienborn-Nord“ zu beachten ist, dass dieser Stadtbezirk sowohl die Geschossbebauung am Sonnigen Hang als auch die Einzelhausbebauung im Neubaugebiet „Hinter den Wiesen“ umfasst.

Trotzdem wurde klar die hohe sozialräumliche Belastung des Stadtbezirks Marienborn-Nord wie folgt gewürdigt:

***Kategorie 2: Stadtbezirke, die vereinzelt auf Grund hoher Belastungen als Fenster der Sozialen Stadt in Frage kommen***

*In diesen Stadtbezirken sind die Belastungen ebenfalls überdurchschnittlich hoch, jedoch weniger stark ausgeprägt als in den Stadtbezirken der ersten Kategorie bzw. weniger großflächig. Hier bedarf es eines stärker präventiven Ansatzes, um eine Abwärtsentwicklung der Stadtbezirke zu vermeiden. Der Lebenslagenindex erreicht überwiegend Werte zwischen -4 und -2. Es zeichnet sich in diesen Gebieten der Beginn einer sich verstetigenden problematischen sozialen Entwicklung ab. Hier gilt es, durch ein frühzeitiges Handeln eine „Abwärtsspirale“ in den Gebieten aufzuhalten. Bei der Zusammenfassung und Ausweisung der Stadtbezirke in dieser Kategorie wurden wiederum die nachbarschaftlichen Verflechtungen zwischen einzelnen Stadtbezirken und räumlichen Zusammenhänge im Stadtgebiet berücksichtigt.*

*Zu diesen Gebieten gehören die Stadtbezirke* ***Finthen-Nord*** *(422),* ***Am Wildpark*** *(416) (Elsa-Brandström-Straße),* ***Mombacher Straße*** *(254),* ***Taubertsberg*** *(253), und* ***Marienborn-Nord*** *(522). ... (siehe S. 281)*

...

*Überdurchschnittliche Belastungen (Lebenslagenindex von -3 bis – 4) zeigen sich ebenfalls in zentralen [Goetheplatz (164) und Taubertsberg (253)] oder nördlichen Stadtbezirken [Im Suder (313) und Am Wildpark (416)]. Des Weiteren gibt es leicht überdurchschnittliche Belastungen (Lebenslagenindex von -1 und -2) in einer Vielzahl von Stadtbezirken [Stefansberg (151), Gartenfeld (163), Berliner Viertel (243), Mombacher Straße (254), Westring/Hemel (314), Finthen-Ost(423), Marienborn- Nord (522)]. (vgl. S. 270).*

Schon aus diesem Grund ist der Abriss der vorhandenen baulichen Infrastruktur und zeitweiligen Verkleinerung des räumlichen Angebots der Gemeinweseneinrichtungen aus unserer Sicht eine Maßnahme, die den Erkenntnissen der Sozialraumanalyse zuwiderlaufen. Hier wird viel Aufbauarbeit, die in den letzten Jahrzehnten von den verschiedenen Akteuren geleistet wurde, mit Füßen getreten. Der wesentlichste Punkt hierbei stellt für den Ortsbeirat aber die durch die Baumaßnahme und die räumliche Nachverdichtung anzunehmende soziale Spannungen dar. Ob diese sozialräumlich möglicherweise auftreten könnten, wurde leider nicht ausreichend untersucht. Dies gilt im weiteren Verfahren zu beleuchten. Die Bürgerinnen und Bürger im bestehenden Wohnquartier sind hierüber sehr in Sorge und der Ortsbeirat ist nach vernünftiger Beurteilung der geplanten Maßnahmen davon überzeugt, dass langfristig eine für das Stadtteil anzunehmende negative Veränderung im sozialen Leben eintreten wird. Die mühevolle Arbeit durch die bestehenden sozialen Einrichtungen des Gemeinwesens würden somit Zunichte gemacht.

Und weiter: Aus Sicht des Ortsbeirates gibt es in diesem Stadtbezirk ein massives Defizit an Grün- und Aufenthaltsflächen. Die vorhandenen Flächen sind zudem mehrfach genutzt und auch vielfach direkt entlang der Autobahnen verortet. Auch daher erscheint jede weitere Nachverdichtung als problematisch, zumal auch die GFZ auf 0,8 erhöht wurde, ohne dass hierzu städtebauliche Gründe genannt werden: *„Wegen der geringen Grundstücksgröße ist zudem zu erwarten, dass die in der Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch z.B. Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (i. d. R. 50 %) nicht ausreicht, um die anfallenden Nutzungen unterzubringen. Aus diesem Grund erfolgt eine Erhöhung der zulässigen Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8. Als Ausgleich zu dem damit verursachten Mehreingriff in Natur und Landschaft werden erhöhte Anforderungen an die Begrünung von Tiefgaragen gestellt. Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Bodenfunktion geleistet und zugleich das anfallende Oberflächenwasser reduziert werden."* Hierbei wird es sich vermutlich nicht um Aufenthaltsflächen für die Menschen vor Ort handeln…

**4. Abstand zu den Hochspannungsleitungen**

Im Vermerk zur Behördenbeteiligung, aber auch in der Begründung, führt die Verwaltung in der Stellungnahme des Ortsbeirats Marienborn zur Nähe zu den Hochspannungsleitungen aus, dass das geplante Gebäude mehr als 10 Meter von der Leitung entfernt sei und nach einer Verordnung aus Nordrhein-Westfalen folgendes ausgeführt wird: *„Nach dem LAI Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder Ziffer II.3.1 beträgt der Einwirkungsbereich einer 110kV Leitung 10 m."*

Dies erscheint uns für zu gering bemessen und es gibt nach den heutigen Erkenntnissen und Regelungen neue Abstandswerte, z.B. beim Bau neuer Überland-Leitungen:

***Für HGÜ-Freileitungen gilt eine zusätzliche Regelung …***

*…, die im Bundesbedarfsplan (BBPlG) steht. Im BBPIG geht es allerdings nur um neu zu bauende HGÜ-Freileitungen (s. auch unter 1.). Sollte die Bundesnetzagentur solche Freileitungen in Ausnahmefällen trotz des Erdkabelvorrangs (s. ebenfalls unter 1.) genehmigen, gilt Folgendes:*

- *HGÜ-Freileitungen müssen in einem Abstand von mindestens 400 Metern zu Wohngebäuden errichtet werden, wenn die Wohngebäude innerhalb eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich einer Ortschaft im Sinne des § 34 des Baugesetzbuchs liegen.*
- *Und mindestens 200 Meter entfernt von Wohngebäuden müssen neue HGÜ-Leitungen sein, wenn diese Wohngebäude im Außenbereich einer Ortschaft im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs stehen.*

(https://www.buergerdialog-stromnetz.de/artikel/11-wichtige-bezeichnungen-und-was-sie-bedeuten/, abgerufen am 04.01.2022).

Auch auf der Webseite des Magazins „Baubiologie" wird als Faustregel für Mindestabstand von Hochspannungsleitungen ein Meter Abstand je kV empfohlen:

***Beispiel:** Bei einer 220-kV-Leitung sollte der Mindestabstand 220 m betragen.*
***Wichtiger Hinweis:** Diese Faustregel dient lediglich zur Orientierung, ist also ohne Gewähr. Für seriöse Aussagen ist eine professionelle Langzeitmessung vor Ort erforderlich.*

https://baubiologie-magazin.de/abstand-zwischen-haus-und-hochspannungsleitung/, abgerufen am 04.01.2022)

Der Ortsbeirat schließt sich für dieses Bauprojekt daher einer Forderung nach einer professionellen Langzeitmessung vor Ort an und fordert diese nochmals von der Mainzer Stadtverwaltung ein.

Marienborn, den 06.01.2022

gez. Dr. Claudius Moseler, Ortsvorsteher Marienborn

Anhang: Die bisher formulierten Kritiken werden zudem weiterhin aufrecht gehalten:

**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.

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 auf die beigefügte Anlage von Herrn Dr. Burkhard Renk „Analyse der Lärmbelastung Am Sonnigen Hang 8/ MA34" hin.

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

**Soziales Umfeld Am Sonnigen Hang:**
Mit der beabsichtigten Baumaßnahme in diesem Wohngebiet droht ein massiver Verlust der Infrastruktur, wie z.B. von zwei Gaststätten und einem kleinen Einkaufsmarkt. Darüber hinaus sind die beiden sozialen Einrichtungen (Treffpunkt Marienborn und Centrum der Begegnung) in ihrer Existenz massiv gefährdet. Zum einen ist unklar, wie und unter welchen Umständen in der Bauzeit Ersatzräumlichkeiten im Quartier zur Verfügung gestellt werden können, und zum anderen kann der Bebauungsplan nicht sicherstellen, dass sich diese Institutionen die Mieten in einem Neubau leisten können. Der Ortsbeirat Marienborn fordert daher den unbedingten Erhalt des Einkaufszentrums „Am

Sonnigen Hang“ zu vertretbaren Mieten für die sozialen Einrichtungen und die Einrichtungen des örtlichen Bedarfs. Zumindest muss aber eine verbindliche Verpflichtung des Bauherrn bzw. der Stadt Mainz erwirkt werden, entsprechende Ausweichquartiere für die o.g. Institutionen während der Bauzeit zur Verfügung zu stellen.

**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, Daniela Hochhaus-Bopp
Grüne Ortsbeiratsfraktion Marienborn, David Nierhoff
FDP-Ortsbeiratsfraktion Marienborn, Lars Weber
Ortsvorsteher Marienborn Dr. Claudius Moseler

B 1

**Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)", Benachrichtigung von der öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und (erneute) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 4 S. 2 BauGB**

Andrea Hartmann An: Ralf Groh 05.01.2022 14:20

Kopie: Joachim Kelker

Von: Andrea Hartmann/Amt67/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Joachim Kelker/Amt67/Mainz@Mainz

---

Sehr geehrter Herr Groh,

zu o.g. "Ma 34" und Verfahrensschritt hat das Grün- und Umweltamtes keine inhaltlichen Anregungen und Bedenken.
Die Belange des Grün- und Umweltamtes wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und sind in den Plan, in die Festsetzungen und in die Begründung eingeflossen.

Wir bitten die folgenden redaktionellen Anmerkungen und Anregungen in der Festsetzung und in der Begründung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Ma34_text_A67.pdf Ma34_begr_A67.pdf

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Andrea Hartmann

Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss !

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
67- Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann
Umweltplanung

Postfach 38 20
55028 Mainz
Geschwister-Scholl-Str. 4
Haus A, Zimmer 49

Tel. 06131/12 42 33
Fax. 06131/12 22 60
http://www.mainz.de

☒ z. d. lfd. A.
☐ z. d. Handakten
☐ Wvl.: .....

61 26 Ma 34

57

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**
**"Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"**

## *1. Planungsrechtliche Festsetzungen*

### *1.1 Art der baulichen Nutzung*
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

#### *1.1.1 Allgemeines Wohngebiet*

Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.1.2 Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.

### *1.2 Maß der baulichen Nutzung*
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

#### *1.2.1 Höhenbezugspunkt*

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Gebäudemitte.

#### *1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)*

Die zulässige Grundfläche im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
Durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), darf die Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

### 1.2.3 *Überschreitung der zulässigen Oberkanten für technische Aufbauten*

Durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3,00 m überschritten werden.

## 1.3 *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.

## 1.4 *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen*
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nr. 22 BauGB)*

### 1.4.1 *Nebenanlagen*

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, sowie Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### 1.4.2 *Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche*

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.4.3 *Stellplätze in Gebäuden*

Die Errichtung von Stellplätzen im Erdgeschoss von Gebäuden ist unzulässig.

## 1.5 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

### 1.5.1 *Versiegelung*

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

## 1.6 *Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)*

### 1.6.1 *Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen*

Mindestens 40% der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind vollständig zu begrünen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten. Auf

mindestens 20 % der zu begrünenden Grundstücksflächen sind standortgerechte und vorrangig heimische Gehölze (Sträucher, Bäume) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Auf je angefangene 100 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Es wird die Verwendung der Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

### 1.6.2 *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche (einschließlich Dachüberstände) ab 15 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.
Sofern Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen errichtet werden, müssen diese mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus.
Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten sind bis zu einem Anteil von 30 % der Dachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen.

### 1.6.3 *Fassadenbegrünung*

Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 qm aufweisen und über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Zusammenhängende Teilflächen sind Wand- und Fassadenflächen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind straßenbündige Wandflächen.

### 1.6.4 *Begrünung der unterbauten Flächen (Tiefgaragen)*

Decken von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Tiefgaragen und Keller, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen, zu begrünen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

| | |
|---|---|
| Rasen/ niedrige Bepflanzung: | 60 cm |
| hochwachsende Sträucher und Bäume 2. und 3. Ordnung | 100 cm |
| Bäume 1. Ordnung: | 150 cm |

### 1.6.5 *Stellplätze*

Ab einer Mindestanzahl von 2 ebenerdigen nicht überbauten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind je angefangene 4 Stellplätze mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) zu überstellen bzw. ist dieser den Stellplätzen in räumlicher Nähe zuzuordnen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Es wird die Verwendung der Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

### 1.6.6 *Einfriedungen*

Einfriedungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 1.7 *Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)*

### 1.7.1 *Beleuchtung außerhalb von Gebäuden*

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur maximal 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlwinkel von maximal 70° zur Vertikalen) zu verwenden.

*Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.*

### 1.7.2 *Lärmpegelbereiche*

Innerhalb der in den Themenkarten farbig dargestellten Flächen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, gilt die folgende Themenkarte 1:

*Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109*

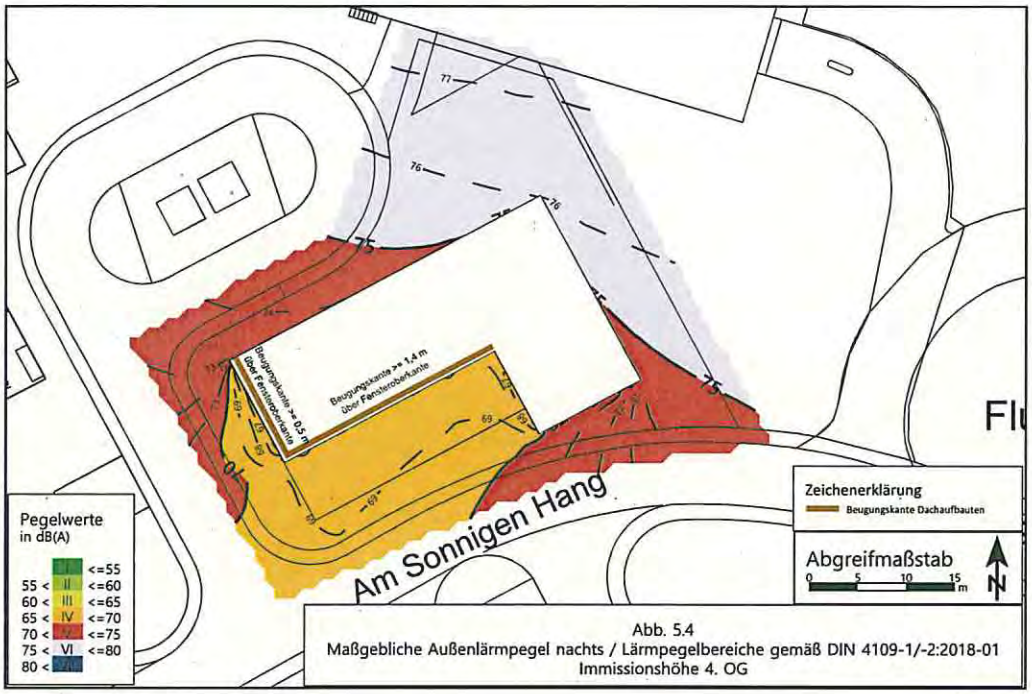



Abb. 5.4
Maßgebliche Außenlärmpegel nachts / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01
Immissionshöhe 4. OG

Bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße für sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 gilt die folgende Themenkarte 2:

*Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel tags / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109*

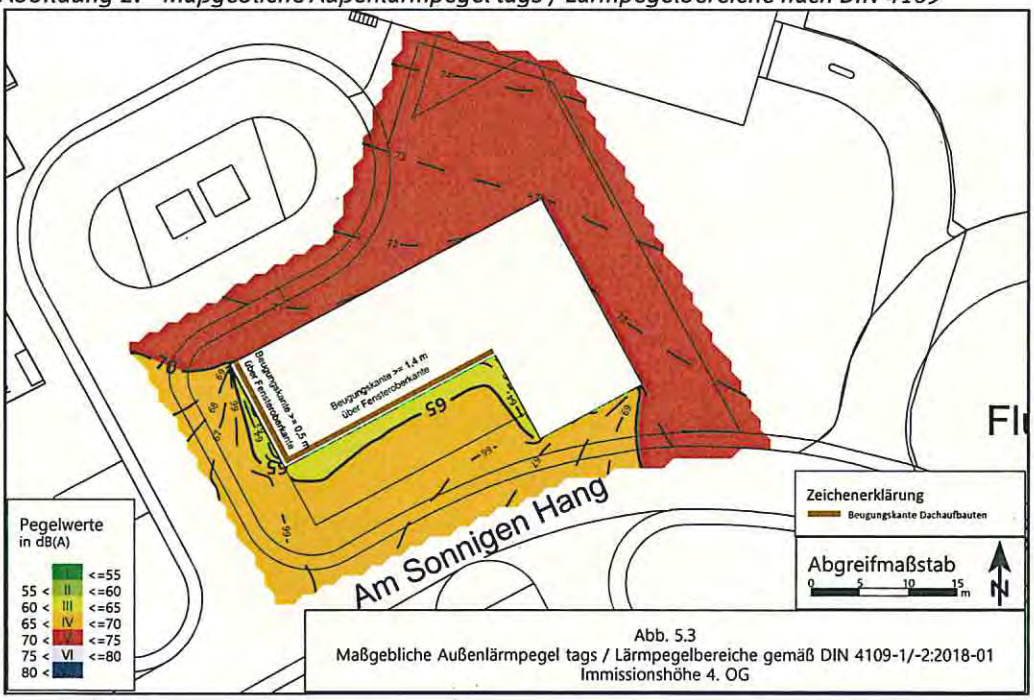



Abb. 5.3
Maßgebliche Außenlärmpegel tags / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01
Immissionshöhe 4. OG

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

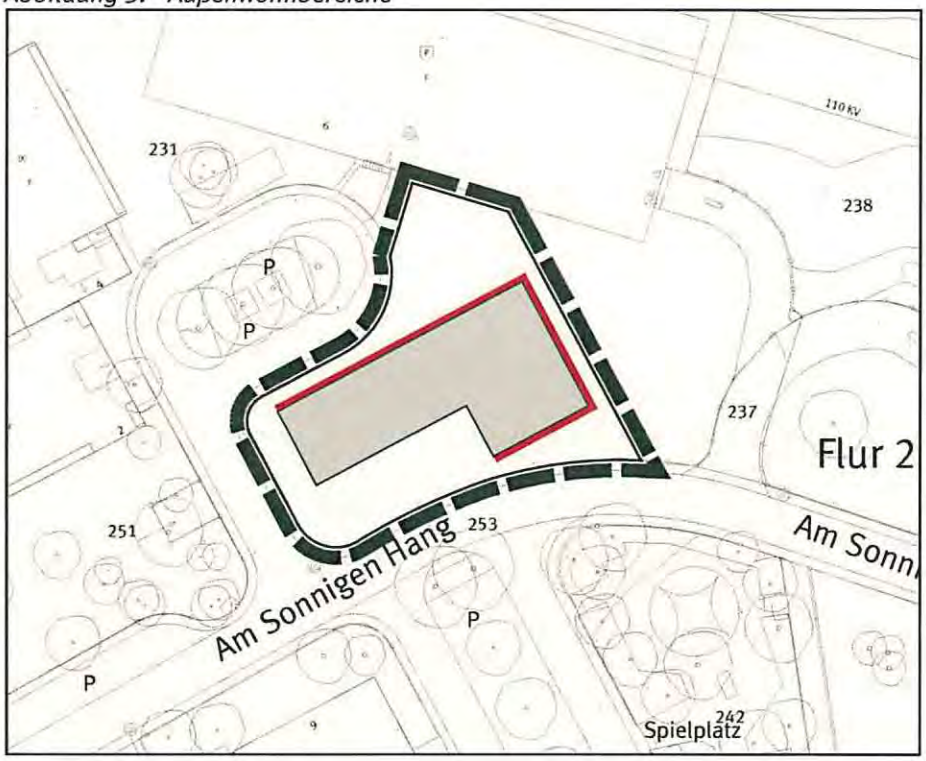
Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

### 1.7.3 *Außenwohnbereiche*

Offene Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind an den in Abbildung 3 gekennzeichneten Fassaden unzulässig.

- Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche als Wintergärten/verglaste Loggia ausgeführt werden.
- Hiervon kann ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eigene Gebäude Tagesorientierungswerte nach DIN 18005 von weniger als 59 dB(A) vorliegen.

*Abbildung 3: Außenwohnbereiche*



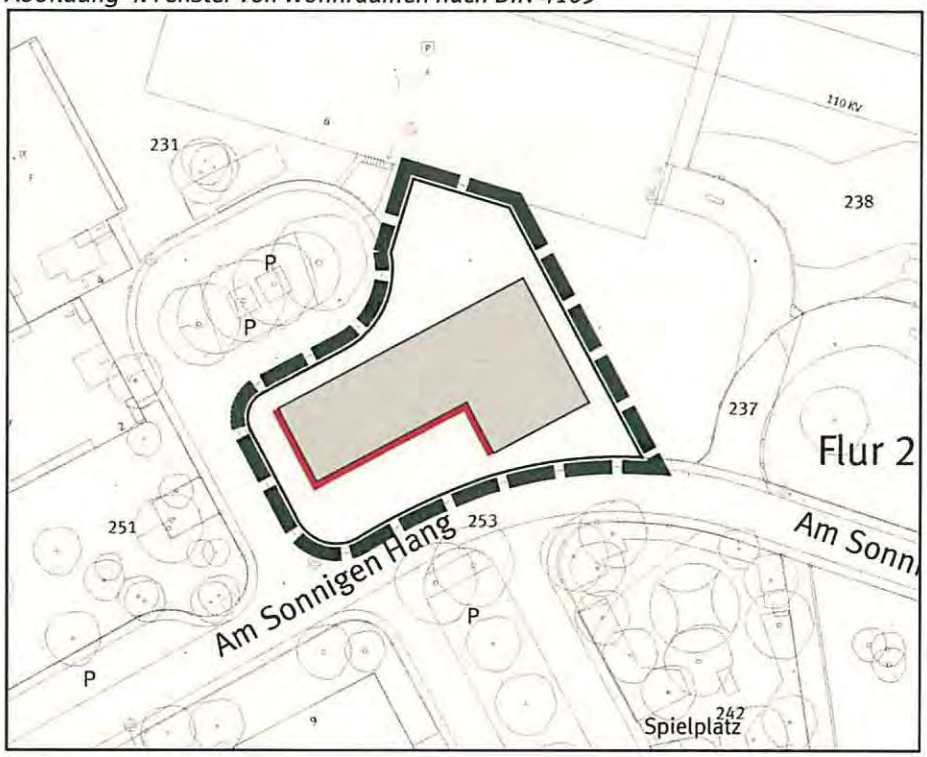

### 1.7.4 *Grundrissorientierung wegen Verkehrslärm*

In jeder Wohnung ist mindestens ein zu öffnendes Fenster eines Wohnraums nach DIN 4109 zu einer in Abbildung 4 gekennzeichneten Fassade zu orientieren, vor der die Beurteilungspegel des Verkehrslärms tags einen Wert von 64 dB(A) und nachts einen Wert von 54 dB(A) nicht überschreiten.

- Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch die Gebäudekubatur (z. B. Abschirmung durch Gebäude) weitere Fassadenbereiche entstehen, an denen die betreffenden Werte eingehalten werden.

Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster an den in Abbildung 4 nicht gekennzeichneten Fassaden aufweisen, müssen vor mindestens einem zum Lüften geeigneten Fenster durch bauliche Schallschutzmaßnahmen so geschützt werden, dass der Beurteilungspegel außen am geöffneten Fenster einen Wert von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet.

*Abbildung 4: Fenster von Wohnräumen nach DIN 4109*




### 1.7.5 *Schallgedämmte Belüftungsanlagen*

Alle zum Schlafen geeignete Räume sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.
Eine Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend der Nennlüftung ist zu gewährleisten.

## 2. *Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen*
*(§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)*

### 2.1 *Dachform*

2.1.1 Innerhalb des Bebauungsplans sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

### 2.2 *Dachaufbauten*

2.2.1 Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z. B. Fahrstuhlanlagen, Klimageräte) dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen, müssen mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind

in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen. Die Errichtung von Photovoltaik- / Solaranlagen ist hiervon ausgenommen

### *2.3 Mülltonnenstandplätze*

*2.3.1* Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder durch rankende Pflanzen einzugrünen.

### *2.4 Vorgärten*

*2.4.1* Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen (z.B. Müllstandplätze) vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die flächige Anlage und Kombination mit Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien auch in Verbindung mit Folien ist unzulässig.

## *3. Hinweise*

### *3.1 Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser*

Aufgrund § 55 (2) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3,00 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig, oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.
Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### *3.2 Archäologische Funde*

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail: archaeologie-mainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren

Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.
Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Erdarbeiten sind bis spätestens zehn Werktage vor Beginn, der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

### *3.3 Besonderer Artenschutz*

*3.3.1* Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.
Auf die artenschutzrechtliche Stellungnahme (Beratungsgesellschaft NATUR dbR vom März 2021) zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten Kapitel 5 formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten.
Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG, zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sowie zur Vermeidung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02./ 29.02. vorgenommen werden.
Vor Beginn solcher Arbeiten sowie im Vorfeld aller Abriss-, Sanierungs- und Baumaßnahmen, sind vorhandene Bäume, Gehölzstrukturen, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten.
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein.
Sollten während der Überprüfung der Gebäude neu entstandene Nistplätze für Gebäudebrüter oder Fledermäuse festgestellt werden, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt und sind nicht vermeidbar, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

3.3.2 Vogelschlag an Glas
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte

Konstruktionen, wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnen-schutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils geltenden Stand der Technik auszuführen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. ~~geplant~~ sind, es ist sind Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas zu treffen und ~~ein~~ mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas vorzulegen.

3.3.3 Nisthilfen

Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

## *3.4* Nachbarschaft zur Autobahn

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baubegrenzungszone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde.

## 3.5 Pflanzenvorschlagsliste

*Bäume 1. Ordnung (Großbäume)*

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Quercus robur in Sorten | Stiel-Eiche |
| Quercus cerris | Zerr-Eiche |
| Tilia cordata in Sorten | Winterlinde |
| Tilia tomentosa | Silber-Linde, Sorte ‚Brabant' |
| ~~Tilia cordata in Sorten~~ | ~~Winterlinde~~ |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| Ulmus laevis | Feldulme |

*Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)*

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Alnus x spaethii | Purpur-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Celtis australis | Europäischer Zürgelbaum |
| Corylus colurna | Baum-Hasel |
| Ostyra carpinifolia | Gemeine Hopfenbuche |
| Pyrus pyraster (communis) | Wildbirne |
| Quercus pubescens | Flaum-Eiche |

Obstgehölze als Hochstamm in Sorten

*Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)*

| | |
|---|---|
| Acer monspessulanum | Burgen-Ahorn |
| Amelanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Fraxinus ornus | Blumen-Esche |

| | |
|---|---|
| Pyrus calleryana ‚Canticleer' | Straßen-Birne |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

*Sträucher*

| | |
|---|---|
| Amelanchier rotundifolia | Felsenbirne |
| Corylus avellana | Hasel* |
| Ligustrum vulgare | Liguster* |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Mespilus germanica | Mispel* |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Taxus baccata | Gemeine Eibe*, in Sorten |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball* |
| heimische Wildrosen | z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa |

* Großsträucher

*Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung, die Einfriedungen und die Einhausung der Müllstandplätze*

| | |
|---|---|
| Clematis alpina | Alpen-Waldrebe |
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | Gemeiner Efeu |
| Lonicera caprifolium | Echtes Geißblatt |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |

## 4. *Rechtsgrundlagen*

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (**PlanZV**)vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 29.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1328).

Änderung durch das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt....

Zuletzt geändert durch Art. 1des Gesetzes v. 18.8.2021 I BGBl. I 32021 S. 3908

neugefasst und ebenfalls geändert in 2021
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist"

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **(UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 29.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 19.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1408).

geändert

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. 2019, S. 112).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 297).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetztes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 287).

geändert

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

**Hinweis:**
**DIN-Normen und sonstige Regelwerke**

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

# Stadt Mainz

# Begründung

Bebauungsplan
"Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

Stand: Planstufe II

# Begründung

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

## Inhaltsverzeichnis


1. Räumlicher Geltungsbereich ..... 4
2. Erfordernis und Ziel der Planung ..... 5
3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ..... 6
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung ..... 6
5. Bestehende planungsrechtliche Situation ..... 7
5.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans ..... 7
5.2 Bestehende Bebauungspläne ..... 8
6. Städtebauliches Konzept ..... 8
6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur ..... 8
6.2 Grün- und Freiflächen ..... 9
6.3 Erschließung und ruhender Verkehr ..... 9
7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes ..... 9
7.1 Art der baulichen Nutzung ..... 9
7.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 11
7.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen ..... 13
7.4 Geförderter Wohnungsbau ..... 13
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ..... 13
7.6 Grünplanerische Festsetzungen ..... 13
7.7 Festsetzungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ..... 15
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes ..... 16
8.1 Dachform ..... 16
8.2 Dachaufbauten ..... 16
8.3 Mülltonnenstandplätze ..... 16
8.4 Vorgärten ..... 16
9. Untersuchung der Umweltbelange ..... 17
9.1 Grünsubstanz / öffentliches Grün ..... 17
9.2 Artenschutz ..... 17
9.3 Lärm ..... 18

9.4 Hochspannungsleitung ..... 18
9.5 Frischluft ..... 18
9.6 Verschattung ..... 19
10. Fachgutachten ..... 20
10.1 Schallgutachten ..... 20
10.2 Artenschutzrechtliche Stellungnahme ..... 21
11. Familienfreundlichkeitsprüfung ..... 22
12. Interimsstandort für bestehende Einrichtungen ..... 23
13. Statistik ..... 23
14. Kosten ..... 23

**Hinweis:**
*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Ma 34" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:*

- Schalltechnische Untersuchung *(Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 19.11.2020)*
- *Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 11.03.2021)*

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ma 34" liegt im Stadtteil Marienborn, umfasst das Flurstück 236, Flur 2, Gemarkung Mainz-Marienborn und wird begrenzt

im Norden durch:

- die Straße "Am Sonnigen Hang" sowie durch das auf dem Flurstück 231, Flur 2, Gemarkung Mainz- Marienborn liegende Parkdeck zur Autobahn A60 hin,

Im Osten durch:

- die auf dem Flurstück 231, Flur 2, Gemarkung Mainz-Marienborn liegende private Grünfläche sowie durch das auf dem Flurstück 231, Flur 2, Gemarkung Mainz-Marienborn liegende Parkdeck zur Autobahn A60 hin,

Im Süden durch:

- die Straße "Am Sonnigen Hang".

Im Westen durch:

- die Straße "Am Sonnigen Hang".

*Abbildung: Lage des Plangebietes "Ma 34" – Luftbild (ohne Maßstab)*

## 2. Erfordernis und Ziel der Planung

Der in Mainz zurzeit herrschende Wohnungsdruck und die steigenden Grundstückspreise führen dazu, dass einerseits auf vielen Grundstücken versucht wird, die maximal mögliche Ausnutzung zu erzielen, andererseits aber auch bereits bebaute Grundstücke in den Fokus der Stadtentwicklung geraten, die derzeit mit Nutzungen und Einrichtungen belegt sind, welche die Wohnnutzung in den Quartieren sinnvoll ergänzen. Mit diesen Bestrebungen einher geht oftmals der Verlust dieser für das Quartier und für die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner wichtigen Einrichtungen des Alltags wie z.B. kleine Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, Quartiertreffs, Gemeinschaftsräume oder kleine gastronomische Angebote.

Im Stadtteil Mainz-Marienborn im Quartier "Am Sonnigen Hang" besteht die Bestrebung seitens eines Antragstellers, das eingeschossige Bestandsgebäude auf dem Grundstück "Am Sonnigen Hang 8-12" zurückzubauen und stattdessen einen Neubau in Form eines siebengeschossigen, reinen Wohngebäudes mit ca. 49 Wohneinheiten zu errichten. Auch im Erdgeschoss waren Wohnnutzungen geplant.

Für den östlich des Marienborner Ortskerns in Autobahnnähe liegenden Bereich existierte bislang kein Bebauungsplan. Das Gebiet war gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen.

Das eingeschossige Bestandsgebäude "Am Sonnigen Hang 8-12" beherbergt neben gastronomischen Angeboten und einem Nachbarschaftsladen (Kiosk) noch Räumlichkeiten für einen Nachbarschaftstreff. Die bisher in diesem Gebäude vorhandenen Nutzungen sollten gemäß der vorliegenden Bauvoranfrage vollständig entfallen. Diese Nutzungen stellen aber ein wichtiges Angebot für das Quartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohner dar. Durch die Umsetzung des beantragten Bauvorhabens würde die gesamte vorhandene soziale Infrastruktur des Quartiers entfallen.
Es besteht die Gefahr, dass diese für das Alltagsleben und die Sozialstruktur wichtigen Einrichtungen für das Wohnquartier auf lange Sicht hin entfallen und durch eine Wohnnutzung ersetzt werden. Die Sicherung eines derartigen Angebotes durch aktive Bauleitplanung ist ein wichtiger und nachhaltiger Beitrag zur Aufrechterhaltung der Versorgungs- und Sozialstruktur des Wohnquartiers.

Des Weiteren wirft das beantragte siebengeschossige Wohngebäude aufgrund des Standortes in der Nähe der Autobahn (Lärmschutz) sowie aufgrund der Nähe zum von Hochhäusern geprägten baulichen Bestand städtebauliche Fragestellungen auf.

Vor dem Hintergrund dieser dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen und Problemstellungen ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in zu sichern.

Die Stadt Mainz verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, die Möglichkeit der Ansiedlung von sozialen, kulturellen oder gemeinbedarflichen Nutzungen sowie die Versorgungsinfrastruktur in der Erdgeschosszone an diesem

Eigentümer/ -in? Eigentümer:in

Standort eigentümerunabhängig und auch für etwaige Rechtsnachfolger der heutigen Eigentümer/In langfristig zu sichern.
Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zusätzlich die dauerhafte Sicherung der Möglichkeit, auf dem Grundstück in der Erdgeschosszone ausschließlich soziale, kulturelle und gemeinbedarfliche Nutzungen sowie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs ansiedeln zu können. Die Sicherung dieses Angebotes soll langfristig die soziale Interaktion im Quartier gewährleisten und als Kommunikationsplattform für die Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Planerisch umgesetzt werden soll diese Zielsetzung durch die Festsetzung einer vertikalen Gliederung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Ergänzend soll im Erdgeschoss einer möglichen Bebauung die Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

In dem Bebauungsplanverfahren "Ma 34" sollen darüber hinaus die städtebaulichen Fragestellungen geprüft werden, die ein Gebäude in der geplanten Größenordnung mit Wohnnutzung an diesem Standort (Nähe zur Autobahn, mehrgeschossiger Baubestand im Umfeld) mit sich bringt. Zu nennen sind hier die mit der geplanten Wohnnutzung einhergehenden Schallschutzfragen, die Frage nach einer - im Hinblick auf das bestehende bauliche Umfeld - städtebaulich verträglichen Geschossigkeit und das Thema einer aufgrund des baulichen Bestandes möglichen Gebäudeverschattung.

## 3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

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

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

## 4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Überplanung des Gebiets und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Wohnnutzung bestehen in

Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP).

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" zu. Der Stadt Mainz kommt damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zu. Dem trägt diese Planung Rechnung.

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Aussage im RROP müssen die Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Darüber hinaus soll das Oberzentrum Mainz in Zukunft den Eigenbedarf an Wohnraum in größerem Maße abdecken, um den erheblichen Siedlungsdruck auf ihr jeweiliges Umland zu mindern.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" ist in der Raumnutzungskarte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe als "Gemischte Bauflächen" ausgewiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. diesen Zielen entspricht und der Umsetzung der auf den höheren Planungsebenen getätigten Vorgaben zuträglich ist.

## 5. Bestehende planungsrechtliche Situation

### 5.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

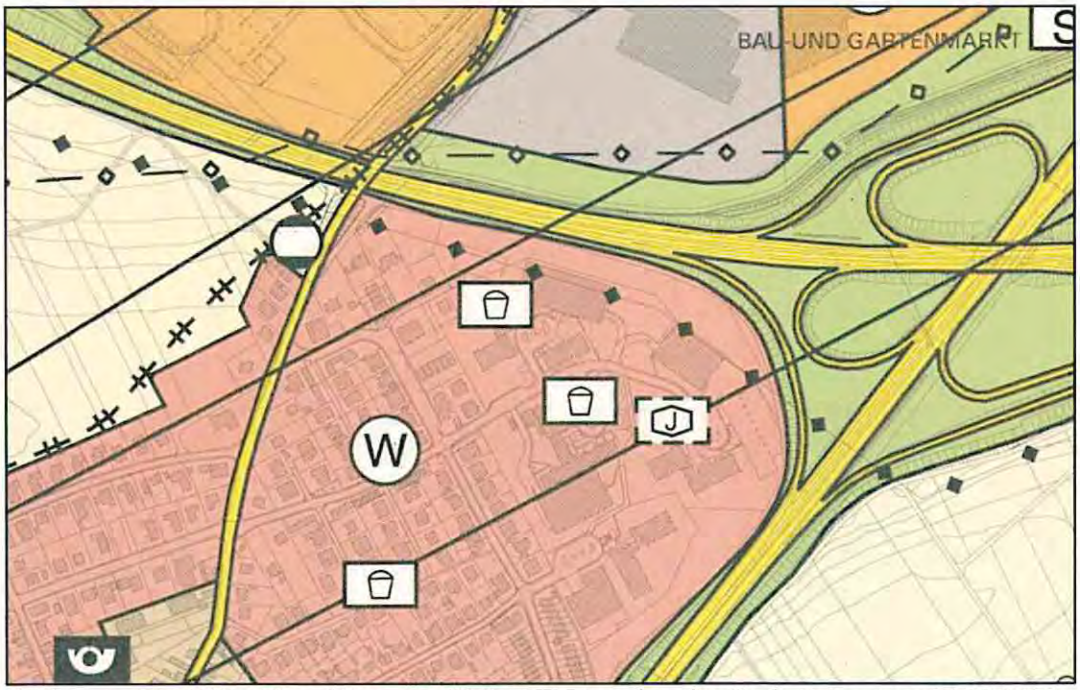



*Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich ist Bestandteil einer größeren Wohnsiedlung bestehend aus mehreren Hochhäusern und einem eingeschossigen Quartierszentrum in der Straße "Am Sonnigen Hang". Diese Siedlung ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich.

# 6. Städtebauliches Konzept

## 6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Entsprechend dem Ziel der Planung das vorhandene Quartierzentrum in seiner Funktion zu wahren und zu sichern, ist im Geltungsbereich ein Gebäude mit einer multifunktionalen Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen. Entsprechend dem Charakter des umliegenden Wohnquartiers ist darüber hinaus eine ergänzende Wohnnutzung in den Obergeschossen zulässig. Eine Beibehaltung des eingeschossigen Gebäudes ist zur Erfüllung des Ziels einer Erhaltung des Quartierszentrums nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist grundsätzlich aufgrund seiner Lage und den umliegenden Nutzungen für eine Ausweisung als Wohngebiet geeignet. Allerdings gilt es hinsichtlich der Ausweisung einer lärmempfindlichen Wohnnutzung die unmittelbare Nachbarschaft der Autobahnen A 60 und A 63 zu berücksichtigen.
Bei dem Plangebiet handelt es sich aufgrund dieser Straßen um einen lärmvorbelasteten Standort. Deshalb wurden frühzeitig bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes die schalltechnischen Rahmenbedingungen mit in die Betrachtung eingestellt.
Aus schalltechnischen Gründen war eine abschirmende Bebauung zur Emissionsquelle (Autobahn) erforderlich, um an den ruhigeren Fassadenbereichen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Durch die vorgesehene L-förmige Gebäudeform wird erreicht, dass an der Süd- und Westseite des Gebäudes Fassaden entstehen, die es ermöglichen an einer vom Autobahnlärm abgewandten Seite Fenster und Balkone für die zulässige Wohnnutzung anzubieten.

Die städtebaulich prägenden Merkmale des gesamten Quartiers sind kompakte Baukörper mit einer entsprechenden Höhenentwicklung, die auf großzügigen Grundstücksflächen eine prägnante städtebauliche Figur ergeben. Das mit fünf Vollgeschossen geplante Gebäude lehnt sich mit seiner Höhenentwicklung an das im Quartier vorherrschende (6-16 Geschosse) untere Höhenniveau an. Hierbei wird auch die geringe Grundstücksgröße berücksichtigt. Durch die umliegenden großzügigen Grundstücksflächen, die einer Bebauung nicht zur Verfügung stehen (Bereich zwischen Wohnsiedlung und Autobahn A 60) ergeben sich jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Wohnquartier selbst. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die

mögliche Bebauung nicht beeinträchtigt und auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die getroffenen Festsetzungen vermieden.
Der Geltungsbereich des "Ma 34" wird von Grundstücken mit großen Freibereichen umgeben. Die vergleichsweise hohe Dichte auf dem einzelnen Baugrundstück wird durch diese vorhandenen Freibereiche bei weitem ausgeglichen, so dass innerhalb des Quartiers auch weiterhin eine großzügige Belichtung und Belüftung ermöglicht wird.

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

### 6.2 Grün- und Freiflächen

Da das Plangebiet nur ein einzelnes Baugrundstück umfasst, sind keine ergänzenden öffentlichen Grün- und Freiflächen enthalten.
Die bestehenden öffentlichen Freiflächen im Umfeld (Spielplatz, Bolzplatz, usw.) bleiben unverändert bestehen.

### 6.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Straße "Am Sonnigen Hang", die den Geltungsbereich im Süden, Westen und Norden begrenzt. Das vorhandene Erschließungssystem ist für die Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig. Ergänzende Straßenaus- oder -umbaumaßnahmen sind mit Ausnahme der Herstellung einer Grundstückszufahrt nicht notwendig. Die Festsetzung weiterer öffentlicher Erschließungsflächen im Geltungsbereich ist daher nicht erforderlich.

## 7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Quartier "Am Sonnigen Hang" dient überwiegend dem Wohnen und soll auch weiterhin diese Funktion beibehalten. Unter Beachtung der umgebenden Nutzungen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesem sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind auch kleinere Handwerksbetriebe sowie Läden (spezialisierte Fachgeschäfte des Lebensmittelsektors, Convenience-Läden oder kleine sonstige Fachgeschäfte) mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelhandwerk) zulässig, wenn sie der Versorgung des Wohngebietes dienen.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen, weil sie ein großes Einzugsgebiet haben (z.B. große Supermärkte, Drogeriefachmärkte, große Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte, aber auch Spezialgeschäfte mit weitem Einzugsbereich) werden der Rechtsprechung zufolge nicht mehr zu dieser Kategorie gezählt und sind damit im Geltungsbereich nicht zulässig.

Aufgrund der geringen Größe der vorhandenen und auch zukünftig vorgesehenen Quartiersversorgung ist eine Verträglichkeit mit einem Allgemeinen Wohngebiet sichergestellt. Die Festsetzung einer abweichenden Nutzungsart ist hierzu nicht geboten. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Errichtung weiterer Wohngeschosse über der Erdgeschossebene zu ermöglichen. Damit besteht für den jeweiligen Eigentümer die Möglichkeit, sein Gebäude multifunktional zu nutzen und damit auch ein Angebot an zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen.

**Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes**

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden wegen ihrer atypischen Struktur und Flächenbedarf die Struktur des bestehenden Wohngebietes stören. Darüber hinaus würden Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu einer erheblichen Verkehrsbelastung für die vorhandene Wohnnutzung führen.
Ziel der Planung ist es im Geltungsbereich Flächen für die Aufrechterhaltung der Quartiersversorgung zu sichern. Die o.g. Nutzungen dienen nicht der Versorgung des vorhandenen Quartiers. Eine Errichtung im Geltungsbereich würde damit zu einer Verdrängung der vorhandenen bzw. gewünschten Nutzungen führen.
Aus diesen Gründen sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

**Begrenzung der Nutzungen im Erdgeschoss**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen Versorgungsfunktion des Quartierszentrums. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich die hierfür erforderlichen Flächen zu sichern und eine Konkurrenz und damit einen Verdrängungswettbewerb zwischen den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen und den im Quartierszentrum etablierten Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie auszuschließen.
Aus diesem Grund wird der Einzelhandelsnutzung, den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und den sonstigen gewerblichen Nutzungen ein Vorrang vor der Wohnnutzung und Anlagen für Verwaltung auf der Erdgeschossebene eingeräumt. Gerade die Erdgeschossebene weist wegen der guten Einsehbarkeit und Erreichbarkeit hervorragende Eigenschaften für eine Versorgungsfunktion und wegen der fehlenden Privatheit nur einen geringeren Wohnwert auf.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen auf der EG-Ebene erstreckt sich auf solche Nutzungen, die aufgrund ihrer Art (Wohnen, Verwaltung) keine Versorgungsfunktion für die Bewohner des Quartiers ausüben. Nutzungen wie Läden, Gewerbebetriebe oder Anlagen für z.B. soziale Zwecke bleiben weiterhin zulässig.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundfläche

Die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche erfolgt in Form einer absoluten Festsetzung, welche das Maß des zuvor vorhandenen Quartierszentrums aufgreift.
Die geplante fünfgeschossige Bebauung wird nur auf einem Teil dieser Grundfläche vorgesehen, die den Anforderungen eines Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht. Lediglich zur Unterbringung der quartiersversorgenden Nutzungen im Erdgeschoss erfolgt eine weitergehende Ausnutzung in der Fläche. Hierbei handelt es sich um einen Wert, der in der gleichen Größenordnung bereits bei dem bestehenden eingeschossigen Quartierszentrum vorhanden war. Durch die Überplanung soll im Vergleich zum heutigen Bestand keine Reduzierung der Grundstücksausnutzung angestrebt werden, sondern eine Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion.
Die dabei erreichte Grundfläche bleibt deutlich hinter dem Maß zurück, welche in einem Mischgebiet zulässig wäre.

### Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Das Baugebiet ist durch eine geringe Grundstücksgröße und hieraus resultierend eine hohe bauliche Dichte auf dem privaten Grundstück geprägt. Wegen der geringen Flächenverfügbarkeit soll zudem die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht werden. Da Tiefgaragen regelmäßig größere Grundflächen benötigen, als die aufstehenden Gebäude wird die Errichtung von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn sich diese vollständig unterhalb der Geländeoberfläche befinden.
Wegen der geringen Grundstücksgröße ist zudem zu erwarten, dass die in der Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch z.B. Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (i. d. R. 50 %) nicht ausreicht, um die anfallenden Nutzungen unterzubringen. Aus diesem Grund erfolgt eine Erhöhung der zulässigen Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8. Als Ausgleich zu dem damit verursachten Mehreingriff in Natur und Landschaft werden erhöhte Anforderungen an die Begrünung von Tiefgaragen gestellt. Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Bodenfunktion geleistet und zugleich das anfallende Oberflächenwasser reduziert werden.
Die Zulässigkeit dieser Überschreitung dient der Erleichterung bei der Herstellung von Tiefgaragen und damit vornehmlich der Aufwertung der oberirdischen Freibereiche und einer Steigerung der Wohnumfeldqualität.

### Gebäudehöhe

Die festgesetzte Gebäudehöhe resultiert aus einem Vermitteln zwischen den Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung und dem Sicherstellen von ausreichenden Abständen zwischen den Gebäuden. Eine Beibehaltung des eingeschossigen Gebäudes ist zur Erfüllung des Ziels einer Erhaltung der Funktion des Quartierszentrums nicht erforderlich und aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Stattdessen ist angestrebt, durch eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung des Gebäudes Anreize zur Attraktivitätssteigerung zu schaffen und damit die Quartiersversorgung langfristig aufrecht zu erhalten.

Die zulässige Gebäudehöhe wird so festgesetzt, dass eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht wird. Damit ist die Errichtung von bis zu vier Wohngeschossen auf dem Sockelgeschoss möglich. Hiermit wird ein Maß erreicht, dass den derzeitigen Ansprüchen an eine zeitgemäße Bebauung entspricht und damit auch wirtschaftlich realistisch umzusetzen ist.
Zugrunde gelegt wurden für eine Wohnnutzung Geschosshöhen von 3 m, für die gemeinbedarfliche und gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss eine Geschosshöhe von 4,5 m. Damit können die bauordnungsrechtlichen Anforderungen für die vorgesehenen Nutzungen erfüllt werden. Hinzu kommt die notwendige Höhe für die Dachausbildung mit Attika.
Die im Plan festgesetzte Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen beschreibt damit die absolute Oberkante des Gebäudes inkl. eines evtl. vorhandenen Staffelgeschosses, Attika und allen sonstigen Dachaufbauten.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der hieraus resultierenden geringeren Abstandsmöglichkeiten ist die Höhe des Gebäudes gegenüber der umliegenden Bebauung begrenzt. Die Höhe nähert sich dem Charakter der in der Umgebung vorherrschenden mehrgeschossigen Gebäude an, bleibt aber wegen der geringeren Grundstücksgröße und der damit zur Verfügung stehenden geringeren Freiräume dennoch deutlich hinter dem Maß der Umgebung (6-16 Geschosse) zurück.

**Dachaufbauten**
Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen beschreibt den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes und umfasst sämtliche Gebäudeteile, also auch Staffelgeschosse, Attika, Dachüberstände, Fachstuhlschächte, Treppenhäuser und sonstige technische Aufbauten.

Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb sowie sonstige technische Dachaufbauten dienen der infrastrukturellen Versorgung des Gebiets bzw. der Gebäude und genießen daher Sonderregelungen. Die Regelungen zu Dachaufbauten stellen das angemessene gestalterische Einfügen von Vorhaben in das vorhandene städtebaulich-gestalterische Umfeld sicher. Festsetzungen hierzu sind erforderlich, weil die Dachflächen der Gebäude von den Nachbargebäuden sowie wegen der großzügig dimensionierten Straßenräume aus größerer Entfernung gut einsehbar sind.
Um die notwendigen technischen Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässigen Oberkanten durch Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung der einzelnen Gebäude verhindert. Zur besseren gestalterischen Einbindung sind diese Dachaufbauten jedoch komplett einzuhausen und müssen zur Verhinderung der direkten Einsichtnahme mindestens 3,00 m von den einsehbaren Außenwänden der Gebäude zurücktreten.

## 7.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird entsprechend der vorhandenen Bebauung im gesamten Quartier "Am Sonnigen Hang" eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise ist bereits im Bestand vorhanden und soll auch zukünftig unverändert beibehalten werden.

## 7.4 Geförderter Wohnungsbau

Um den Belangen der sozialen innerstädtischen Wohnraumversorgung gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung eines Anteils von Wohnungen, die so errichtet werden müssen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass ein Mindestanteil von Wohnungen auch für Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen angeboten werden können.

## 7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Da das Grundstück des Quartierszentrums im Geltungsbereich auf drei Seiten von öffentlichen Straßen umgeben ist, sind alle Grundstücksbereiche gut einsehbar. Um diese Flächen von einer Bebauung durch Nebengebäude frei zu halten, sind Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, sowie Garagen auf den nicht überbaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, da diese in besonderem Maße eine räumliche Wirkung entfalten und den verbleibenden Freiraum beschneiden.
Die Errichtung sonstiger Nebenanlagen und Stellplätze ist jedoch im Rahmen der Regelungen der BauNVO zulässig. Aufgrund der vorhandenen und auch weiterhin angestrebten Nutzung als Quartierszentrum ist hier die Ausbildung von Vorgärten nicht geboten.
Allerdings wird die Errichtung von Stellplätzen im Erdgeschoss von Gebäuden per Festsetzung ausgeschlossen. Diese Festsetzung unterstützt die städtebauliche Zielsetzung, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss ein Angebot für Nutzungen anzubieten, mit denen die infrastrukturelle Versorgung des Quartiers gewährleistet werden kann. Eine Konkurrenz mit der Unterbringung von Stellplätzen soll daher vermieden werden.

## 7.6 Grünplanerische Festsetzungen

### 7.6.1 Bodenversiegelung

Um einen Mindestanteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern, den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und damit den Wasserhaushalt zu fördern, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze zukünftig mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Mit dieser Maßnahme wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers im gesamten Geltungsbereich minimiert.

### 7.6.2 Anpflanzungen

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, welches zudem in der Erdgeschosslage Elemente eines Quartierszentrums aufnehmen soll. Um dem Charakter eines Wohngebietes auch langfristig zu entsprechen, erfolgt die Festsetzung einer Mindestbegrünung der

Grundstücksflächen. Durch Gebäude und oberirdische Nebenanlagen dürfen bis zu 60% der Grundstücksfläche beansprucht werden. Mit der Festsetzung ist gewährleistet, dass die verbleibenden 40% der Grundstücksfläche begrünt werden und damit einen Beitrag zur Qualität des Wohnumfeldes leisten.

Mit den festgesetzten Stärken zum Bodenaufbau können ein langfristiger Erhalt und eine artgerechte Entwicklung der Bepflanzungen gewährleistet werden und die sich mit den Bepflanzungen verbundenen Gunstwirkungen (Klima, Freiraumgliederung) la[illegible]istig einstellen. Auch der Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers wird durch die festgesetzten Erdüberdeckungen der Tiefgaragen deutlich gemindert.

Da Tiefgaragen wegen der geringen Grundstücksverfügbarkeit zusätzlich mehr Grundstücksfläche in Anspruch nehmen dürfen, sind an die Überdeckung der Tiefgaragen erhöhte Anforderungen gestellt. Darüber hinaus sind die Tiefgaragendecken grundsätzlich nach guter fachlicher Praxis intensiv zu begrünen, wenn diese nicht durch Gebäude, Nebenanlagen oder Stellplätze überbaut werden. Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung trägt dazu bei, die Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu minimieren und die Voraussetzungen für eine verbesserte Durchgrünung zu schaffen. Im Bebauungsplan sind bezüglich der Erdaufschüttungen über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt.
Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auch auf den privaten Grundstücksflächen, die vollständig unterbaut sind, ~~eine ausreichende Bodenfunktion erhalten bleibt und die~~ Freiräume ~~auch~~ im Sinne einer gärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung und ab 15 m² zusammenhängender Dachfläche mit Substratdicken von mindestens 10 cm zu begrünen sind.
Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen insgesamt der Rückhaltung von Regenwasser sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten. Damit kann ein wichtiger Baustein zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beigesteuert werden. Auch heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien und trägt somit auch zu einer klimatischen Aufwertung im Quartier bei.
An Stelle einer Extensivbegrünung ist auch die Anlage von Dachgärten möglich. Aufgrund der höheren Ansprüche der Pflanzen sind hierbei aber dickere Substratschichten, sowie eine aktive Bewässerung erforderlich. Befestigte Flächenanteile innerhalb der angelegten Dachgärten sind bei der Ermittlung der befestigten, nicht begrünten Flächen mitzurechnen.
Um die Errichtung von Technikaufbauten z.B. zur Belüftung oder Klimatisierung aber auch Aufzugsschächte und ähnliches zu ermöglichen bzw. zu vereinfachen, ist für diese Anlagen eine Begrünungspflicht bis zu einem gewissen Anteil der Dachfläche nicht erforderlich.

Zudem ist im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen, sofern diese Anlagen auf Dachflächen errichtet werden.

Darüber hinaus ist mittels Festsetzung geregelt, dass Wand- und Fassadenflächen, die überwiegend tür- und fensterlos und mindestens 20 qm groß sind, zu begrünen sind. Hierzu sind Gehölze bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu verwenden. Diese Maßnahme dient wie auch die Dachbegrünung der Durchgrünung des Wohngebietes, der Schaffung von Lebensraum für Insekten und Vögel und bringt zudem Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

Zusammenhängende Stellplatzflächen in einem größeren Umfang, wirken sich bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt.

## 7.7 Festsetzungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

### 7.7.1 Immissionsschutz

Aufgrund der auftretenden Schalleinwirkungen der Autobahnen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ergeben sich Einschränkungen bezüglich der Anordnung einer empfindlichen Wohnnutzung. Um die Gesunden Wohnverhältnisse für alle Bewohner im Geltungsbereich zu gewährleisten, sind Maßnahmen an den zulässigen Gebäuden erforderlich.
Basierend auf den Ergebnissen des ergibt sich das Erfordernis einer Grundrissorientierung für die neu entstehende Wohnbebauung. Zur Lärmquelle ist hierzu eine abgeschirmte Bebauung mit Maßnahmen zur Ausbildung einer schallmindernden Sekundärfassade vor den Lüftungsfenstern notwendig. Mit der festgesetzten Bauform kann erreicht werden, dass an den West- und Südfassaden Lärmwerte erreicht werden, die ein gesundes Wohnen auch auf möglichen Außenwohnbereichen ermöglichen. Auch die Lage von Außenwohnbereichen ist in zur Abschirmung vor den auftretenden Geräuscheinwirkungen nur an bestimmten Fassaden zulässig. Insgesamt ist damit nachgewiesen, dass im Plangebiet die Voraussetzungen für die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Die Einhaltung der Beurteilungspegel vor den zu schützenden Fenstern der Aufenthaltsräume an den lärmbelasteten Fassaden können zum Beispiel durch die nachfolgenden baulichen Schutzmaßnahmen umgesetzt werden. Mit diesen Maßnahmen ist es möglich, dass der Beurteilungspegel auch außen vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht einhält.

- Z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen.

- Eine vergleichbare Maßnahme stellt auch das Hamburger-Hafen-City-Fenster dar, sofern hierdurch ein Pegel von 44 dB(A) tags bzw. 34 dB(A) nachts innen bei gekipptem Fenster nicht überschritten wird.

Darüber hinaus werden an die Außenbauteile der Gebäude erhöhte Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm gestellt. Aufgrund des in Mainz großflächig auftretenden Fluglärms ist darüber hinaus für alle Schlafräume eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung erforderlich. Hierdurch wird ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster gewährleistet.

künstliche

nacht- und dämmerungsaktiven Tierarten, insbesondere Insekten und Fledermäuse, sowie zum Schutz der biologischen Vielfalt

### 7.7.2 Beleuchtung

und angrenzend

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden ~~insektenarten~~ werden Festsetzungen getroffen, welche Anforderungen an die Beleuchtung im Freien führt definieren. Ein erhöhtes Lichtaufkommen in den Nachtstunden ~~kann~~ zu erheblichen Beeinträchtigungen ~~der~~ Insekten ~~beitragen~~. Aus diesem Grund sind Außenb Beleuchtungen so vorzunehmen, dass sie den vorgesehenen Effekt für die Nutzung der Grundstücke erfüllen und ~~dabei möglichst wenige Beeinträchtigungen für nachtaktive Insekten verursachen~~.

nachtaktiver

dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor den nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

durch Blendung, Irritation und Anlockung, infolge dessen sie die Orientierung verlieren und oft vor Erschöpfung enden.

## 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 8.1 Dachform

Im Plangebiet selbst, sowie im gesamten Umfeld innerhalb des Quartiers "Am Sonnigen Hang" befinden sich im Bestand ausschließlich Gebäude mit Flachdach. Diese Dachform soll als Gestaltungsmittel auch für zukünftige Bauvorhaben einheitlich gelten und wird daher im Bebauungsplan als zulässige Dachform festgesetzt. Aus diesem Grund wird eine zulässige Dachneigung bis maximal 10° festgesetzt. Darüber hinaus sollen mit der Festsetzung neben den gestalterischen Anforderungen auch die Voraussetzungen zur Begrünung der Dachflächen geschaffen werden.

### 8.2 Dachaufbauten

Aus gestalterischen Gründen, müssen technische Bauwerke und technische Anlagen auf Dachflächen mindestens 3,00 Meter von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind vollständig einzuhausen. Zu diesen technischen Bauwerken zählen z. B. Klimageräte, Lüftungsanlagen oder Aufzugsschächte. Diese technischen Bauwerke und technischen Anlagen als Dachaufbauten dürfen zudem maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, damit durch die Größe der notwendigen Einhausung nicht der unerwünschte städtebauliche Eindruck eines weiteren Geschosses entsteht.

### 8.3 Mülltonnenstandplätze

Die Gestaltung der in der Regel vielfältigen Nebenanlagen und Einfriedungen bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Um die vorhandenen Freiräume von einer zunehmenden Beeinträchtigung freizuhalten, wurde im Geltungsbereich die Errichtung von Nebengebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ergänzend ist geregelt, dass Standorte für Mülltonnen und Müllbehälter durch geeignete Maßnahmen der Sicht zu entziehen und einzugrünen sind. Die getroffenen Festsetzungen sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Quartiers und des Ortsbildes bei.

### 8.4 Vorgärten

Ein weiterer Beitrag zur Sicherung des Ortsbildes im Quartier erfolgt durch die Nutzungsbeschränkungen und gestalterischen Vorgaben für Vorgärten.

*Definition Vorgarten:*
*Der Vorgarten ist der Bereich eines Grundstückes, der zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und den tatsächlich errichteten Gebäuden liegt.*
*Ein Vorgarten ist üblicherweise der Eingangsbereich eines Grundstücks, zwischen Gebäude und Verkehrsfläche und als Garten gestaltet. Innerhalb des Vorgartens sind neben Grünflächen vor allem die fußläufige Zuwegung zum Hauseingang, die Abgrenzung zur Verkehrsfläche (z.B. durch eine Einfriedung), meist eine Grundstückszufahrt / PKW-Stellplatz und ein Platz für Mülltonnen vorhanden.*
*Eckgrundstücke verfügen regelmäßig gegenüber beiden an das Grundstück angrenzenden Straßen über einen Vorgarten, der den getroffenen Anforderungen unterliegt.*

*Bei Grundstücken, auf denen die Gebäude im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet sind und damit der überwiegende Gartenanteil zwischen Gebäude und Verkehrsfläche zum Liegen kommt, sind die Vorgaben zu Vorgärten für den Bereich entlang der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 3 m anzuwenden.*

## 9. Untersuchung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan "Ma 34" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines separaten Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich. Dennoch werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die einzelnen Umweltbelange geprüft.

### 9.1 Grünsubstanz / öffentliches Grün

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge für Kap. 9.1 siehe letzte Seite

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Der Geltungsbereich des "Ma 34" umfasst lediglich ein einzelnes Baugrundstück des bestehenden Quartierszentrums. ~~Bereits im Bestand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine erhaltenswürdigen Grünvolumen vorhanden.~~ Öffentliche Freiräume befinden sich im Umfeld des Geltungsbereiches innerhalb des Wohnquartiers "Am Sonnigen Hang". Hierbei handelt es sich um einen Nachbarschaftsspielplatz, einen Bolzplatz, sowie weitere Freiflächen entlang der naheliegenden Autobahnen A 60 und A 63.

~~Das im Geltungsbereich vorhandene Grünvolumen weist keine hochwertigen Strukturen auf. Aufgrund der bisherigen und zukünftig geplanten hohen Grundstücksausnutzung für das Quartierszentrum ist ein Erhalt vorhandener Gehölze nicht zwingend erforderlich. Alternativ kann der erforderliche Grünanteil durch Neupflanzungen auf dem Grundstück an anderer Stelle erbracht werden.~~

### 9.2 Artenschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens waren insbesondere die Belange der gebäudebrütenden Arten (Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen. Zur Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Belangen des Artenschutzes wurde eine umfassende artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind im Abschnitt "Fachgutachten" dieser Begründung umfassend dargestellt.

## 9.3 Lärm

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Geräuscheinwirkungen von der benachbarten Autobahn A 60 und A 63. Zur Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der vorhandenen Lärmvorbelastung wurde ein umfassendes Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind im Abschnitt "Fachgutachten" dieser Begründung umfassend dargestellt.

## 9.4 Hochspannungsleitung

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine bestehende Hochspannungsleitung. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen werden 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.

## 9.5 Frischluft

Auswirkungen auf das Quartiersklima sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. 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 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.

## 9.6 Verschattung

Die festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhen erlauben mehr, als im bisherigen eingeschossigen Bestand vorhanden ist, bleiben aber noch hinter den Gebäudehöhen der Umgebung zurück. Zum Nachweis, dass trotz der angestrebten baulichen Dichte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt, die aufzeigt, dass durch die im Geltungsbereich zulässige Bebauung keine Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung hervorgerufen werden. Die vorhandene Bebauung in der Umgebung befindet sich ausschließlich südlich und westlich des Geltungsbereiches. Der Schattenwurf der im Plangebiet möglichen Bebauung wirkt sich nur unwesentlich auf die westlich gelegene Bebauung aus. Selbst zur ungünstigsten Jahreszeit befinden sich bereits ab 10:00 Uhr keine Gebäudeteile mehr im Schattenwurf der möglichen Bebauung.

Die nachstehende Darstellung der Ergebnisse zeigt, dass eine Verschattung der umliegenden Gebäude durch die Bebauung im Geltungsbereich nicht in einem Maß zu erwarten ist, das zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse führen kann.

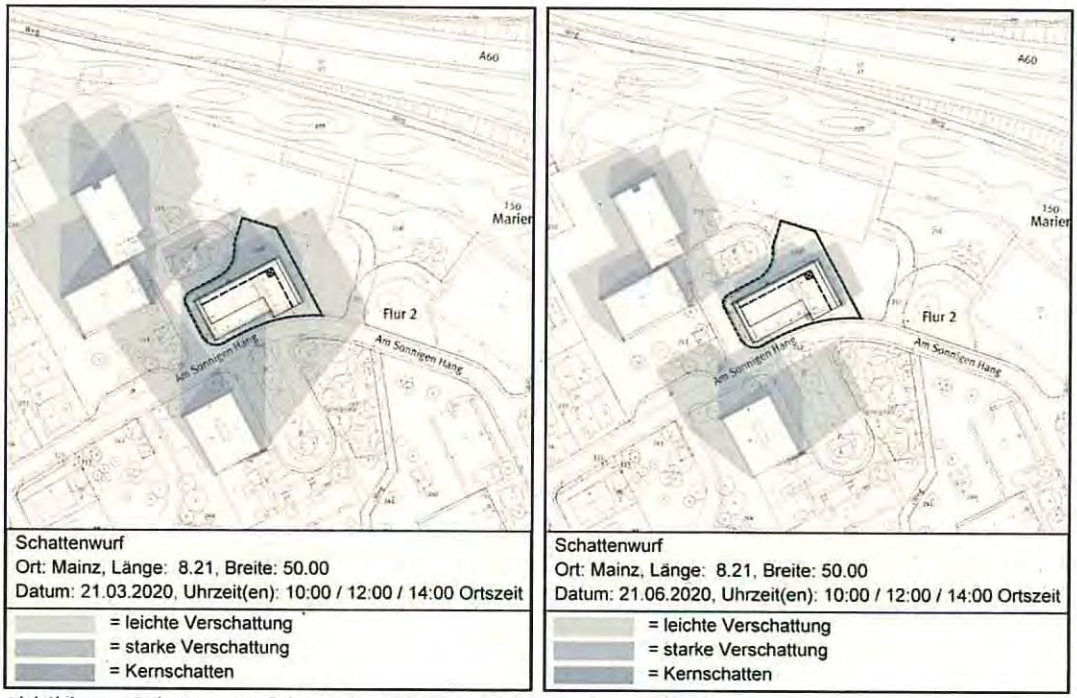



*Abbildung: Schattenwurf der Bebauung am 21.03. und am 21.06.*

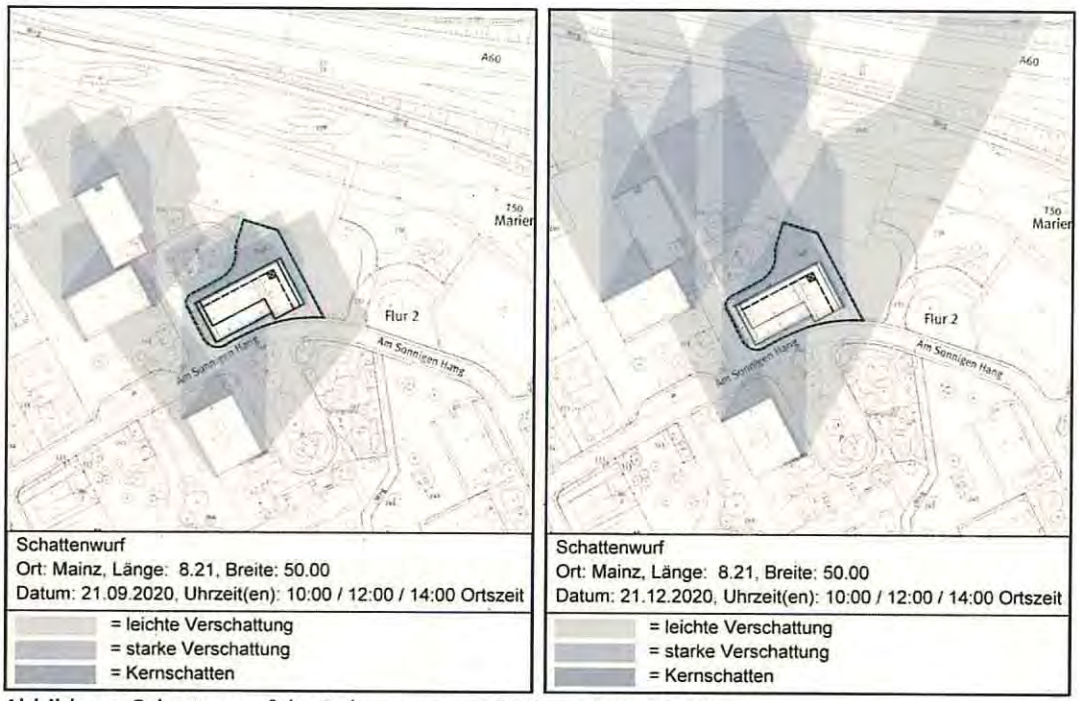



*Abbildung: Schattenwurf der Bebauung am 21.09. und am 21.12.*

## 10. Fachgutachten

Im Zuge des Verfahrens wurden mehrere Fachgutachten erarbeitet. Zudem wurden Ergebnisse aus der Ausbauplanung der Autobahn A 60 des Landesbetriebes Mobilität (LBM) eingespeist. Im Folgenden werden die grundlegenden Untersuchungsinhalte und Ergebnisse dargestellt. Sofern sich aus den Fachgutachten einzelne Festsetzungen und/ oder Hinweise im Bebauungsplan ergeben haben, werden diese in den folgenden Textstellen benannt.

### 10.1 Schallgutachten

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein. In der schalltechnischen Untersuchung sollten die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßen- und Flugverkehr ermittelt und beurteilt werden. Zur Ermittlung einer schalloptimierten Gebäudeform wurden zunächst drei Bebauungsvarianten zur schalltechnischen Prüfung erarbeitet und bewertet.

Die sich aus Sicht des Schallimmissionsschutzes herausstellende Vorzugsvariante wurde dann als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ma 34" zu Grunde gelegt. Das Gutachten ermittelt daraufhin erforderliche ergänzende organisatorische und/oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sowie die Grundlagen für die Bemessung geeigneter passiver Lärmschutzmaßnahmen. Darüber hinaus sollten im Gutachten grundsätzlich mögliche Lärmschutzmaßnahmen erörtert werden.

Das erstellte Gutachten untersucht die worst-case-Situation ohne den bereits geplanten Ausbau der Autobahn A 60. Bei Berücksichtigung des planfestgestellten Ausbaus verbessert sich die Schallsituation am Immissionsort innerhalb des Plangebietes erheblich. Vorgesehen ist die Errichtung einer bis zu 9 m hohen gekrümmten Lärmschutzwand entlang der neuen Fahrbahn. Nach den

Berechnungen des Landesbetriebes Mobilität (LBM) wird hierdurch eine Pegelminderung an den bestehenden Gebäuden von ca. 10 dB(A) im vierten Obergeschoss erreicht. Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen treten dadurch im Plangebiet deutlich geringere Immissionswerte auf. Mit der o.g. Pegelminderung ist davon auszugehen, dass an den schallabgewandten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Die tolerierte Überschreitung der Orientierungswerte ist vor diesem Hintergrund zu vertreten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden auch in der worst-case-Betrachtung in allen Geschossen an den lärmabgewandten Fassaden eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass die gesunden Wohnverhältnisse in der Planung auf jeden Fall gewahrt werden können.

Basierend auf den Ergebnissen des Schallgutachtens ohne Berücksichtigung der Maßnahmen des geplanten Ausbaus der Autobahn A 60 ergibt sich das Erfordernis einer Grundrissorientierung für die neu entstehende Wohnbebauung. Zur Lärmquelle ist hierzu eine abgeschirmte Bebauung mit Maßnahmen zur Ausbildung einer schallmindernden Sekundärfassade vor den Lüftungsfenstern notwendig. Mit der festgesetzten Bauform kann erreicht werden, dass an den West- und Südfassaden Lärmwerte erreicht werden, die ein gesundes Wohnen auch auf möglichen Außenwohnbereichen ermöglichen. Insgesamt ist damit nachgewiesen, dass im Plangebiet die Voraussetzungen für die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

## 10.2 Artenschutzrechtliche Stellungnahme

n

und Gehölzstrukturen

~~Das Gebäude~~ im Plangebiet könnte ~~z.B.~~ als Brut- und Niststätte durch besonders oder streng geschützte Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden. Im Zug des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine artenschutzrechtliche Betrachtung und der Ausschluss der Betroffenheit §44 BNatSchG und die Berücksichtigung von §24 LNatSchG notwendig.

des

Im vorliegenden Artenschutzbericht wurde das Planvorhaben unter artenschutzrechtlichen Aspekten bewertet und die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs-, vorgezogenen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen formuliert. Die Ergebnisse werden Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

als

Die Gebäude wurden auf einen aktuellen Besatz von besonders und/oder streng geschützten Tierarten nach § 44 BNatSchG, sowie nach potenziell nutzbaren quartierbietenden Strukturen in/an den Gebäuden, wie z.B. Spalt-/Nischenbereiche, hin untersucht.

Zum Zeitpunkt der Kartierung (Januar 2021)

Nutzung als

An beiden Gebäuden wurden potentielle Einschlupfmöglichkeiten gefunden. ~~Im Rahmen der Untersuchung~~ wurden keine ~~Hinweise auf~~ Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen. Eine zukünftige Besiedlung der vorgenannten Bereiche ist jedoch nicht auszuschließen. Daher ist im Falle eines Gebäuderückbaus direkt vor dem Abriss eine genaue Untersuchung dieser Stellen auf Tierbesatz durch einen Fachgutachter erforderlich.
Hinweise auf (potentielle) Nutzung weiterer streng geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse) wurden nicht gefunden.
Aus Sicht des Artenschutzes sind im Hinblick auf das weitere Vorgehen im Falle von Gebäuderückbau und/oder Baumfällungen mehrere projektbezogene

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig. In den Bebauungsplan wurden aus diesem Grund Hinweise zum Artenschutz aufgenommen.
Die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Satz1-3 BNatSchG werden bei Durchführung dieser projektbezogenen Maßnahmen voraussichtlich nicht einschlägig.

## 11. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist kein förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, jedoch eine wichtige Entscheidungsgrundlage, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Baugebiets erfüllt werden können.

### Wohnumfeldbedingungen

Das Plangebiet befindet sich inmitten einer bestehenden Wohnsiedlung und ist damit an das bestehende Wohnumfeld angegliedert und an dieses auch infrastrukturell angebunden. Fußläufig besteht eine Verbindung zum Plangebiet über die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen und Fußwege, die auch über öffentliche Grünflächen eine wohnumfeldnahe Naherholung für Jung und Alt ermöglichen.

### Nahversorgung

Marienborner?

Eine umfassende Nahversorgung durch einen Lebensmittelmarkt ist im nahen Umfeld des Plangebietes nicht gegeben. Auch der ~~Mombacher~~ Ortskern weist aktuell keine Nahversorgungsmöglichkeit auf. Derzeit befindet sich der Bauungsplan "Ma 33" im Aufstellungsverfahren, mit dem am südlichen Siedlungsrand Baurecht für einen Lebensmittelmarkt geschaffen werden soll. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist durch das "Gutenbergcenter" im benachbarten Bretzenheim gegeben, das auch fußläufig vom Plangebiet erreicht werden kann.
Im Plangebiet selbst befindet sich ein kleiner Laden/Kiosk, der als einziger Einzelhandel im Umfeld seinerseits eine Ergänzung zur Nahversorgung des umliegenden Wohnquartiers darstellt.

### Grün und Freibereiche

Das Wohnquartier "Am Sonnigen Hang" befindet sich in einer Randlage des Siedlungskörpers unmittelbar entlang der Autobahn A 60. Die Gebäudestruktur aus bis zu 16-geschossigen Hochhäusern erfordert großzügige private Freiräume zwischen den Gebäuden. Im Ergebnis stellt sich das Quartier daher als stark durchgrüntes Wohnquartier dar. Ergänzt wird diese Struktur durch einzelne öffentliche Grünflächen in Form eines Spielplatzes, eines Bolzplatzes, sowie einer Aufenthaltsfläche mit einem Pavillon/Hütte, die zu einer deutlichen Steigerung des Wohnwertes beitragen. Eine weitere Steigerung des Grünvolumens wird durch die Abstandspflanzungen zur Autobahn A 60 erreicht. Durch die auftretenden Schalleinwirkungen von der Autobahn ist der mögliche Naherholungswert dieser Flächen allerdings deutlich eingeschränkt.

### Spielplätze

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung werden auch Spielflächen für Kleinkinder auf dem privaten Grundstück erforderlich. Ein Bedarf zusätzlicher

öffentlicher Spielflächen wird aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans nicht ausgelöst. Der Bedarf an Spielflächen ergibt sich entsprechend dem Berechnungsschlüssel zur Ermittlung des erforderlichen Spielflächenbedarfs aus der Zahl der Wohneinheiten bzw. der zu erwartenden Einwohner.
Darüber hinaus sind Spielplätze in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches vorhanden. Der südöstlich gelegene öffentliche Spielplatz ist auf kurzem Wege erreichbar. Darüber hinaus befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz in geringer Entfernung nördlich des Geltungsbereiches am Rande der Autobahn A 60. Neben Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sind damit im Umfeld auch Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorhanden.

## 12. Interimsstandort für bestehende Einrichtungen

Das vorhandene Bestandsgebäude "Am Sonnigen Hang Nrn. 8-12" beherbergt derzeit neben gastronomischen Angeboten und einem Nachbarschaftsladen (Kiosk) noch Räumlichkeiten für einen Nachbarschaftstreff und ein kirchliches Begegnungszentrum. Insbesondere die Gemeinbedarfsnutzungen stellen ein wichtiges Angebot für das Quartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohner dar. Um die zeitliche Lücke während der Bauzeit eines neuen Gebäudes zu überbrücken und damit einen nachhaltigen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Versorgungs- und Sozialstruktur des Wohnquartiers zu leisten, strebt die Stadt Mainz an, einen Interimsstandort für die vorhandenen Nutzungen anzubieten. Zu diesem Zweck wird die Stadt Mainz temporäre Container im öffentlichen Raum gegenüber dem heutigen Standort aufstellen.

## 13. Statistik

| | | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1.537 m² | (100 %) |
| Räumlicher Geltungsbereich | 1.537 m² | 100 % |

| | |
|---|---|
| Anzahl der neuen Wohneinheiten | ca. 25-30 WE |
| Einwohnerzahl<br>(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit) | ca. 60 EW |

## 14. Kosten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz Kosten zur Erstellung der notwendigen Gutachten angefallen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

| | |
|---|---|
| Schallgutachten: | 4.872,00 € |
| Artenschutzrechtliche Stellungnahme: | 1.948,15 € |
| | **6.820,15 €** |

Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen im Umfeld des Plangebietes, so dass keine weiteren Kosten für Erschließungsflächen erforderlich werden.

Mainz,

Marianne Grosse
*Beigeordnete*

Vorschlag
9.1 Grünsubstanz / öffentliches Grün

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Der Geltungsbereich des "Ma 34" umfasst lediglich ein einzelnes Baugrundstück des bestehenden Quartierszentrums. ~~Bereits im Bestand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine erhaltenswürdigen Grünvolumen vorhanden.~~ Öffentliche Freiräume befinden sich im Umfeld des Geltungsbereiches innerhalb des Wohnquartiers "Am Sonnigen Hang". Hierbei handelt es sich um einen Nachbarschaftsspielplatz, einen Bolzplatz, sowie weitere Freiflächen entlang der naheliegenden Autobahnen A 60 und A 63.

~~Das im Geltungsbereich vorhandene Grünvolumen weist keine hochwertigen Strukturen auf. Aufgrund der bisherigen und zukünftig geplanten hohen Grundstücksausnutzung für das Quartierszentrum ist ein Erhalt vorhandener Gehölze nicht zwingend erforderlich. Alternativ kann der erforderliche Grünanteil durch Neupflanzungen auf dem Grundstück an anderer Stelle erbracht werden.~~
Bereits im Bestand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine besonders erhaltenswürdigen und ortsbildprägende Grün~~volumen~~bestände vorhanden. Der Großteil des Grundstückes ist bereits versiegelt durch Gebäude und Flächen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr (Wege, Stellplätze). Die im Verhältnis dazu kleinflächigen Grünbestände beschränken sich auf schmale Grünstreifen (Abstandgrün) zwischen der öffentlichen Erschließung und dem Gebäude, die aus Rasen mit Stauden und einzelnen Ziergehölzen bestehen. Der vorhandene Laubbaum (Silber-Ahorn) im Nordwesten/ Westen des Grundstückes ist bereits in Teilen abgestorben und folglich auch aus Gründen der Verkehrssicherheit perspektivisch nicht erhaltensfähig (Stand: Januar 2021). Lediglich im Norden sind noch Gehölze in Form eines Einzelbaumes (Fichte) und geschnittener Hecken vorhanden, die sich auch auf Teile des Nachbargrundstückes erstrecken. Ein Erhalt dieser Gehölzstrukturen im Geltungsbereich des Ma 34 wird im Rahmen der Realisierung aufgrund der geringen Flächengröße und -verfügbarkeit in Verbindung mit der geplanten hohen Grundstücksausnutzung voraussichtlich nicht möglich sein.

Durch die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden auf dem Grundstück neue Grünflächen entstehen. Durch den festgesetzten Anteil der zu begrünenden Fläche am Gesamtgrundstück sind zukünftig begrünte Flächen in größerem Umfang als im Vergleich zum Bestand herzustellen. Der Bebauungsplan setzt weiterhin die Neupflanzung von Bäumen bezogen auf die zu begrünende Fläche und für die Begrünung von Stellplätzen fest. Zusammen mit den weiteren Festsetzungen zum erbringenden Gehölzanteil, der Begrünung der unterbauten Flächen und der Fassaden- und Dachbegrünung ist im Ergebnis im Vergleich zur heutigen Bestandssituation zukünftig eine Verbesserung der Umweltsituation zu erwarten.

B 2

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**
Wallstr.88 55122 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

☒ Z. d. Ud. A.
☐ Z. d. Handakten
☐ Wvl.: .....

61 26 Ma 34

**REFERENZEN**
**ANSPRECHPARTNER** Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)
**TELEFONNUMMER** 0671/96-8062
**DATUM** 29.12.2021
**BETRIFFT** Bebauungsplan „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

Sehr geehrter 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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 28.04.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

583

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

123 456 789-0GP

**WG: Bebauungsplan "Quartierzentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"**

Figen Kaya An: Ralf Groh 03.01.2022 11:15

Von: Figen Kaya/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

---

----- Weitergeleitet von Figen Kaya/Amt61/Mainz am 03.01.2022 11:15 -----

Von: <Christine.Wust@telekom.de>
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 29.12.2021 11:07
Betreff: Bebauungsplan "Quartierzentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei senden wir Ihnen die gewünschte Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Christine Wust

Deutsche Telekom Technik GmbH
Fiber Factory
Technik Niederlassung Südwest
Christine Wust
PTI 12, MA Breitbrand 2
Poststr. 20-28, 55545 Bad Kreuznach
+49 671 96 8062 (Tel.)
+49 391 580 248120 (Fax)
E-Mail: Christine.Wust@telekom.de
www.telekom.de
**Erleben, was verbindet.**
Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

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

Stellungnahme Mainz, Quartierzentrum Am Sonnigen Hang Ma 34.pdf

B 3

IHK Rheinhessen

Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen | Rathenaustraße 20 | 67547 Worms

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Am 87er Denkmal, Zitadelle, Bau A
55131 Mainz

**Ihre Zeichen/Nachricht vom**
29.11.2021
**Ihr/Ihre Ansprechpartner/in**
Tim Wiedemann

**E-Mail**
Tim.Wiedemann
@rheinhessen.ihk24.de
**Tel.**
(06241) 9117 – 50
**Fax**
(06241) 9117 – 40
3. Januar 2022
wie

**Bebauungsplanentwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"**
**Öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29. November 2021 haben Sie uns gebeten zum Bebauungsplanentwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" Stellung zu nehmen.

Wie in unserer Stellungnahme vom 06. Mai 2021 bereits ausgeführt, befürworten wir Ihre Ausführungen zur eigentümerunabhängigen Sicherung der möglichen Ansiedelung von Versorgungsinfrastruktur uneingeschränkt. Weiterhin sollte das Prinzip gelten, dass für die weitere Nutzung die Bestandsunternehmen, die bereits unmittelbar am Standort vertreten sind, angesprochen werden sollen.
Weitere von uns zu vertretende Belange der Wirtschaft werden nach den uns vorliegenden Informationen durch die Planung nicht berührt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
FÜR RHEINHESSEN

Tim Wiedemann
Geschäftsführer

☒ z. d. lfd. A.
☐ z. d. Handakte
☐ Wvl.: .....
61 76 Ma 34

584

**WG: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"**

Figen Kaya An: Ralf Groh 03.01.2022 16:02

Von: Figen Kaya/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

---

----- Weitergeleitet von Figen Kaya/Amt61/Mainz am 03.01.2022 16:02 -----

Von: "Wiedemann, Tim" <Tim.Wiedemann@rheinhessen.ihk24.de>
An: "'stadtplanungsamt@stadt.mainz.de'" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 03.01.2022 15:35
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

**Tim Wiedemann**
Geschäftsführer

Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen
Dienstleistungszentrum Worms
Rathenaustr. 20 | 67547 Worms

T + 49 (6241) 9117-50
M +49 160 92434755
tim.wiedemann@rheinhessen.ihk24.de
rheinhessen.ihk24.de

Besuchen Sie unsere Veranstaltungen und stellen Sie sich Ihren wöchentlichen IHK-Newsletter nach Ihren Interessen zusammen.

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

Stellungnahme_Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)_Mainz_II.pdf

B 4

Rheinland-Pfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 08. Dez. 2021

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

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

**REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ**

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

**06.12.2021**

| Mein Aktenzeichen | Ihr Schreiben vom | Ansprechpartner/-in / E-Mail | Telefon / Fax |
|---|---|---|---|
| Mz 411.6, 02-07; 2/Sd:33 | 23.11.2021; Az: 61 26 Ma 34 | Lisa Seidel lisa.seidel@sgdsued.rlp.de | 06131 2397-154 06131 2397-155 |

Bitte immer angeben!

**Bebauungsplan „Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)“, Mainz-Marienborn**
**hier: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 4 a Abs. 4 S. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 23.11.2021 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

**1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

Die Stellungnahme vom 03.05.2021 hat weiterhin Bestand:

1.1 Wasserschutzgebiete

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



**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

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

1.2 Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt

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**

Die Stellungnahme vom 03.05.2021 hat weiterhin Bestand:

Das Planungsgebiet des B-Plans „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 flächendeckend 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/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden.

Falls Ihnen entsprechende Hinweis vorliegen, bitte ich um Mitteilung und erneute Beteiligung.
Ich verweise diesbezüglich auf das beim Ihrem Grün- und Umweltamt geführte Verdachtsflächenkataster sowie auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lisa Seidel

---

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

B 5

An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz,
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Stellungnahme Richtfunk: Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"61 26 Ma 34
Von: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz - Montag 20.12.2021 15:05

----- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 20.12.2021 15:04 -----

Von: "O2-MW-BIMSCHG" <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
An: "helen.bourguignon@stadt.mainz.de" <helen.bourguignon@stadt.mainz.de>
Datum: 20.12.2021 15:02
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" 61 26 Ma 34

---

Telefónica

☒ z. d. lfd. A.
☐ z. d. Handakte
☐ Wvl.: .....

61 26 Ma 34

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 02.12.2021
IHR ZEICHEN: 61 26-Ma 34

Sehr geehrte Frau Bourguignon,

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**
**"Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"**
**RICHTFUNKTRASSEN**
**Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils ei Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.**

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

**455991305**
**407556117 I Wie Link**
**455991266 I 407556116**
**455991305**

***Legende***
**in Betrieb**

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt 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 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:
Behördenengineering, 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-BImSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an:
o2-mw-BImSchG@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

A08673.jpg

A08673.xlsx

**STELLUNGNAHME / Bebauungsplan "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 | | | | | | Höhen | | | **B-Standort** in WGS84 | | | | | | Höhen | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | Fußpunkt | Antenne | | | | | | | | Fußpunkt | Antenne | |
| **Linknummer** | **A-Standort** | **B-Standort** | Grad | Min | Sek | Grad | Min | Sek | NHN | ü. Gelände | Gesamt | Grad | Min | Sek | Grad | Min | Sek | NHN | ü. Gelände | Gesamt |
| **407556116** | **455991266** | **455991305** | **49°** | **57'** | **49,22" N** | **8°** | **13'** | **59,81" E** | **150** | **30,7** | **180,7** | **49°** | **58'** | **32,18" N** | **8°** | **14'** | **41,00" E** | **132** | **28,65** | **160,65** |
| **407556117** | **455991266** | **455991305** | **Wie Link 407556116** | | | | | | | | | | | | | | | | | |

*Legende*
**in Betrieb**
**in Planung**

Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"
407556116
407556117

B 6

WG: Stellungnahme S01113755, VF und VFKD, Stadt Mainz, Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)"

Helen Bourguignon An: Ralf Groh 12.01.2022 08:53

Von: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Landeshauptstadt Mainz

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

61 76 Ma 34

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Stadtplanung
**Helen Bourguignon**
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel. 06131 12-3041
Fax 06131 12-26 71
http://www.mainz.de

----- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 12.01.2022 08:53 -----

Von: "Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland" <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
An: <Helen.Bourguignon@stadt.mainz.de>
Datum: 11.01.2022 16:20
Betreff: Stellungnahme S01113755, VF und VFKD, Stadt Mainz, Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)"

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

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtplanung -
Helen Bourguignon
Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01113755
E-Mail: mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com
Datum: 11.01.2022
Stadt Mainz, Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.11.2021.

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 mitverlegung.tfr-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)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- 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_Quartierszentrum_Am_Sonnigen_Hang_VFD.pdf

Erstellungsdatum 11.01.2022

© Vodafone Deutschland GmbH / © Vodafone GmbH

WG: Stellungnahme S01113780, VF und VFKD, Stadt Mainz, Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)"

Helen Bourguignon An: Ralf Groh 12.01.2022 08:53

Von: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Landeshauptstadt Mainz

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

61 26 Ma 34

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Stadtplanung
**Helen Bourguignon**
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel. 06131 12-3041
Fax 06131 12-26 71
http://www.mainz.de

----- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 12.01.2022 08:53 -----

Von: "Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland" <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
An: <Helen.Bourguignon@stadt.mainz.de>
Datum: 11.01.2022 16:20
Betreff: Stellungnahme S01113780, VF und VFKD, Stadt Mainz, Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)"

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

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtplanung -
Helen Bourguignon
Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01113780
E-Mail: mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com
Datum: 11.01.2022
Stadt Mainz, Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (MA 34)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.11.2021.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.

58 8/

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

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

B 7

**WG: AW: BPI, Behördenbeteiligung/ Träger öffentlicher Belange Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"**

Helen Bourguignon An: Ralf Groh 25.01.2022 14:17

Von: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Landeshauptstadt Mainz

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

6126 Ma 34

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Stadtplanung
**Helen Bourguignon**
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel. 06131 12-3041
Fax 06131 12-26 71
http://www.mainz.de

----- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 25.01.2022 14:17 -----

Von: "FU-WES-AS-MT-Strassenverwaltung" <FU-WES-AS-MT-Strassenverwaltung@autobahn.de>
An: "helen.bourguignon@stadt.mainz.de" <helen.bourguignon@stadt.mainz.de>
Kopie: "FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung" <FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung@autobahn.de>
Datum: 25.01.2022 14:15
Betreff: AW: BPI, Behördenbeteiligung/ Träger öffentlicher Belange Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

Sehr geehrte Frau Bourguignon,

zunächst möchten wir uns für die verspätete Stellungnahme entschuldigen.

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen unsererseits grds. keine Bedenken.

In Bezug auf Lärmschutz weisen wir jedoch auf Folgendes hin:
Der Träger der Bauleitplanung hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Die Gemeinde trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen

589

Änderung der BAB A 60 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Dreßler

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung West | Integrierte Außenstelle Montabaur
Bahnhofsplatz 1 · 56410 Montabaur

Besucheranschrift:
Bahnhofsplatz 6 · 56410 Montabaur

Daniel Dreßler
Abteilung Straßenverwaltung
Geschäftsbereich Betrieb und Verkehr
T +49 2602 924-420
M +49 173 7581821
Daniel.Dressler@autobahn.de
www.autobahn.de

Geschäftsführung Stephan Krenz (Vorsitzender) ·
Gunther Adler · Anne Rethmann
Aufsichtsratsvorsitz Dr. Michael Güntner
Sitz Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131 B

+++ Verkehrsmeldungen und alles rund um die Autobahn finden Sie in unserer App: Autobahn.de/app<https://www.autobahn.de/app> +++

Die Autobahn GmbH des Bundes
Rechtsform GmbH
Sitz Heidestraße 15 · 10557 Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131 B
Geschäftsführung Stephan Krenz, Gunther Adler, Anne Rethmann
Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Michael Güntner

Vertraulichkeitshinweis
Diese Nachricht und jeder etwaig uebermittelte Anhang beinhalten vertrauliche Informationen und sind nur fuer die Personen oder Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsaechlich gerichtet sind. Sollten Sie nicht der bestimmungsgemaesse Empfaenger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen verboten sind und gegebenenfalls Schadensersatzpflichten ausloesen können. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund eines Uebermittlungsfehlers erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender unverzueglich hiervon in Kenntnis zu setzen. Sicherheitswarnung: Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitaetsmanagements und der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Computervirenbefall weitestgehend zu verhindern, koennen wir wegen der Natur des Internet das Risiko eines Computervirenbefalls dieser E-Mail nicht ausschliessen.

Confidentiality note
This notice and any attachments which are transmitted contain confidential information and are intended only for the persons or companies to whom they are actually addressed. If you are not the intended recipient, please note that the distribution, copying (even partial) and use of the received e-mail and the information contained in the e-mail are prohibited and may result in a possible liability for damages. Should you have received this

message due to a transmission error, we ask you to inform the sender immediately.
Safety warning: Please note that the Internet is not a safe means of communication or form of media. Although we are continuously increasing our due care of preventing virus attacks as a part of our Quality Management, we are not able to fully prevent virus attacks as a result of the nature of the Internet.

Hinweis zur Datenverarbeitung / Link to data protection policy:
https://www.autobahn.de/datenschutz