

Aktz.: 61 26 - H 100

Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	Aushangverfahren
<i>am:</i> ./.	
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	30.04.2020 (Amtsblatt Nr. 22)
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	./.
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	./.
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	./.
<i>Bedenkfrist:</i>	./.
<i>Aushang:</i>	vom 11.05.2020 bis 05.06.2020 einschließlich

A) Allgemeines

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bauleitplanentwurfes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" fand im Aushangverfahren statt.

Die Entwürfe der o. a. Bauleitpläne und ihre Begründung lagen in der Zeit vom 11.05.2020 bis 05.06.2020 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz, Stadtplanungsamt, öffentlich aus. Des Weiteren waren die Unterlagen in diesem Zeitraum zugänglich über das Geografische Informationssystem der Stadt Mainz sowie über das Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz (www.geoportal.rlp.de).

B) Von den Bürgern/Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Bürger/-in Nr. 1

- Schreiben vom 27.05.2020 / Fax vom 28.05.20 -

1. Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB - geschützte Tierarten

Die Verfahrenswahl eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sei im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht geeignet, da Beeinträchtigungen der Fauna (Vogelschutzgebiete etc.) zu erwarten seien. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Lebensraums geschützter Tierarten würden bestehen, die Anwendung des § 13a BauGB sei daher ausgeschlossen.

Es würde eine Vielzahl verschiedener Vogelarten im Areal vorkommen, zudem Eichhörnchen, Gartenschläfer und Insekten.

Abwägungsergebnis

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde die Wahl des beschleunigten Verfahrens mit den tangierten städtischen Fachämtern eruiert. Hieraus ergaben sich keine Hinweise, die gegen ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB sprechen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.

Unabhängig davon werden im beschleunigten Verfahren die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassend berücksichtigt.

Im Bebauungsplanverfahren "H 100" wird unter anderem ein Artenschutzgutachten erstellt, welches die bestehenden Tierarten im Geltungsbereich des "H 100" näher untersucht. Falls das Ergebnis der laufenden Untersuchungen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Lebensraums geschützter Tierarten aufzeigt, so erfolgt eine entsprechende Reaktion im Bebauungsplanverfahren.

2. Grenzabstände / Heranrückende Bebauung

Durch die getroffene Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen würde eine Bebauung unmittelbar an die Grundstücksgrenzen der Grundstücke "Wallstraße 10" und "Wallstraße 8" heranrücken.

Hierdurch sei eine Belichtung, Belüftung und Besonnung des Grundstückes "Wallstraße 10" gravierend eingeschränkt. Das geplante Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse) würde das Grundstück förmlich einmauern und zu einer exorbitanten Nachverdichtung im Plangebiet führen. Durch die geplante Bebauung würde die Belichtung vollständig entfallen und eine Verschattung deutlich über die jahreszeitliche Schwankungsbreite erfolgen. Hierzu würde auf ein Urteil des OVG Münster zu diesem Thema verwiesen.

Die geplante Bebauung würde mit der verdichteten Form dazu führen, dass kein Sozialabstand mehr vorhanden sei.

Abwägungsergebnis

Im vorliegenden Bebauungsplan wird, analog der bestehenden Bebauung, die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die aktuelle Bestandsituation im Areal. Die Baufeldtiefe orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. den heutigen Gebäudestellungen. Um eine Fassung des Straßenraumes an der "Mombacher Straße" zu erreichen, wird im Bereich entlang der "Mombacher Straße" eine Baulinie festgesetzt.

Im hier beschriebenen, rückwärtigen Bereich wird im Bebauungsplanentwurf eine Baugrenze festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich in Richtung der Bebauung an der "Wallstraße" staffelt sich die zulässige Gebäudehöhe ab. In diesem Bereich ist eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an den Gebäudehöhen im Bestand. Die vorhandenen Gebäudehöhen bewegen sich in der "2. Reihe" zwischen 10,0 m und 15,5 m (Traufhöhe des Gebäudes "Mombacher Straße 25"). Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht ein Entwicklungspotenzial, etwa in Form einer Aufstockung der Gebäude, bzw. Änderungen der Dachform etc. in diesem Bereich.

Für den hier interessierenden Teilbereich "MI 2" (in Richtung der Bebauung an der Wallstraße) wird keine Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen in diesem Bereich werden so festgesetzt, dass die heutigen Baustrukturen in der aktuellen Lage bei einer Neuplanung wieder aufgenommen werden können. Hierbei sind jedoch zwingend die landesrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Das Ziel des Bebauungsplanes "H 100" ist die Gewährleistung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Areal. Aktuell richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB. Durch die mögliche Errichtung von Neubauten im Areal nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB besteht die Gefahr, dass dieser städtebaulich wichtige Bereich an der "Mombacher Straße" langfristig nicht mehr für eine städtebaulich geordnete Aufwertung zur Verfügung steht. Zudem können ohne eine Bauleitplanung in diesem Bereich Gebäudestrukturen geschaffen werden, welche vom Maß der Nutzung her städtebaulich problematisch sein können. Durch die vorhandenen Gebäudestrukturen und Gebäudehöhen, insbesondere durch die Gebäude der Baentschsiedlung, können nach einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB Gebäudehöhen entstehen, welche deutlich über den Festsetzungsvorschlägen des Bebauungsplanentwurfes "H 100" liegen (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung). Insofern wird im Bereich "MI 2" zur "Wallstraße" hin eine gebietsverträgliche Gebäudehöhe festgesetzt.

Der geringste Abstand des Bestandgebäudes "Mombacher Straße 25" zum Bestandgebäude "Wallstraße 10" beträgt ca. 18 m.

Der östlichste Gebäudeteil der "Wallstraße 10" befindet sich mit dem Fußpunkt auf einer Geländehöhe von ca. 104,8 m ü.N.N. Das Geländeniveau der Bebauung "Mombacher Straße 25" liegt bei ca. 91,3 m ü.N.N. Durch diesen deutlichen Geländesprung, welcher mittels einer Stützmauer "abgefangen" wird, sowie dem hängigen Grundstücksverlauf befindet sich der Fußpunkt des Gebäudes "Wallstraße 10" ca. 13,5 m höher als derjenige des Gebäudes "Mombacher Straße 25". Das Gebäude "Mombacher Straße 25" mit Satteldach weist eine Traufhöhe von ca. 15,5 m sowie eine Firsthöhe von ca. 16 m auf.

Die festgesetzten Gebäudehöhen im Geltungsbereich des "H 100" beziehen sich auf das Höheniveau der Erschließungsstraße "Mombacher Straße". Eine mögliche Bebauung im Mischgebiet "MI 2" darf maximal 17 m betragen. Hieraus ergäbe sich eine sichtbare Gebäudehöhe von der "Wallstraße 10" aus von ca. 3,5 m bis 3,8 m. Durch den Gebäudeabstand von ca. 18 m ist eine massive Beeinträchtigung der Wohnungen der "Wallstraße 10" in Bezug auf befürchtete

Einschränkungen bezüglich der Belichtung durch die festgesetzte Gebäudehöhe im "MI 2" auszuschließen.

Unzumutbare Auswirkungen der festgesetzten Gebäudehöhe auf die Belichtung des Grundstücks "Wallstraße 10" ergeben sich nicht. Es besteht kein nachbarlicher Anspruch auf ungehinderte Besonnung eines Grundstücks auch bei tiefstehender Sonne z.B. an Vormittagen im Winter. Aufgrund der Gebäudestellung (Nordfassade in Richtung der Mombacher Straße) und der Orientierung der Räume ist aufgrund des Sonnenlaufes (Sonnenaufgang im Osten) keine wesentliche Verschattung zu erwarten.

3. Abwägungsfehler

Es würde ein Abwägungsfehler entstehen, wenn im südlichen Geltungsbereich, in welchem keine Grünflächen vorgesehen werden, eine Bebauung bis zur Grundstücksgrenze gestattet würde.

Abwägungsergebnis

Im vorliegenden Bebauungsplan werden, analog der bestehenden Bebauung, die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die aktuelle Bestandsituation und die tatsächlichen Gebäudepositionen im Geltungsbereich des "H 100". Die Baufeldtiefe orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. den vorhandenen Gebäudestellungen. Die Tiefe des Baufensters mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 20,0 m beträgt 15,0 m und stellt somit eine Bautiefe dar, welche den gängigen Gebäudetiefen im Geschosswohnungsbau von ca. 12,0 m bis 15,0 m entspricht.

Im südlichen Bereich des geplanten Mischgebietes orientiert sich die Baugrenze an den vorhandenen Grundstücks- und Gebäudestrukturen. Die Baugrenze im rückwärtigen Bereich des Gebäudes "Mombacher Straße 25" wird auf die aktuelle Lage der Gebäudekante versetzt, es erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt eine Anpassung des Bebauungsplanes "H 100" in diesem Bereich. Hierdurch wird der aktuellen Bestandsituation Rechnung getragen und ein möglicher Anbau an die bestehende Mauer maximal in der Form planungsrechtlich möglich, wie sie derzeit im Bestand vorhanden ist.

Die bestehenden Grünflächen im Geltungsbereich des "H 100" werden als "Private Grünflächen" in ihrem heutigen Zustand gesichert. Es erfolgt keine zusätzliche Festsetzung von Grünflächen. Die Festsetzungen zu den "privaten Grünflächen" werden auf Basis der noch zu erstellenden Gutachten (Arten- und Naturschutz sowie Baumgutachten) überprüft und ggf. zum nächsten Verfahrensschritt angepasst. Der Einwand, es würde ein Abwägungsfehler entstehen, kann nicht nachvollzogen werden.

4. Grenzbebauung

Entlang der Grundstücksgrenze des Flurstückes der Mandanten sei keine Grenzbebauung vorhanden.

Abwägungsergebnis

Entlang der Grundstücksgrenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 27/3 (Wallstraße 10) befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flurstücksnummer 26/1 in einem

Teilbereich ein Gebäude, welches direkt auf die Grenze gebaut wurde (Gebäude "Mombacher Straße 31"). Eine Grenzbebauung ist in diesem Bereich auf einer Länge von ca. 20,5 m vorhanden. Das grenzständige Gebäude "Mombacher Straße 31" weist eine Gebäudehöhe von ca. 7,5 m auf.

Das Gebäude "Mombacher Straße 25" ist auf einer Länge von ca. 18,3 m in einem Abstand von ca. 1,8 m bis 2,0 m von der Grundstücksgrenze errichtet worden. Hierbei ist zu beachten, dass in diesem Bereich eine massive Stützwand vorhanden ist. Ob der Abstand sich durch die bauliche Ausgestaltung der Wand ergibt (Wandfuß, Wandneigung etc.), kann aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation (Privatgelände und Gebäude vor der Wand) nicht eindeutig überprüft werden. Das Gebäude "Mombacher Straße 31" weist eine Gebäudehöhe (Traufhöhe) von ca. 15,50 m, vier Vollgeschosse und ein sehr flach geneigtes Satteldach auf.

Gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland Pfalz müsste bei einer offenen Bauweise (die Tiefe der Abstandfläche beträgt 0,4 H) eine Abstandsfläche von 6,2 m bei einer Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe von 15,5 m eingehalten werden. Dieser Wert wird mit ca. 1,8 m bis 2,0 m nicht eingehalten. Im Bebauungsplanentwurf "H 100" wird keine Bauweise festgesetzt. Die landesrechtlichen Vorschriften sind weiterhin beachtlich.

Die festgesetzte Baugrenze wird im weiteren Verfahren auf die Gebäudehinterkante, wie im Bestand vorhanden, verschoben. Hierdurch wird die aktuelle Bestandssituation unverändert aufgenommen.

5. Gebäudehöhen

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 17 m würde sich nicht am Gebäudebestand orientieren. Die zulässigen Oberkanten dürften zusätzlich um maximal 3,0 m für Technikaufbauten überschritten werden. Die höchsten Gebäude im Geltungsbereich würden lediglich 4 Vollgeschosse aufweisen, die Grundstücke der Baentschstraße nur eine 5-geschossige Bebauung. Das Gebäude "Fritz-Kohl-Straße 3" könne nicht als Referenzgebäude herangezogen werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 17 m im rückwärtigen Bereich würde sich gravierend auf die Lebensverhältnisse (erdrückende Wirkung) auf dem betreffenden Grundstück auswirken. Die festgesetzten Höhen würden die Sicht/Sichtachsen zubauen; die Aussicht würde komplett versperrt.

Es würde eine Wertminderung der Gebäude an der Wallstraße einhergehen, insbesondere für die Wohnungen im Erdgeschoss.

Abwägungsergebnis

Die ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.2 sind zwingend im Kontext mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zu sehen. Hiernach dürfen Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z.B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) sowie Treppenaufgänge max. 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen und sind in Gruppen zusammenzufassen, vollständig einzubauen und in einem Mindestabstand von 3,00 m von den Außenwänden der jeweiligen Gebäude zu errichten. Durch Treppenaufgänge, 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.

Durch diese Regelung wird erreicht, dass funktional notwendige Dachaufbauten von den Gebäudedakanten deutlich eingerückt werden und keine abstandsrelevanten Gebäudehöhen mitprägen. Insofern kann keine zusätzliche Verschattung der benachbarten Grundstücke durch die nur ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten generiert werden.

Der geringste Abstand des Bestandgebäudes "Mombacher Straße 25" zum Bestandgebäude "Wallstraße 10" beträgt ca. 18 m. Der östlichste Gebäudeteil der "Wallstraße 10" befindet sich mit dem Fußpunkt auf einer Geländehöhe von ca. 104,8 m ü.N.N. Das Geländeniveau der Bebauung "Mombacher Straße 25" liegt bei ca. 91,3 m ü.N.N. Durch diesen deutlichen Geländesprung, welcher mittels einer Stützmauer "abgefangen" wird, sowie dem hängigen Grundstücksverlauf befindet sich der Fußpunkt des Gebäudes "Wallstraße 10" ca. 13,5 m höher als derjenige des Gebäudes "Mombacher Straße 25". Die aktuelle Gebäudehöhe der "Mombacher Straße 25" weist eine Traufhöhe von ca. 15,5 m und ein flach geneigtes Satteldach auf. Die Firsthöhe beträgt ca. 16 m.

Die festgesetzten Gebäudehöhen im Geltungsbereich des "H 100" beziehen sich auf das Höheniveau der Erschließungsstraße "Mombacher Straße". Eine mögliche Bebauung im Mischgebiet "MI 2" darf maximal 17 m betragen. Hieraus ergäbe sich eine sichtbare Gebäudehöhe von der "Wallstraße 10" aus von ca. 3,5 m bis 3,8 m. Durch den Gebäudeabstand von ca. 18 m ist eine massive Beeinträchtigung der Wohnungen der "Wallstraße 10" durch die festgesetzte Gebäudehöhe im Mischgebiet "MI 2" auszuschließen.

Aufgrund der Gebäudestellung (Nordfassade in Richtung der Mombacher Straße) und der Orientierung der Räume ist aufgrund des Sonnenlaufes (Sonnenaufgang im Osten) keine wesentliche Verschattung zu erwarten.

6. Fassung des Straßenraumes

Das Ziel der räumlichen Fassung der "Mombacher Straße" sei Fiktion und nicht realisierbar.

Die Gebäude an der Baentschsiedlung seien als Referenzobjekt ungeeignet, da es sich um einen in sich geschlossenen, historisch gewachsenen Bebauungskomplex handeln würde.

Abwägungsergebnis

Die räumliche Fassung des Straßenraumes "Mombacher Straße" ist ein primäres Ziel des Bebauungsplanes "H 100". Die Gebäude der "Baentschsiedlung" und die Gebäude an der "Fritz-Kohl-Straße" sind straßenraumprägend. Es geht hierbei um eine einseitige, städtebauliche Fassung der "Mombacher Straße". Eine solche "Raumkante" ist bereits heute an der "Mombacher Straße" im Bereich der Hausnummern "Mombacher Straße 39- 61" sowie durchgängig an der "Fritz-Kohl-Straße" vorhanden.

Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet "H 100" wurde vom Büro WSW und Partner GmbH ein schalltechnisches Gutachten (Stand 18.12.2020) erstellt. Auf der Grundlage des Gutachtens und dem darin erarbeiteten Schallschutzkonzept wurden im Bebauungsplan zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen textliche Festsetzungen getroffen. Einwirkende Schallquellen auf das Plangebiet sind der Straßenverkehr der "Mombacher Straße" und der "Fritz-Kohl-Straße" sowie der Schienenverkehr auf den Eisenbahnstrecken im Bereich des Hauptbahnhofs Mainz. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte wurde hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms die Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts erforderlich. Zur Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts stehen die folgenden

grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung, deren Realisierbarkeit, schalltechnische Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit im Einzelfall zu prüfen waren:

- Maßnahmen an der Quelle
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen)
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.ä., passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern)

Entsprechende Maßnahmen an der Schallquelle sind, ebenso wie das Einhalten eines Mindestabstandes nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar und werden daher bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes nicht berücksichtigt. Eine differenzierte Baugebietsausweisung kommt an diesem Standort nicht in Frage. Aufgrund der Erschließungssituation des Plangebiets, der topographischen Situation und der städtebaulich gewollten Höhe der geplanten Bebauung sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) nicht möglich. Durch die Festsetzung einer Baulinie und der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand wird für die abgeschirmten Gebäudeseiten sowie die dahinter liegenden Flächen ein optimaler Schallschutz erreicht.

Die unmittelbar südlich an das Plangebiet des "H 100" angrenzende Baentschsiedlung nimmt aufgrund des historischen Kontextes eine bauliche Sonderstellung an der "Mombacher Straße" ein. Diese Hausgruppe wurde 1905 als baugenossenschaftlicher Wohnkomplex errichtet und ist seit dem Jahr 1993 als Denkmalzone "Baentschstraße" unter Schutz gestellt. Der in sich geschlossene Gebäudekomplex weicht deutlich von den übrigen Gebäudestrukturen an der "Mombacher Straße" und der "Wallstraße" ab. Die Häusergruppe in steiler Hanglage konstituiert sich aus zehn fünfgeschossigen Gebäuden, die durch ihre Anordnung eine stark verwinkelte Straßensituation schaffen. Die wie miteinander verzahnt wirkenden Häuser bilden eine geschlossene städtebauliche Situation mit einer Betonung der Kopfbauten, die, ausgerichtet auf die vorbeiführenden Straßen, den Gebäudekomplex nach außen abschließen. Eine Orientierung der Festsetzungen im "H 100" bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Gebäudehöhen an den bestehenden, baulichen Strukturen der Baentschsiedlung ist aufgrund der o.g. baulichen Besonderheiten nicht zielführend. Die denkmalgeschützte Baentschsiedlung nimmt an der "Mombacher Straße" eine Sonderstellung, insbesondere bezüglich der Gebäudestellung und der Gebäude- bzw. Höhenstaffelung in Richtung der "Wallstraße" ein. Aufgrund der heutigen Bestandssituation und dem vorhandenen Gebäudebestand ist eine solch "spezielle" Bauungsstruktur weder gebietsprägend noch kann diese in allen Belangen als Vorbild für das Areal "H 100" dienen.

Aus städtebaulicher Sicht erfolgt bezüglich der Parameter "Gebäudehöhen" und "Gebäudestellungen" eine Orientierung an den vorhandenen Gebäudestrukturen entlang der "Mombacher Straße" in erster und zweiter Reihe.

Die Gebäudestrukturen der "Baentschsiedlung" prägen jedoch, genau wie die Gebäudestrukturen an der "Fritz-Kohl-Straße" den Straßenraum der "Mombacher Straße". Durch die Festsetzungen des "H 100" soll erreicht werden, dass eine geschlossene Gebäudestruktur an der "Mombacher Straße" entsteht, welche den Straßenraum einseitig fasst. Zudem wird hierdurch ein wirkungsvoller Schallschutz für die hinterliegenden Gebäude (lt. Schalltechnischem Gutachten) geschaffen.

7. Denkmalschutz

- Das Grundstück "Mombacher Straße 10" würde im östlichen Bereich von einer ca. 5 m hohen Mauer begrenzt. Diese Mauer sei vermutlich eine äußere Festungsmauer des "Fort Hauptsteins". Entsprechende Nachforschungen seien gewünscht, es gäbe ggf. unterirdische Gänge in diesem Bereich.

Abwägungsergebnis

Es handelt sich hierbei um Flächen bzw. bauliche Anlagen in Privatbesitz. Die getroffenen Aussagen wurden dem zuständigen Fachamt zur Prüfung übermittelt. Dem städtischen Denkmalamt ist in diesem Bereich keine denkmalrelevante Festungsmauer bekannt. Nach der ersten Sichtung historischer Karten ist ersichtlich, dass sich die Ausdehnung der "Länette Hauptstein" bis circa zur "Wallstraße" hin befunden haben kann. Diese Thematik wird im weiteren Verfahren tiefergehend untersucht, die Ergebnisse entsprechend im Bebauungsplanverfahren gewürdigt.

- Die Sichtachse zur "Denkmalzone Baentschsiedlung" würde verbaut. Die in stufenform gegliederte Bebauung würde nicht mehr sichtbar sein. Die Eigentümer der "Baentschstraße" hätten einen Anspruch auf Schutz vor Beeinträchtigungen der Denkmalwürdigkeit des Anwesens.

Abwägungsergebnis

Die im "H 100" dargestellten Abstände und der durch den "H100" ermöglichte bauliche "Anschluss" an die Baentschsiedlung wurden mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Mainz im Vorfeld der Bauleitplanung abgestimmt. Durch die festgesetzte, differenzierte "Höhenstaffelung" erfolgt zudem ein "optisches" Abrücken von der "Baentschsiedlung". Durch eine maximale Gebäudehöhe von 17,0 m in einer Breite von ca. 6,0 m wird einerseits ein direkter städtebaulicher Anschluss an die Baentschsiedlung ermöglicht, andererseits eine klare "Fuge" und ein optisches Abrücken von der historischen Bausubstanz definiert.

Aus Sicht des Fachamtes kann eine bauliche Verbindung in der geplanten und festgesetzten Form erfolgen. Eine denkmalrechtliche Beeinträchtigung wird nicht gesehen.

8. Hangsicherheit

Es würde zwischen den Grundstücken "Wallstraße 10" und der Mombacher Straße ein erhebliches Gefälle in östlicher Richtung bestehen.

Der Bebauungsplan müsse Vorkehrungen dafür vorsehen, dass Hangrutsche, etwa bei Bauarbeiten, vermieden werden. Der Bebauungsplan würde keine Festsetzungen hierfür vorsehen.

Abwägungsergebnis

Es handelt sich bei der hier interessierenden Grundstücken und beschriebenen Bauwerken ausschließlich um Flächen und bauliche Anlagen im Eigentum von Privatpersonen. Nach Kenntnisstand der Stadt Mainz handelt es sich bei der "Wand/Stützwand" um eine private bauliche Anlage zur Sicherung des bestehenden Geländeversprungs. Diese Mauer dient ausschließlich privaten Interessen. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Mainz die Zielsetzung, verkehrssichere Grundstücksverhältnisse zu fordern und zu fördern.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden keine Änderungen an der vorhandenen topographischen Situation vorgenommen bzw. werden hierdurch erforderlich. Die Bestandssituation bleibt unverändert. Die Planung löst keinen neuen Konflikt bezüglich der Thematik "Topographie" bzw. "Hangsicherheit" aus.

Aktuell können, aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Zuständigkeiten keine Festsetzungen für eine ggf. notwendige Sicherung des Geländes, bzw. zur Verbindung von Hangrutschen getroffen werden. Die Sicherung von Gelände, bzw. von Geländeversprüngen sowie Bauarbeiten auf Privatgrundstücken und deren möglichen Folgen stellen keinen Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes "H 100" dar. Diese Thematik ist regelmäßig Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren, welches einem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist.

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

2. Bürger/-in Nr. 2

- Email vom 01.06.20 -

1. Präzisierung der Baugrenze zur Wallstraße 8 und 10

Die "Baugrenze" zur Wallstraße "8" und "10" sei dahin zu präzisieren, dass an dieser Grenze die Abstandsregelung von mindestens $0,4 \times H$ gelten müsse.

Abwägungsergebnis

Für den hier interessierenden Teilbereich "MI 2" (in Richtung der Bebauung an der Wallstraße) wird keine Banweise festgesetzt. Im südlichen Bereich des geplanten Mischgebietes orientiert sich die Baugrenze an den vorhandenen Grundstücks- und Gebäudestrukturen. Die Baugrenze im rückwärtigen Bereich des Gebäudes "Mombacher Straße 25" wird auf die aktuelle Lage der Gebäudekante versetzt, es erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt eine Anpassung des Bebauungsplanes "H 100" in diesem Bereich. Hierdurch wird der aktuellen Bestandssituation Rechnung getragen und ein möglicher Anbau an die bestehende Mauer maximal in der Form planungsrechtlich möglich, wie sie derzeit im Bestand vorhanden ist.

Regelungen zu Abstandflächen werden in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 unter "§ 8 Abstandflächen" definiert. Die landesrechtlichen Vorschriften sind zu beachten. Dies umfasst auch die angesprochene Abstandflächenregelung.

2. Stützmauern (Wallstraße 10)

Die vorhandene Stützmauer wurde sich auf dem Grundstück "Wallstraße 10" befinden. Eine Wartung der Mauer (Eigentum der "Wallstraße 10") müsse möglich sein, es dürfe kein direkter Anbau daran erfolgen.

Abwägungsergebnis

Es handelt sich bei der hier interessierenden Grundstücken und beschriebenen Bauwerken ausschließlich um Flächen und bauliche Anlagen im Eigentum von Privatpersonen. Nach Kenntnisstand der Stadt Mainz handelt es sich bei der "Wand/Stützwand" um eine private bauliche Anlage zur Sicherung des bestehenden Geländeversprungs. Eigentumsrechtliche Aspekte sowie etwaige frühere Grundstücksteilungen sind im Bebauungsplanverfahren "H 100" in diesem Fall nicht verfahrensrelevant.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Mainz die Zielsetzung, verkehrssichere Grundstücksverhältnisse zu fördern und zu fördern. Durch die getroffenen Festsetzungen werden keine Änderungen an der vorhandenen topographischen Situation vorgenommen bzw. werden hierdurch erforderlich. Die Bestandssituation bleibt unverändert. Die Planung löst keinen neuen Konflikt bezüglich der Thematik "Topographie" bzw. "Hangsicherheit" aus.

Aktuell können, aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Zuständigkeiten, keine Festsetzungen für eine ggf. notwendige Sicherung des Geländes, bzw. zur Verbindung von Hangrutschen sowie Bauarbeiten auf Privatgrundstücken und deren möglichen Folgen getroffen werden. Die Sicherung von Gelände, bzw. von Geländeversprüngen sowie Bauarbeiten auf Privatgrundstücken und deren möglichen Folgen stellen keinen Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes "H 100" dar. Diese Thematik ist regelmäßig Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren, welches einem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist.

Bereits heute erfolgt die Zuwegung über private Nachbargrundstücke. Die Zugänglichkeit wird durch die vorgelegte Planung nicht verändert.

3. Abstandflächen, Abstand der Baugrenze zur "Wallstraße 10"

Es würde eine Abstandfläche von 10 m bei 17 m Bauhöhe (ab Niveau Mombacher Straße) oder eine Begrenzung der Bauhöhe mit einem Abstandflächenwert von ca. 0,8 x Höhe gefordert.

Die Belüftung würde gestört. Belichtung und Besonnung müssten gewährleistet werden. Die Besonnung der unteren Geschosse würde komplett wegfallen.

Abwägungsergebnis

Der östlichste Gebäudeteil der "Wallstraße 10" befindet sich mit dem Fußpunkt auf einer Geländehöhe von ca. 104,8 m ü.N.N. Das Geländeniveau der Bebauung "Mombacher Straße 25" liegt bei ca. 91,3 m ü.N.N. Durch diesen deutlichen Geländesprung, welcher mittels einer Stützmauer "abgefangen" wird, sowie dem hängigen Grundstücksverlauf befindet sich der Fußpunkt des "Gebäudes "Wallstraße 10" ca. 13,5 m höher als derjenige des Gebäudes "Mombacher Straße 25". Die aktuelle Gebäudehöhe der "Mombacher Straße 25" weist eine Traufhöhe von ca. 15,5 m und ein flach geneigtes Satteldach auf. Die Firsthöhe beträgt ca. 16 m. Der geringste Abstand des Bestandgebäudes "Mombacher Straße 25" zum Bestandgebäude "Wallstraße 10" beträgt ca. 18 m. Regelungen zu Abstandflächen werden in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 unter "§ 8 Abstandflächen" definiert.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird, analog der bestehenden Bebauung, die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die aktuelle Bestandsituation im Areal. Die Baufeldtiefe orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. den Gebäudestellungen. Um eine Fassung des Straßenraumes an der "Mombacher Straße" zu erreichen, wird im Bereich entlang der "Mombacher Straße" eine Baulinie festgesetzt.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan als blaue Linie gekennzeichnet. Gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Eine Baugrenze definiert einen Bereich, in welchem gebaut werden darf, dies ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Ein "Abrücken" von einer festgesetzten Baugrenze darf und kann durchaus erfolgen, insbesondere dann, wenn Abstandflächen tangiert werden.

Im hier beschriebenen, rückwärtigen Bereich wird im Bebauungsplanentwurf eine Baugrenze festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich in Richtung der Bebauung an der "Wallstraße" staffelt sich die zulässige Gebäudehöhe ab. In diesem Bereich ist eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m

festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an den Gebäudehöhen im Bestand. Die vorhandenen Gebäudehöhen bewegen sich in der "2. Reihe" zwischen 10,0 m und 15,5 m (Traufhöhe des Gebäudes "Mombacher Straße 25"). Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht ein Entwicklungspotenzial, etwa in Form einer Aufstockung der Gebäude, bzw. Änderungen der Dachform etc. in diesem Bereich.

Die aktuelle Gebäudehöhe der "Mombacher Straße 25" weist eine Traufhöhe von ca. 15,5 m und ein flach geneigtes Satteldach auf. Die Firsthöhe beträgt ca. 16 m. Der geringste Abstand des Bestandgebäudes "Mombacher Straße 25" zum Bestandgebäude "Wallstraße 10" beträgt ca. 18 m. Regelungen zu Abstandflächen werden in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 unter "§ 8 Abstandflächen" definiert.

Für den hier interessierenden Teilbereich "MI 2" (in Richtung der Bebauung an der Wallstraße) wird keine Bauweise festgesetzt. Im südlichen Bereich des geplanten Mischgebietes orientiert sich die Baugrenze an den vorhandenen Grundstücks- und Gebäudestrukturen. Die Baugrenze im rückwärtigen Bereich des Gebäudes "Mombacher Straße 25" wird auf die aktuelle Lage der Gebädekante versetzt, es erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt eine Anpassung des Bebauungsplanes "H 100" in diesem Bereich. Hierdurch wird der aktuellen Bestandssituation Rechnung getragen und ein möglicher Anbau an die bestehende Mauer maximal in der Form planungsrechtlich möglich, wie sie derzeit im Bestand vorhanden ist.

Regelungen zu Abstandflächen werden in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 unter "§ 8 Abstandflächen" definiert. Die landesrechtlichen Vorschriften sind zu beachten. Dies umfasst auch die angesprochene Abstandflächenregelung.

Das Ziel des Bebauungsplanes "H 100" ist die Gewährleistung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Areal. Aktuell richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB. Durch die mögliche Errichtung von Neubauten im Areal nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB besteht die Gefahr, dass dieser städtebaulich wichtige Bereich an der "Mombacher Straße" langfristig nicht mehr für eine städtebaulich geordnete Aufwertung zur Verfügung steht. Zudem können ohne eine Bauleitplanung in diesem Bereich Gebäudestrukturen geschaffen werden, welche vom Maß der Nutzung her städtebaulich problematisch sein können (Thema einer "übermäßigen Nachverdichtung"). Durch die vorhandenen Gebäudestrukturen und Gebäudehöhen, insbesondere durch die Gebäude der Baentschsiedlung, können nach einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB Gebäudehöhen entstehen, welche deutlich über den Festsetzungsvorschlägen des Bebauungsplanentwurfes "H 100" liegen (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung). Insofern wird im Bereich zur "Wallstraße" hin eine gebietsverträgliche Gebäudehöhe festgesetzt.

4. Tierarten

Es würden eine Vielzahl verschiedener Vogelarten im Areal vorkommen, zudem Eichhörnchen, Gartenschläfer und Insekten sowie Fledermäuse. Es würden Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Lebensraums geschützter Tierarten bestehen.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanverfahren "H 100" werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassend berücksichtigt. Im "H 100" wird unter anderem ein Artenschutzgutachten erstellt, welches die bestehenden Tierarten im Geltungsbereich

des "H 100" näher untersucht. Die entsprechenden Fachgutachten werden Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und werden der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Falls das Ergebnis der laufenden Untersuchungen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Lebensraums geschützter Tierarten aufzeigt, so erfolgt eine entsprechende Reaktion im Bebauungsplanverfahren mittels geeigneter Festsetzungen.

5. Begrenzung der Bauhöhen

Eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf 12 bis 13 m im Bereich der Flurstücke 113/2 und 27/2 wird gefordert. Eine höhere Bebauung an dieser Stelle würde eine Engstelle bedingen, welche negative Auswirkungen auf den Luftaustausch sowie die bestehende Flora und Fauna haben.

Abwägungsergebnis

Im vorliegenden Bebauungsplan wird, analog der bestehenden Bebauung, die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die aktuelle Bestandsituation im Areal. Die Baufeldtiefe orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. den Gebäudestellungen. Um eine Fassung des Straßenraumes an der "Mombacher Straße" zu erreichen, wird im Bereich entlang der "Mombacher Straße" eine Baulinie festgesetzt.

Im hier beschriebenen, rückwärtigen Bereich wird im Bebauungsplanentwurf eine Baugrenze festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich in Richtung der Bebauung an der "Wallstraße" staffelt sich die zulässige Gebäudehöhe ab. In diesem Bereich ist eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an den Gebäudehöhen im Bestand. Die vorhandenen Gebäudehöhen bewegen sich in der "2. Reihe" zwischen 10,0 m und 15,5 m (Traufhöhe des Gebäudes "Mombacher Straße 25"). Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht ein Entwicklungspotenzial, etwa in Form einer Aufstockung der Gebäude, bzw. Änderungen der Dachform etc. in diesem Bereich.

Der geringste Abstand des Bestandgebäudes "Mombacher Straße 25" zum Bestandgebäude "Wallstraße 10" beträgt ca. 18 m. Der östlichste Gebäudeteil der "Wallstraße 10" befindet sich mit dem Fußpunkt auf einer Geländehöhe von ca. 104,8 m ü.N.N. Das Geländeniveau der Bebauung "Mombacher Straße 25" liegt bei ca. 91,3 m ü.N.N. Durch diesen deutlichen Geländesprung, welcher mittels einer Stützmauer "abgefangen" wird, sowie dem hängigen Grundstücksverlauf befindet sich der Fußpunkt des Gebäudes "Wallstraße 10" ca. 13,5 m höher als derjenige des Gebäudes "Mombacher Straße 25". Die aktuelle Gebäudehöhe der "Mombacher Straße 25" weist eine Traufhöhe von ca. 15,5 m und ein flach geneigtes Satteldach auf. Die Firsthöhe beträgt ca. 16 m.

Die festgesetzten Gebäudehöhen im Geltungsbereich des "H 100" beziehen sich auf das Höhenniveau der Erschließungsstraße "Mombacher Straße". Eine mögliche Bebauung im Mischgebiet "MI 2" darf maximal 17 m betragen. Hieraus ergäbe sich eine sichtbare Gebäudehöhe von der "Wallstraße 10" aus von ca. 3,5 m bis 3,8 m. Durch den Gebäudeabstand von ca. 18 m ist eine massive Beeinträchtigung der Wohnungen der "Wallstraße 10" durch die festgesetzte Gebäudehöhe im "MI 2" auszuschließen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe im "MI 2" führt im Bereich des Gebäudes "Mombacher Straße 25" maximal zu einer Traufhöhe, welche maximal ca. 1,5 m höher liegt, als bei heutigen Ge-

bäudebestand. Unzumutbare Auswirkungen der festgesetzten Gebäudehöhe auf die Belüftung des Grundstücks "Wallstraße 10" ergeben sich hierdurch nicht.

6. Verkauf der öffentlichen Verkehrsfläche

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche würde es sich um eine Feuerwehrezufahrt zur "Wallstraße 10" handeln. Der Weg würde von Baufahrzeugen für Wartungsarbeiten an der Stützmauer benötigt. Es würde ein Wegerecht in einer Breite von 2,7 m für die "Wallstraße 10" gefordert.

Abwägungsergebnis

Im Geltungsbereich des "H 100" befindet sich eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche (Flurstück mit der Flurstücksnummer 113/2). Diese städtische Fläche mit einer Breite von ca. 2,0 m wurde in der Vergangenheit als "Gemeindestraße" gewidmet. In dieser Fläche befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen für Hausanschlüsse. Die ursprüngliche Funktion des Weges als Fußwegeverbindung in Richtung der "Wallstraße" ist heute jedoch nicht mehr gegeben. Von Seiten der Städtischen Fachämter wurde im Rahmen der frühzeitigen Ämterkoordinierung keine Nutzung bzw. Belastung der städtischen Fläche in Form eines notwendigen Rettungsweges genannt.

Es handelt sich bei der hier interessierenden Grundstücken und beschriebenen Bauwerken ausschließlich um Flächen und bauliche Anlagen im Eigentum von Privatpersonen. Nach Kenntnisstand der Stadt Mainz handelt es sich bei der "Wand/Stützwand" um eine private bauliche Anlage zur Sicherung des bestehenden Geländeversprungs. Diese Mauer dient ausschließlich privaten Interessen. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Mainz die Zielsetzung, verkehrssichere Grundstücksverhältnisse zu fordern und zu fördern. Durch die getroffenen Festsetzungen werden keine Änderungen an der vorhandenen topographischen Situation vorgenommen bzw. werden hierdurch erforderlich. Die Bestandssituation bleibt unverändert. Die Planung löst keinen neuen Konflikt bezüglich der Thematik "Topographie" bzw. "Hangsicherheit" aus.

Aktuell können, aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Zuständigkeiten keine Festsetzungen für eine ggf. notwendige Sicherung des Geländes, bzw. zur Verbindung von Hangrutschen getroffen werden. Die Sicherung von Gelände, bzw. von Geländeversprünge sowie Bauarbeiten auf Privatgrundstücken und deren möglichen Folgen stellen keinen Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes "H 100" dar. Diese Thematik ist regelmäßig Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren, welches einem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist. Etwaige, notwendige Betretungsrechte sind ggf. aus dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 ableitbar, stellen jedoch ebenfalls keinen Regelungsgegenstand der Bauleitplanung dar.

7. Mobilfunkmasten

Es dürfe keine pauschale Genehmigung von Mobilfunkmasten geben.

Abwägungsergebnis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 100" gibt es, bis auf die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche (Flurstück mit der Flurstücksnummer 113/2), keine Flächen im Eigentum der Stadt Mainz. Insofern könnten Mobilfunkanlagen nur auf Privatgrundstücken errichtet werden.

Für jede ortsfeste Sendeanlage mit einer gleichmäßig verteilten Sendeleistung von mehr als 10 Watt ist vor Aufnahme des Sendebetriebs die Erteilung einer auf den Standort bezogenen Bescheinigung durch die Bundesnetzagentur notwendig. Hierin werden Sicherheitsabstände festgelegt, bei deren Einhaltung eine Gesundheitsgefährdung für Menschen auch bei dauerndem Aufenthalt ausgeschlossen wird. Grundlage für dieses Verfahren ist seit dem 1.1.1997 die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV).

Bei kleineren Anlagen, z.B. unter 10,00 m Masthöhe greifen die "Verbändevereinbarung" (zwischen Mobilfunkbetreibern und kommunalen Spitzenverbänden) vom 09.07.2001 und die "Selbstverpflichtung" der Mobilfunkbetreiber gegenüber der Bundesregierung vom 06.12.2001. Darin sagen die Netzbetreiber u.a. den Kommunen zu, sie bei der Standortauswahl und ggf. bei der Suche nach Alternativen zu beteiligen.

Jede beantragte Mobilfunkanlage bzw. die hierzu notwendige Suchkreis Anfrage wird im "Einzelfall" von der Stadt Mainz und den tangierten Fachämtern geprüft und bewertet. Insofern gibt es im Stadtgebiet von Mainz keine pauschale Genehmigung für Mobilfunkanlagen.

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

3. Bürger/-in Nr. 3

- Schreiben und Fax vom 05.06.2020 -

1. Bestandskräftige Bauvoranfrage vom 12.09.2017

Der positive Bauvorbescheid vom 12.09.2017 sei bei der Aufstellung des "H 100" zu berücksichtigen. Das Baurecht, welches der Bauvorbescheid vermitteln würde, würde sich über die Änderung des Planungsrechts durchsetzen. Das Recht, das im Bauvorbescheid genehmigte Vorhaben zu realisieren, sei bei der im laufenden Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Abwägungsergebnis

Die im Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" getroffenen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich sind städtebaulich motiviert. Die städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere bezüglich der Gebäudehöhen, sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

Der Bauherr / Antragsteller hat am 11.05.2017 eine Bauvoranfrage beim zuständigen Fachamt der Stadt Mainz gestellt, in der um Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Maß der baulichen Nutzung und Art der baulichen Nutzung (Gewerbe und Wohnen) gebeten wurde. Am 14.06.2017 wurde die Bauvoranfrage im Bau- und Sanierungsausschuss der Stadt Mainz behandelt. Der positive Bauvorbescheid wurde am 12.09.2017 erteilt.

Beschieden mit positivem Bauvorbescheid wurde eine Neubebauung auf dem Grundstück "Mombacher Straße 25 und 31" mit der Flurstücksnummer 26/1, Flur 16. Die beantragten Gebäude erreichen in der Bauvoranfrage von 2017 eine Traufhöhe von 14,5 m bis 17,0 m und Traufhöhen der Staffelgeschosse von 17,35 m bis 19,0 m. Zum "Hinterhaus, Mombacher Straße 25" wie auch zum Gebäude mit der "Hausnummer 31" wird ausgeführt, dass die Gebäude bezüglich der geplanten Traufhöhen planungsrechtlich zulässig sind.

Da es sich bei einem Bauvorbescheid um einen vorweggenommenen Teil der Baugenehmigung handelt, ist die Bauaufsichtsbehörde bei der Entscheidung über eine Baugenehmigung für dieses konkrete Vorhaben an den Inhalt des Bauvorbescheids gebunden. Es handelt sich jedoch um die Beurteilung, bzw. Bescheidung eines konkreten Einzelbauvorhabens und generiert keinen Pauschalanspruch auf die hierin genehmigten Gebäudehöhen für etwaige andere geplante Gebäude im Geltungsbereich des "H 100".

Für den Geltungsbereich des "H 100" ist grundsätzlich festzubalten, dass trotz Vorliegen eines positiv beschiedenen und rechtskräftigen Bauvorbescheides für ein konkretes Bauvorhaben, welcher den im "H 100" getroffenen Festsetzungen in kleinen Teilbereichen widerspricht, die städtebaulichen Zielsetzungen für das Gesamtgebiet umsetzbar sind und der Bebauungsplan "H 100" steuernde Wirkung entfalten kann. Die Bauleitplanung erfüllt den Zweck der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet. Die Bauleitplanung ist auf eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung im Geltungsbereich des "H 100" ausgerichtet. Für zukünftige Bauvorhaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 100" bindend.

2. Höhenfestsetzungen im "H 100"

Der Planentwurf "H 100" würde im Bereich zur "Mombacher Straße" eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 20,0 m sowie höchstens 6 Vollgeschosse vorsehen. Die festgesetzte Höhe von 20 m sei auf 21 m zu erhöhen (bautechnisch begründet mit 2,95 m Geschosshöhe x 6 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss). Die getroffenen Höhenfestsetzungen seien nicht nachvollziehbar.

Abwägungsergebnis

Für den straßenseitigen Teilbereich des Mischgebietes ("MI 1") werden maximal sechs Vollgeschosse festgesetzt. Bei der festgesetzten Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse handelt es sich um einen Maximalwert. Dieser Wert implementiert nicht, dass potenzielle Bauberren zwingend 6 Vollgeschosse plus Staffelgeschosse baulich ausführen müssen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei einer gewerblichen Nutzung, z.B. im Erdgeschoss, eine deutlich höhere lichte Höhe von Räumen notwendig ist.

Nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 müssen gemäß § 43 Abs. 1 LBauO Aufenthaltsräume eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von 2,40 m besitzen. Addiert man hierzu, wie vom Antragsteller angeführt, einen Fußbodenaufbau von 19-20 cm und eine Deckenstärke von 22- 25 cm, so ergibt sich eine Mindestgeschosshöhe der Räume von 2,81m bzw. 2,82 m. Legt man die o.g. Werte einer Berechnung zugrunde, so ist eine Bebauung mit 6 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss durchaus baulich realisierbar ($2,81 \text{ m} \times 7 = 19,67 \text{ m}$). Selbst bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3 m sind 6 Vollgeschosse (18 m) plus Flachdachanschluss bautechnisch realisierbar.

Die festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen und deren Herleitung sind in der Begründung zum Bebauungsplan umfangreich dargelegt. Aus der Höhenentwicklung der Gebäude im Geltungsbereich des "H 100" sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes werden die maximalen Gebäudehöhen für den "H 100" abgeleitet. Hierzu wurden die Bestandsgebäude im Geltungsbereich bezüglich der Trauf- und Firsthöhe vermessen. Ziel des Bebauungsplanes ist neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Festsetzung gebietsverträglicher Gebäudehöhen. Zudem soll der Straßenraum an der "Mombacher Straße" räumlich gefasst werden.

Der Bestand entlang der "Mombacher Straße" stellt sich derzeit als eine inhomogene Gebäudestruktur dar, welche sich bezüglich der absoluten Höhe zwischen 3,5 m und 17,8 m bewegt.

Im Bereich der "Mombacher Straße" ist zur Umsetzung einer städtebaulich prägenden und den Straßenraum fassenden Straßenrandbebauung eine maximal zulässige Oberkante von 20,0 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Gebäudehöhen in der Umgebung des Areals, so an der Traufhöhe der Baentschsiedlung (Mombacher Straße 19 und 21) und der Gebäudehöhe der "Fritz-Kohl-Straße 3". Hierdurch wird ein deutliches Entwicklungspotenzial bezüglich der Gebäudehöhen generiert und zusammen mit der Festsetzung von maximal 6 Vollgeschossen eine den Straßenraum fassende Gebäudestruktur entlang der "Mombacher Straße" ermöglicht.

3. Höhenfestsetzungen "Anschluss an die Baentschsiedlung"

Die im "H 100" getroffenen Höhenfestsetzungen in einem 6,0 m breiten Streifen für den Bereich "Anschluss an die Baentschsiedlung" seien nicht nachzuvollziehen. Die geplante Festsetzung sei abzuändern (festgesetzte OK von 17,0 m und 4,0 m). Aktuell würde sich ein Gebäude mit einer Höhe von 11,0 m in diesem 6,0 m breiten "Streifen" befinden. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 4,0 m würde den Eigentümer unverhältnismäßig einschränken. Die Festsetzungen sollten komplett entfallen.

Abwägungsergebnis

Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet des "H 100" befindet sich die Denkmalszone "Baentschsiedlung". Die Thematik der "Sichtbarkeit" der denkmalgeschützten Hausgruppe und Sichtbeziehungen zum Gebäudeensemble stellen im Bebauungsplanverfahren einen wichtigen Aspekt dar. Die getroffenen Festsetzungen wurden mit dem zuständigen Fachamt entwickelt. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes sind Regelungen bezüglich einer sinnvollen städtebaulichen Verknüpfung zwischen der bestehenden Bebauung an der "Mombacher Straße" und der denkmalgeschützten "Baentschsiedlung". Die historischen Gebäude der Baentschsiedlung rücken im Bereich der "Mombacher Straße 21" und der "Baentschstraße 13" auf ca. 3,0 m bis 4,0 m an die Grenze zum Flurstück 28/2 ("Mombacher Straße 23") heran. Die Wohnräume sind zu dieser Grundstücksgrenze hin orientiert und besitzen Festeröffnungen und Balkone in diesem Bereich. Bei den bestehenden Traufhöhen in diesen Bereichen zwischen ca. 20,0 m und 23,0 m ergeben sich theoretisch Abstandflächen (0,4 H) in einer Breite von ca. 8,0 m bzw. 9,2 m.

Durch ein Abrücken der Baugrenzen um 6,0 m von der Grundstücksgrenze wird erreicht, dass die im "H 100" zulässigen Gebäudestrukturen mit möglichen Gebäudehöhen von 17,0 m und 20,0 m einen angemessenen Abstand zur Bebauung "Baentschsiedlung" einhalten. In diesem Streifen können jedoch Gebäude, bzw. Gebäudeteile errichtet werden, welche eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Durch den festgesetzten Abstand werden die Bestandsgebäude und die Bewohner der "Baentschsiedlung" vor einer zu dicht heranrückenden Bebauung geschützt. Hierbei sind eine ausreichende Belichtung und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu nennen.

Durch die festgesetzte, differenzierte "Höhenstaffelung" erfolgt ein "optisches" Abrücken von der "Baentschsiedlung". Durch eine maximale Gebäudehöhe von 17,0 m in einer Breite von ca. 6,0 m wird einerseits ein direkter städtebaulicher Anschluss an die Baentschsiedlung ermöglicht, andererseits eine klare "Fuge" und ein optisches Abrücken von der historischen Bausubstanz de-

finiert. Diese Regelungen sind mit dem zuständigen Fachamt in der festgesetzten Form abgestimmt.

Die aktuell überbaute Grundstücksfläche mit Gebäuden entspricht in etwa der festgesetzten GRZ von 0,6. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche entsteht kein Nachteil gegenüber dem "Ist-Zustand". In dieser "6 m-Zone" befindet sich aktuell auf dem Grundstück "Mombacher Straße 23" im vorderen Bereich ein eingeschossiger Flachdach-Baukörper mit einer Gebäudehöhe von ca. 3,6 m. Im hinteren Bereich ein 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach. Die Traufhöhe dieses Gebäudes beträgt ca. 7,8 m, die Firsthöhe ca. 11 m. Da es sich beim hinterliegenden Gebäude um ein Gebäude in Grenzbebauung handelt, so wäre gegenüber dem heutigen Zustand eine Einschränkung bezüglich der möglichen Gebäudehöhe gegeben. Dies bewegt sich in etwa in einer Größenordnung von ca. 55 m², bezogen auf die heutige Gebäudetiefe.

Bezüglich der tatsächlich vorhandenen Gebäudehöhen und den geplanten maximal zulässigen Gebäudehöhen im "H 100" (17m und 20 m) lässt sich jedoch feststellen, dass, bezogen auf die mögliche Bruttogeschossfläche, ein deutliches "Plus" zu verzeichnen ist. Die durch die vorgesehene Höhenfestsetzung (festgesetzte OK von 4 m in einem Fenster von 6 m Breite) wegfallende Bruttogeschossfläche wird deutlich durch die möglichen, festgesetzten Gebäudehöhen kompensiert. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 4,0 m schränkt den Eigentümer aus den genannten Gründen nicht unverhältnismäßig ein.

4. Rückwärtiger Bereich

Der Bebauungsplanentwurf würde eine Höhe für den rückwärtigen Bereich von 17,0 m festsetzen. Es würde eine Höhe von 19,0 m im positiven Bauvorbescheid bestätigt. Der gesamte hintere Bereich sei auf die beschiedene Gebäudehöhe von 19,0 m zu erhöhen. Das Gebäude "Mombacher Straße 31" sei mit einer Traufhöhe von 17,35 m beschieden, auch hier sei der Bebauungsplan anzupassen.

Abwägungsergebnis

Beschieden mit positivem Bauvorbescheid wurde eine Neubebauung auf dem Grundstück "Mombacher Straße 25 und 31" mit der Flurstücksnummer 26/1, Flur 16. Die beantragten Gebäude erreichen in der Bauvoranfrage von 2017 eine Traufhöhe von 14,5 m bis 17,0 m und Traufhöhen der Staffelgeschosse von 17,35 m bis 19,0 m. Zum "Hinterhaus, Mombacher Straße 25" wie auch zum Gebäude mit der "Hausnummer 31" wird ausgeführt, dass die Gebäude bezüglich der geplanten Traufhöhen planungsrechtlich zulässig sind.

Zum Hinterhaus "Mombacher Straße 25" wird zudem ausgeführt: "Das Gebäude hat im Bestand eine Traufhöhe von ca. 16 m und eine Traufhöhe des geplanten Staffelgeschosses von 19 m". Es handelt sich insofern um eine Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein Staffelgeschoss, welches die vorgeschriebenen Abstandflächen einzuhalten hat.

Die im Bauvorbescheid genehmigte Höhe des Staffelgeschosses "Mombacher Straße 31" von 17,35 m kann durchaus mit den im "H 100" getroffenen Höhenfestsetzungen umgesetzt werden. Die geringfügige Überschreitung der Gebäudehöhe um 0,35 m kann bei Bedarf im Zuge einer Befreiung aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung durchaus überwunden werden.

Aus der Höhenentwicklung der Gebäude im Geltungsbereich des "H 100" sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes werden die maximalen Gebäudehöhen für den "H 100" abgeleitet. Im rückwärtigen Bereich in Richtung der Bebauung an der "Wallstraße" staffelt sich die zulässige Gebäudehöhe ab. In diesem Bereich des Mischgebiets "MI 2" ist eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an den Gebäudehöhen im Be-

stand. Die vorhandenen Gebäudehöhen bewegen sich in der "2. Reihe" zwischen 10,0 m und 15,5 m. Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht ebenfalls ein Entwicklungspotenzial, etwa in Form einer Aufstockung der Gebäude, bzw. Änderungen der Dachform etc. in diesem Bereich.

Für den Geltungsbereich des "H 100" ist grundsätzlich festzubaluten, dass trotz Vorliegen eines Bauvorbescheides für ein konkretes Bauvorhaben, welcher den im "H 100" getroffenen Festsetzungen in kleinen Teilbereichen widerspricht, die städtebaulichen Zielsetzungen für das Gesamtgebiet umsetzbar sind und der Bebauungsplan "H 100" steuernde Wirkung entfalten kann. Die Bauleitplanung ist nicht rechtswidrig und erfüllt ihren Zweck der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet. Die Bauleitplanung ist auf eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung im Geltungsbereich des "H 100" ausgerichtet.

5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche / Flächentausch

Die getroffene Festsetzung bezüglich einer "öffentlichen Straßenverkehrsfläche" würde massiv in die Eigentumsrechte eingreifen. Eine Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche bedürfe der Zustimmung des Eigentümers.

Der Eigentümer würde im Vorfeld der Bauleitplanung das Grundstück mit der Stadt Mainz tauschen. Hierzu seien bereits Gespräche geführt worden.

Abwägungsergebnis

Die "Mombacher Straße" stellt eine wichtige Hauptverkehrsader der Stadt Mainz dar. Der direkt an den Geltungsbereich angrenzende Bereich der "Mombacher Straße" ist verkehrstechnisch hoch belastet. Eine wichtige Fahrradwegeverbindung verläuft entlang des Fahrbahnrandes der "Mombacher Straße". Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität (LBM) bestehen Überlegungen, in diesem Bereich einen "Radschnellweg" vorzusehen.

Ein Teilbereich der Parzelle mit der Flurstücksnummer 26/1 (ca. 60 m²) wird im Planentwurf als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt. Die Teilfläche der Parzelle mit der Flurstücksnummer 26/1 ragt deutlich in den vorhandenen Straßenraum, bzw. in den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der "Mombacher Straße". Hier bildet der heutige Grundstückszuschnitt eine deutliche Engstelle aus, welche den heutigen Straßenraum massiv in seiner Funktion beeinträchtigt.

Die getroffene Festsetzung einer "öffentlichen Straßenverkehrsfläche" stellt das planerische Ziel dar, den Straßenraum der "Mombacher Straße" langfristig in seiner Funktion zu verbessern. Da der Bewegungsraum bereits heute einer vielfältigen Nutzung unterliegt (Parkplätze, Fuß- und Radweg, Straßenbäume, Grundstückszufahrten etc.) wird durch die getroffene Festsetzung der Straßenraum in diesen Bereichen in seiner Funktion gesichert, die Flächen stehen für eine anderweitige Nutzung (z.B. Bebauung, Stellplätze etc.) nicht zur Verfügung.

Durch die Festsetzung wird die Nutzung der betreffenden Grundstücke als Verkehrsfläche aus städtebaulichen Gründen sowohl für die Eigentümer als auch für die Anlieger unmittelbar rechtlich geordnet. Verkehrsflächen sind unverzichtbare Elemente jeder städtebaulichen Ordnung. Für den in Rede stehenden Teilbereich des Grundstücks enthält der Bebauungsplan die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zulässige Festsetzung "Straßenverkehrsfläche".

Eine Widmung ist ein Verwaltungsakt in Form einer Allgemeinverfügung. Die Zuständigkeit für die Widmung ist in den jeweiligen Straßengesetzen der Länder geregelt. Es ist richtig, dass die Voraussetzung für eine Widmung ist, dass der Träger der Straßenbaulast Eigentümer des der Straße dienenden Grundstückes ist oder der Eigentümer und ein sonst zur Nutzung dinglich

Berechtigter der Widmung zugestimmt haben oder der Träger der Straßenbaulast im Enteignungsverfahren in den Besitz des der Straße dienenden Grundstückes eingewiesen ist.

Die Thematik bzw. Problematik des engen Straßenraumes, bzw. der Wunsch der Stadt Mainz bezüglich eines Erwerbs der Grundstücksteilfläche wurde mit dem Eigentümer der hier betroffenen Fläche bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes erörtert. Wie der Einwender selbst formuliert, besteht eine grundsätzliche Bereitschaft, die Fläche zu veräußern oder zu tauschen.

6. Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung sei unter den getroffenen Festsetzungen "geschlossene Bauweise" und einer festgesetzten "Baulinie" an der Mombacher Straße nicht möglich.

Abwägungsergebnis

Um eine Fassung des Straßenraumes an der "Mombacher Straße" zu erreichen, wird im Bereich entlang der "Mombacher Straße" eine Baulinie festgesetzt. Hierdurch soll bei Neubauvorhaben eine Straßenrandbebauung erfolgen, welche durch die Gebäudestellung an der "Mombacher Straße" eine Raumkante ausbildet. Der städtebaulich gewünschte direkte Anschluss einer Neubebauung an das Gebäude "Mombacher Straße 21" erfolgt durch die Festsetzung einer Baulinie in direktem Anschluss an das Gebäude "Mombacher Straße 21" in entsprechender Gebäudebreite.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.9.3 wird geregelt, dass tür- und fensterlose Wand- oder Fassadenflächen bzw. zusammenhängende Teilflächen mit einer Größe von mindestens 20 qm, mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Zusammenhängende Teilflächen sind Wand- und Fassadenflächen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist und die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen.

Ob ein Bodenanschluss verfügbar, bzw. technisch herstellbar ist, kann nicht pauschal beantwortet werden, sondern ist im Einzelfall zu prüfen. Es ist bautechnisch durchaus möglich, einen Bodenanschluss mittels eines geringfügigen Rücksprunges im Gebäude so herzustellen, dass eine Fassadenbegrünung gepflanzt werden kann. Für den Fall, dass aufgrund der festgesetzten Baulinie kein Bodenanschluss herstellbar ist, kommt die Festsetzung zur Fassadenbegrünung in diesem Bereich nicht zum Tragen.

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

4. Bürger/-in Nr. 4

- Schreiben vom 04.06.2020 und Email vom 05.06.20 -

1. Besondere Form des Grundstückes

Es würde nur ein schmaler Zufahrtsstreifen von der "Mombacher Straße" aus auf das Grundstück bestehen. Baulich nutzbar wäre nur der hintere Grundstücksteil. Im Bebauungsplanentwurf sei in diesem Bereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte geschlossene Bauweise in Verbindung mit maximal zulässigen 6 Vollgeschossen und 20 m Gebäudehöhe im vorderen Bereich würde lt. Verfasser zu einem "Gefängnishofcharakter" führen. Die Nachbargrundstücke würden bis zur Grundstücksgrenze bebaut. Die Folge wäre, dass der Zugangsbereich von beiden Seiten unmittelbar an den Grenzen mit Baukörpern versehen wäre. Dies würde zu einer Unattraktivität des Grundstückes und einer "Einkesselung" führen.

Der Verkauf der städtischen Fläche mit der Flurstücksnummer 113/2 an den Eigentümer würden die beschriebenen Wirkungen auffangen.

Abwägungsergebnis

Die beschriebene Grundstückssituation stellt sich wie folgt dar: Das im rückwärtigen Bereich bebaut Grundstück (Flurstücksnummer 22/5) wird von einem ca. 4,5 m breiten und ca. 13 m langen "Grundstücksteil" von der "Mombacher Straße" aus erschlossen. Das Bestandsgebäude liegt von der Straßenhinterkante ca. 20- 21 m mit der Straßenfront des Gebäudes entfernt.

Das Ziel einer geschlossenen Gebäudestruktur als Straßenrandbebauung entlang der "Mombacher Straße" leitet sich zum einen aus dem städtebaulichen Kontext der angrenzenden Bebauungsstrukturen an der "Mombacher Straße" und der "Fritz-Kohl-Straße" und zum anderen aus der städtebaulichen Zielvorstellung einer durchgängigen Fassung des Straßenraumes ab. Im vorliegenden Bebauungsplan wird, analog der bestehenden Bebauung, die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die aktuelle Bestandsituation im Areal. Die Baufeldtiefe orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. den Gebäudestellungen. Um eine Fassung des Straßenraumes an der "Mombacher Straße" zu erreichen, wird im Bereich entlang der "Mombacher Straße" eine Baulinie festgesetzt.

Aufgrund der äußeren Störungseinflüsse wie dem Straßen- und Schienenverkehrslärm der "Mombacher Straße" und der angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn soll und muss eine Abschirmung der schutzbedürftigen Räume erfolgen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" wurde hierzu ein schalltechnisches Gutachten (Stand 18.12.2020) erstellt. Am Tag treten aktuell an den der "Mombacher Straße" und den Bahngleisen zugewandten Fassaden sowie an den Seitenfassaden Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswerts von 60 dB(A) auf. Bei einer freien Schallausbreitung im Plangebiet wird am Tag auf allen Berechnungshöhen der maßgebliche Orientierungswert von 60 dB(A) überschritten. Selbst der 64 dB(A)-Wert wird - bis auf Ausnahme kleiner Teilflächen bei einer Berechnungshöhe von 2 m- im gesamten bebaubaren Bereich überschritten. In der Nacht stellt sich die schalltechnische Situation noch kritischer dar. Neben der Mombacher Straße treten die Schienenstrecken mit hohem Güterzugaufkommen als pegelbestimmende Quellen hinzu. Der maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) wird im gesamten Plangebiet auf allen Berechnungshöhen sehr deutlich überschritten. Die ermittelten Pegel liegen im bebaubaren Bereich des Plangebiets zwischen 64 dB(A) und 72 dB(A). Der maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) wird um bis zu 22 dB(A) überschritten.

Bei Berücksichtigung einer Bebauung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans (Baulinie und geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand) ergeben sich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude sowie den Anschluss an die bestehenden Gebäude an der abgewandten Fassade und im rückwärtigen Bereich des Plangebiets deutlich geringere Pegel. Durch die Festsetzung einer Baulinie und der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand wird für die abgeschirmten Gebäudeseiten sowie die dahinter liegenden Flächen ein optimaler Schallschutz er-

reicht. Aufgrund der einwirkenden Schallemissionen sowie der städtebaulichen Zielvorgaben wird an der festgesetzten "geschlossenen Bauweise" entlang der Mombacher Straße festgehalten.

Aktuell bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Grundsätzlich ist anzumerken, dass nach dem aktuell anzuwendenden § 34 BauGB Bauvorhaben aufgrund der uneinheitlichen Bebauungsstrukturen an der Mombacher Straße in ähnlicher Form wie vom Einwender beschrieben, errichtet werden können.

Wie bereits im Plangebiet "H 100" selbst mehrfach vorhanden und baulich umgesetzt, ist es in urbanen Räumen nicht unüblich, dass Gebäude in zweiter Reihe errichtet wurden, bzw. errichtet werden und diese über eine schmale Grundstückszufahrt oder durch Gebäude in erster Reihe (z.B. Torhäuser) erschlossen werden.

Die Bautiefe einer möglichen Bebauung des vorderliegenden Grundstückes an der "Mombacher Straße" ist bei einer Betrachtung des Grundstückes von höherer Bedeutung, nicht die festgesetzte geschlossene Bauweise an der "Mombacher Straße". Bei Einhaltung erforderlicher Grenzabstände nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sowie der Vorgabe des BauGB bezüglich der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann der befürchtete "Gefängnishofcharakter" nicht nachvollzogen werden.

Für das hier interessierende Grundstück, welches keine "adäquate" Grundstücksbreite für eine Bebauung an der "Mombacher Straße" besitzt, wird eine Ausnahmeregelung bezüglich der festgesetzten Bauweise im Bereich des Mischgebietes "MI 1" getroffen. Mittels dieser Ausnahme wird geregelt, dass im Bereich der "Mombacher Straße 33", Flurstücksnummer 22/5 zwar eine bauliche "Schließung" mittels einer geeigneten baulichen Anlage (Prallscheibe, Verglasung etc.) erfolgen muss, für dieses speziell geschnittene Grundstück jedoch die geschlossene Bauweise im "MI 1" nicht zur Anwendung kommt.

2. Festgesetzte Gebäudehöhen

Im hinteren Grundstücksbereich würde nur eine maximale Gebäudehöhe von 17 m festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Topographie (das Gelände steigt von der Mombacher Straße zur Wallstraße hin an) sei es nicht nachzuvollziehen, warum im vorderen Bereich eine größere Gebäudehöhe (20 m) als im hinteren Bereich (17m) festgesetzt sei. Die Topographie würde es "verlangen", dass weiter hinten (bergseitig) höher gebaut werden dürfte; von der Wallstraße eine der Topographie angepasste Firstlinie bis hin zur Mombacher Straße (analog der Baentschstraße).

Es müsste zumindest die gleiche Gebäudehöhe, besser eine höhere Gebäudehöhe als die vorderen Gebäude an der Mombacher Straße festgesetzt werden.

Es entstünden massive Gebäudewände an der Mombacher Straße die Beeinträchtigungen für das Grundstück und die Bebauung ergeben würden.

Abwägungsergebnis

Sowohl die Gebäude in unmittelbarer Lage an der "Mombacher Straße" (Hausnummern 37, 29, 27, 23) als auch die hinterliegenden Gebäude in "2. Reihe" (Hausnummern 35, 33, 31, 25) befinden sich auf einen fast höhengleichen "Geländeniveau".

Das Niveau der "Mombacher Straße" liegt nach den vorliegenden Daten zwischen etwa 90,22 m ü.N.N. und 90,94 m ü.N.N. und somit ca. 20 bis 22 m tiefer als die "Wallstraße". Da das Höhenniveau von der "Mombacher Straße" bis zu den hinterliegenden Gebäuden in "zweiter Reihe" meist nicht oder nur schwach ansteigt ist der Hang an den bergseitigen Außenflächen der Bebauung im gesamten Untersuchungsbereich mehrere Meter hoch angeschnitten und

durch massive Stützmauern gegen Abrutschungen gesichert. Teilweise sind diese Stützmauern zugleich Außenmauern der Gebäude. Die Höhenunterschiede zwischen der Bebauungsebene (ohne Kellereinbauten) und der Oberkante der Stützmauern beträgt zwischen ca. 4 m auf dem Grundstück "Mombacher Str. 37" und max. 6,8 m auf dem Grundstück "Mombacher Str. 23".

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien und Baugrenzen berücksichtigt die aktuelle Bestandsituation (Gebäudestellungen) im Geltungsbereich des "H 100". Die Baufeldtiefe orientiert sich ebenfalls an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. den Gebäudestellungen. Die Bereiche, welche sich nicht auf der "Geländeebene Mombacher Straße" befinden, werden im "H100" nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Die unmittelbar südlich an das Plangebiet des "H 100" angrenzende Baentschsiedlung nimmt aufgrund des historischen Kontextes eine bauliche Sonderstellung an der "Mombacher Straße" ein. Diese Hausgruppe wurde 1905 als baugenossenschaftlicher Wohnkomplex errichtet und ist seit dem Jahr 1993 als Denkmalszone "Baentschstraße" unter Schutz gestellt. Der in sich geschlossene Gebäudekomplex weicht deutlich von den übrigen Gebäudestrukturen an der "Mombacher Straße" und der "Wallstraße" ab. Die Häusergruppe in steiler Hanglage konstituiert sich aus zehn fünfgeschossigen Gebäuden, die durch ihre Anordnung eine stark verwinkelte Straßensituation schaffen. Die wie miteinander verzahnt wirkenden Häuser bilden eine geschlossene städtebauliche Situation mit einer Betonung der Kopfbauten, die, ausgerichtet auf die vorbeiführenden Straßen, den Gebäudekomplex nach außen abschließen. Eine Orientierung der Festsetzungen im "H 100" bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Gebäudehöhen an den bestehenden, baulichen Strukturen der Baentschsiedlung ist aufgrund der o.g. baulichen Besonderheiten nicht zielführend. Die denkmalgeschützte Baentschsiedlung nimmt an der "Mombacher Straße" eine Sonderstellung, insbesondere bezüglich der Gebäudestellung und der Gebäude- bzw. Höhenstaffelung in Richtung der "Wallstraße" ein. Aufgrund der heutigen Bestandssituation und dem vorhandenen Gebäudebestand ist eine solche "spezielle" Bauungsstruktur weder gebietsprägend noch kann diese in allen Belangen als Vorbild für das Areal "H 100" dienen.

Aus städtebaulicher Sicht erfolgt bezüglich der Parameter "Gebäudehöhen" und "Gebäudestellungen" eine Orientierung an den vorhandenen Gebäudestrukturen entlang der "Mombacher Straße" in erster und zweiter Reihe.

Aus der Höhenentwicklung der Gebäude im Geltungsbereich des "H 100" sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes werden die maximalen Gebäudehöhen für den "H 100" abgeleitet. Hierzu wurden die Bestandsgebäude im Geltungsbereich bezüglich der Trauf- und Firsthöhe vermessen. Ziel des Bebauungsplanes ist, neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Festsetzung gebietsverträglicher Gebäudehöhen.

Die vorhandenen Gebäudehöhen bewegen sich in der "2. Reihe" zwischen 10,0 m und 15,5 m (Traufhöhe des Gebäudes "Mombacher Straße 25"). Die festgesetzten Gebäudehöhen im Geltungsbereich des "H 100" beziehen sich auf das Höbenniveau der Erschließungsstraße "Mombacher Straße". Eine mögliche Bebauung im Mischgebiet "MI 2" darf maximal 17 m betragen. Diese Höhe orientiert sich an den Gebäudehöhen im Bestand. Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht ein Entwicklungspotenzial, etwa in Form einer Aufstockung der Gebäude, bzw. Änderungen der Dachform etc. in diesem Bereich.

Aufgrund der äußeren Störungseinflüsse wie dem Straßen- und Schienenverkehrslärm der "Mombacher Straße" und der angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn soll und muss eine Abschirmung der schutzbedürftigen Räume erfolgen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" wurde hierzu ein Schalltechnisches Gutachten (Stand 18.12.2020) erstellt. Bei Berücksichtigung einer Bebauung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans (Baulinie und geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand) ergeben sich

aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude sowie den Anschluss an die bestehenden Gebäude an der abgewandten Fassade und im rückwärtigen Bereich des Plangebiets deutlich geringere Pegel. Durch die Festsetzung einer Baulinie und der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand wird für die abgeschirmten Gebäudeseiten sowie die dahinter liegenden Flächen ein optimaler Schallschutz erreicht.

3. Festsetzung von Privaten Grünflächen

Die festgesetzten Flächen "Private Grünflächen" würden einer Bebauung gänzlich entzogen. Dies würde die Hälfte des Flurstückes ausmachen und würde eine unzumutbare und abwägungsfehlerhafte Beeinträchtigung des Eigentümers darstellen.

Die Festsetzung privater Grünflächen stelle eine einschneidende Bestimmung vom Inhalt und Schranken des Eigentums dar. Der Ausschluss jeglicher Bebauung sei nur dann verhältnismäßig, wenn gewichtige öffentliche Belange dafür sprechen und diese die entgegenstehenden Eigentumsbelange überwiegen würden. Der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten könne sich wie eine Teilenteignung auswirken. Östlich und westlich würde eine Bebauung im Blockinneren bestehen.

Es würde sich um einen gravierender Eingriff in das Eigentumsrecht handeln. Der Eigentümer könne nur in diesem hinteren Bereich baulich erweitern, der hintere Grundstücksteil würde jedoch einer Bebauung entzogen.

In diesem Bereich würde keine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Es würde keine Bauweise festgesetzt; dies würde bedeuten, dass Abstandflächen einzuhalten wären. Die baulichen Möglichkeiten des Eigentümers bzgl. einer Erweiterung würden somit weiter eingeschränkt.

Insgesamt würde der Eigentümer unzumutbar beeinträchtigt und in einer mit Art. 14. Abs.1 GG nicht in Einklang zu bringender Weise eingeschränkt.

Abwägungsergebnis

Auf Basis der sich noch in Bearbeitung befindlichen Gutachten werden die getroffenen Festsetzungen, wie z.B. die Festsetzungen zu "privaten Grünflächen" evaluiert. Es wird im weiteren Verfahren, nach Vorliegen des Artenschutzgutachtens und der Baumerfassung, überprüft, ob das angestrebte Ziel des Erhalts der Freiflächen sowie des Baum- und Strauchbestandes mit der derzeitigen Verortung der Baugrenzen, gerade im Bereich der derzeit festgesetzten privaten Grünfläche "G 2" erreicht werden kann. Ebenso wird auf dieser Basis eruiert, ob die Baugrenze bezüglich einer baulichen Erweiterungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich ggf. geändert wird.

Im hier beschriebenen, rückwärtigen Bereich wird im Bebauungsplanentwurf eine Baugrenze festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich in Richtung der Bebauung an der "Wallstraße" staffelt sich die zulässige Gebäudehöhe ab. In diesem Bereich ist eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an den Gebäudehöhen im Bestand. Die vorhandenen Gebäudehöhen bewegen sich in der "2. Reihe" zwischen 10,0 m und 15,5 m (Traufhöhe des Gebäudes "Mombacher Straße 25"). Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht ein Entwicklungspotenzial, etwa in Form einer Aufstockung der Gebäude, bzw. Änderungen der Dachform etc. in diesem Bereich. Das hier interessierende Gebäude mit der Hausnummer 33 besitzt lt. den Messungen der Stadt Mainz eine Traufhöhe von ca. 12,40 m. Insofern besteht für dieses Ge-

bände eine deutliche Möglichkeit, das Gebäude bis auf die festgesetzte OK von 17 m aufzustocken.

Die geschlossene Bauweise im vorderen Bereich an der Mombacher Straße ist durch das städtebauliche Ziel, einer geschlossenen Straßenrandbebauung zu Fassung des Straßenraumes sowie den schalltechnischen Vorgaben zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse begründet. Die räumliche Fassung des Straßenraumes "Mombacher Straße" ist ein primäres Ziel des Bebauungsplanes "H 100". Die Gebäude der "Baentschsiedlung" und die Gebäude an der "Fritz-Kohl-Straße" sind straßenraumprägend. Es geht hierbei nicht um eine beidseitige Einfassung des Straßenraumes, sondern vielmehr um eine einseitige, städtebauliche Fassung der "Mombacher Straße". Eine solche "Raumkante" ist bereits heute an der "Mombacher Straße" im Bereich der Hausnummern "39- 61" sowie an der "Fritz-Kohl-Straße" vorhanden.

Die Gebäudestrukturen der "Baentschsiedlung" prägen, genau wie die Gebäudestrukturen an der "Fritz-Kohl-Straße" den Straßenraum der "Mombacher Straße". Durch die Festsetzungen des "H 100" soll erreicht werden, dass eine geschlossene Gebäudestruktur an der "Mombacher Straße" entsteht, welche den Straßenraum einseitig fasst. Zudem kann hierdurch ein wirkungsvoller Schallschutz für die hinterliegenden Gebäude erreicht werden.

Für den hier interessierenden Teilbereich (in Richtung der Bebauung an der Wallstraße) des Mischgebietes "MI 2" wird keine Bauweise festgesetzt, da in diesem Bereich keine städtebauliche Notwendigkeit zur Regelung der Bauweise besteht. Die Baugrenzen in diesem Bereich sind so gefasst, dass die heutigen Baustrukturen in der aktuellen Lage bei einer Neuplanung wieder aufgenommen werden können. Hierbei sind jedoch zwingend die landesrechtlichen Vorschriften zu beachten. Dies umfasst auch die angesprochene Abstandflächenregelung.

Die baulichen Möglichkeiten des Eigentümers bzgl. einer Erweiterung werden hierdurch nicht weiter eingeschränkt. Nach der aktuellen Rechtslage würde im Falle einer Neubebauung die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt. Hierbei würden die landesrechtlichen Vorschriften bezüglich der Abstandflächenregelung ebenfalls einzuhalten sein.

Grundsätzlich ist die Bauweise nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung sondern eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Die "Kann-Vorschrift" des § 22 Abs. 1 BauNVO lässt zu, dass von der Festsetzung der Bauweise kein Gebrauch gemacht werden kann, obwohl ein Baugebiet festgesetzt wird. Auf die Festsetzung der Bauweise kann u.a. verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen geregelt wird. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit beliebigem oder ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt, die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandflächen geben dann in der Regel vor.

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

5. **ADFC, Fahrradclub Mainz-Bingen e. V.**

- Schreiben/Fax vom 21.05.20 -

1. **Verkehrsinfrastruktur**

Im Bereich des "H 100" befände sich ein wichtiges Teilstück (Bürgersteig und Straßenraum) der sich in Planung befindlichen "Pendleradroute Mainz-Bingen" von Mombach hin zum Radparkhaus. Aktuell würde für diesen Bereich nur die Beschilderung "Fußgängerweg / Radfahrer frei" bestehen.

Der Straßenraum würde neben Parkplätzen stark von Fuß- und Radverkehr in beide Richtungen frequentiert. Die Verkehrssituation sei unübersichtlich und würde häufig zu gefährlichen Situationen führen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sei eine sichere Verkehrsinfrastruktur sicherzustellen. Es sei ausreichend Platz für separate Fußwege und Radfahrstreifen zur Verfügung zu stellen.

Tiefgarageneinfahrten seien sicher zu gestalten, Parkplätze möglichst auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Abwägungsergebnis

Die Thematik bzw. Problematik "Fuß- und Radverkehr" entlang der Mombacher Straße ist der Stadtverwaltung und den entsprechenden Fachabteilungen bekannt. Angrenzend an den Geltungsbereich des "H 100" befindet sich ein Teilstück der sich in Planung befindlichen "Pendler-radroute Mainz-Bingen" von Mombach hin zum Radparkhaus im Straßenraum der "Mombacher Straße". Die "Mombacher Straße", d.h. der komplette Straßenraum, liegt nicht im Geltungsbereich des "H 100". Dieser endet an der Flurstücksgrenze der "Mombacher Straße". Außerhalb des Geltungsbereiches können keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Private Stellplätze sind grundsätzlich nur auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des "H 100" werden bereits heute komplett von der "Mombacher Straße" aus erschlossen.

In den Geltungsbereich des "H 100" werden zwei kleinere Flächen im Bereich des Straßenraumes der "Mombacher Straße" aufgenommen, welche als "öffentliche Straßenverkehrsflächen" festgesetzt werden. Hierdurch soll der vorhandene Straßenraum, bzw. der Bewegungsraum für Fußgänger und Radfahrer vergrößert und eine Verbesserung der heutigen räumlichen Situation erreicht werden.

In den aktuellen Planungsüberlegungen soll der in den Straßenraum "einragende" Bereich des Grundstückes "Mombacher Straße Nr. 25" dem Verkehrsraum zugeordnet und im "H 100" entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Stadt Mainz ist hierzu bereits mit dem Eigentümer der Fläche in Kontakt getreten, um einen entsprechenden Ankauf einer Teilfläche zu erwirken. Es ist aktuell nicht geplant, weitere Verkehrsflächen im "H 100" festzusetzen.

Die dargestellte Thematik der Grundstückszu- und abfahrten bedarf nach den bisher abgegebenen Stellungnahmen der zuständigen Fachämter aktuell keiner speziellen Regelung im Bebauungsplanverfahren "H 100".

Im Regelfall werden die verkehrlichen Belange wie die Anordnung der Stellplätze, die Lage der Grundstückszu- und abfahrten sowie Tiefgarageneinfahrten im Bauantragsverfahren vom zuständigen Fachamt geprüft. Die Anzahl der Grundstückszufahrten wird auf das notwendige Maß beschränkt und Stellplätze möglichst zentral erschlossen. Da die spezielle Situation entlang der Mombacher Straße bekannt ist, wird im Bauantragsverfahren ein spezielles Augenmerk auf die verkehrlichen Belange gelegt.

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

6. Ortsbeirat Hartenberg-Münchfeld

- Schreiben/Email vom 22.07.20 -

1. Allgemeines

Der Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld hätte aufgrund der Pandemie-Situation nicht am 17. März 2020 zur Beschlussvorlage Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" angehört werden können. Die Anhörung sei auf die Tagesordnung der nächstfolgenden Sitzung am 23. Juni 2020 gesetzt worden. Es würde um Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte gebeten.

2. Geplante Bauungsstrukturen

Ein "blockartiges" Erscheinungsbild sei wegen einem erwarteten, negativen Schattenwurf, der Reflexion von Schall von Straße und Bahn sowie einem baugestalterischen Bruch zur Baentschstraße zu vermeiden.

Eine aufgelockerte, und der Höhenentwicklung der Baentschstraße angepasste, also verwinkelte Bauweise sei erwünscht. Die beabsichtigte Bebauung solle zudem Rücksicht auf die bestehende Nachbarschaft nehmen (Blickbeziehung).

Abwägungsergebnis

Sowohl die Gebäude in unmittelbarer Lage an der "Mombacher Straße" (Hausnummern 37, 29, 27, 23) als auch die hinterliegenden Gebäude in "2. Reihe" (Hausnummern 35, 33, 31, 25) befinden sich auf einen fast höhengleichen "Geländeniveau".

Das Niveau der "Mombacher Straße" liegt nach den vorliegenden Daten zwischen etwa 90,22 m ü.N.N. und 90,94 m ü.N.N. und somit ca. 20 bis 22 m tiefer als die "Wallstraße". Da das Höheniveau von der "Mombacher Straße" bis zu den hinterliegenden Gebäuden in "zweiter Reihe" meist nicht oder nur schwach ansteigt ist der Hang an den bergseitigen Außenflächen der Bebauung im gesamten Untersuchungsbereich mehrere Meter hoch angeschnitten und durch massive Stützmauern gegen Abrutschungen gesichert. Teilweise sind diese Stützmauern zugleich Außenmauern der Gebäude. Die Höhenunterschiede zwischen der Bebauungsebene (ohne Kellereinbauten) und der Oberkante der Stützmauern beträgt zwischen ca. 4 m auf dem Grundstück "Mombacher Str. 37" und max. 6,8 m auf dem Grundstück "Mombacher Str. 23".

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien und Baugrenzen berücksichtigt die aktuelle Bestandsituation (Gebäudestellungen) im Geltungsbereich des "H 100". Die Baufeldtiefe orientiert sich ebenfalls an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. den Gebäudestellungen. Die Bereiche, welche sich nicht auf der "Geländeebene Mombacher Straße" befinden, werden im "H100" nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Die denkmalgeschützte Baentschsiedlung nimmt an der "Mombacher Straße" eine Sonderstellung, insbesondere bezüglich der Gebäudestellung und der Gebäude- bzw. Höhenstaffelung in Richtung der "Wallstraße" ein. Aufgrund der heutigen Bestandssituation und dem vorhandenen Gebäudebestand ist eine solche "spezielle" Bauungsstruktur" weder gebietsprägend noch kann diese in allen Belangen als Vorbild für das Areal "H 100" dienen. Es handelt sich um einen in sich geschlossenen, historisch gewachsenen Bauungskomplex.

Aus der Höhenentwicklung der Gebäude im Geltungsbereich des "H 100" sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes werden die maximalen Gebäudehöhen für den "H 100" abgeleitet. Hierzu wurden die Bestandsgebäude im Geltungsbereich bezüglich der Trauf- und Firsthöhe vermessen. Ziel des Bauungsplanes ist neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Festsetzung gebietsverträglicher Gebäudehöhen.

Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet "H 100" wurde vom Büro WSW und Partner GmbH ein schalltechnisches Gutachten (Stand 18.12.2020) erstellt. Auf der Grundlage des Gutachtens und dem darin erarbeiteten Schallschutzkonzept wurden im Bebauungsplan zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen textliche Festsetzungen getroffen. Einwirkende Schallquellen auf das Plangebiet sind der Straßenverkehr der "Mombacher Straße" und der "Fritz-Kobl-Straße" sowie der Schienenverkehr auf den Eisenbahnstrecken im Bereich des Hauptbahnhofs Mainz. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte wurde hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms die Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts erforderlich. Zur Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung, deren Realisierbarkeit, schalltechnische Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit im Einzelfall zu prüfen waren:

- Maßnahmen an der Quelle
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen)
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.ä., passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern)

Entsprechende Maßnahmen an der Schallquelle sind, ebenso wie das Einhalten eines Mindestabstandes nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar und werden daher bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes nicht berücksichtigt. Eine differenzierte Baugebietsausweisung kommt an diesem Standort nicht in Frage. Aufgrund der Erschließungssituation des Plangebiets, der topographischen Situation und der städtebaulich gewollten Höhe der geplanten Bebauung sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) nicht möglich. Bei Berücksichtigung einer Bebauung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans (Baulinie und geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand) ergeben sich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude sowie den Anschluss an die bestehenden Gebäude an der abgewandten Fassade und im rückwärtigen Bereich des Plangebiets deutlich geringere Pegel. Durch die Festsetzung einer Baulinie und der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand wird für die abgeschirmten Gebäudeseiten sowie die dahinter liegenden Flächen ein optimaler Schallschutz erreicht.

3. Verkehr

Der beplante Abschnitt würde an einen für den Fuß- und Radverkehr problematischen Bereich anschließen. Der Platz für ein Nebeneinander und ein rücksichtsvolles Ausweichen der Verkehre sei nicht gegeben. Eine Blockbebauung ohne entsprechende Lücken würde die Situation für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen verschärfen. Daher würde angeregt, die Verkehrsplanung der Mombacher Straße insbesondere für diesen Abschnitt sehr frühzeitig in eine Konzeption einzubeziehen.

Abwägungsergebnis

Die Thematik "Fuß- und Radverkehr" entlang der Mombacher Straße ist der Stadtverwaltung und den entsprechenden Fachabteilungen bekannt. Im Bereich des "H 100" befindet sich ein Teilstück der sich in Planung befindlichen "Pendleradroute Mainz-Bingen" von Mombach hin

zum Radparkhaus. Die Mombacher Straße und der dazugehörige Bewegungsraum für Fußgänger und Radfahrer liegen jedoch nicht im Geltungsbereich des "H 100".

Die Grundstücke im Geltungsbereich des "H 100" werden bereits heute komplett von der "Mombacher Straße" aus erschlossen. Die Fahrbahnen sowie die Fußgängerbereiche der "Mombacher Straße", d.h. der komplette Straßenraum, liegen nicht im Geltungsbereich des "H 100". Dieser endet an der Flurstücksgrenze der "Mombacher Straße". Außerhalb des Geltungsbereiches können keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

In den Geltungsbereich des "H 100" werden zwei kleinere Flächen im Bereich des Straßenraumes der "Mombacher Straße" aufgenommen, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Hierdurch wird der Straßenraum, bzw. der Bewegungsraum für zu Fuß gehende und Radfahrende vergrößert und eine Verbesserung der heutigen räumlichen Situation erreicht. Der Vorschlag, "Lücken" in den Bebauungsstrukturen zum "Ausweichen" vorzusehen, ist nicht zielführend und steht dem städtebaulichen Leitgedanken einer geschlossenen Raumkante entgegen. Eine Inanspruchnahme von Privateigentum, bzw. Privaten Flächen für öffentliche Straßenverkehrsflächen ist über das bisher festgelegte Maß hinaus nicht erforderlich.

In den aktuellen Planungsüberlegungen soll der in den Straßenraum "einragende" Bereich des Grundstückes "Mombacher Straße Nr. 25" dem Verkehrsraum zugeordnet und im "H 100" entsprechend als Verkehrsfläche dargestellt werden. Die Stadt Mainz ist hierzu bereits mit dem Eigentümer der Fläche in Kontakt getreten, um einen entsprechenden Ankauf einer Teilfläche zu erwirken.

4. Erhalt von Flora und Fauna, Nachhaltigkeit

Grundsätzlich würde sich der Ortsbeirat für eine nachhaltige Bauweise in Bezug auf den größtmöglichen Erhalt von Flora und Fauna, der Auswahl nachhaltiger Baustoffe, der Nutzung regenerativer Energie sowie Maßnahmen zur Einsparung und nachhaltigen Nutzung von (Regen-)Wasser aussprechen. Auch im Hinblick auf die Hanglage sollten Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregenereignissen getroffen werden.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanverfahren "H 100" wird unter anderem ein Baumgutachten erstellt. Die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen werden hierbei erfasst und bewertet. Zudem wird geprüft, wie der vorhandene Gehölzbestand in die Planung integriert und zusammenhängende Gehölzbestände erhalten werden können. Die rückwärtigen Bereiche der Bebauung entlang der "Mombacher Straße" und der "Wallstraße" sind bis zur mehrgeschossigen Bebauung an der "Fritz-Kobl-Straße" durch zusammenhängende Freiflächen mit Gartennutzung und Gehölzstrukturen charakterisiert.

Aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen (Artenschutz, Schaffung von Lebensraum, Rückhaltung von Niederschlagswasser) sowie aus klimaökologischer Sicht (z.B. Klimawandel und Anpassung an den Klimawandel) werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachämtern entwickelt.

Die Entwässerungssituation wird im weiteren Verfahren bezüglich Retentionsmöglichkeiten untersucht. Die Bedingungen für die Versickerung von Regenwasser sind aufgrund der Topographie und der bestehenden, dichten Bebauung entlang der Mombacher Straße als eher ungünstig einzustufen. Auf eine flächendeckende Untersuchung wird vom Fachamt verzichtet.

5. Sozialverträgliche Mieten und Eigentumsverhältnisse

Eine Berücksichtigung sozialverträglicher Mieten sowie Eigentumsverhältnisse würde gewünscht.

Abwägungsergebnis

Es handelt sich um ein Areal, welches bereits fast vollständig bebaut ist. Das Instrumentarium der "Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung" der Stadt Mainz greift im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist aktuell davon auszugehen, dass kein städtebaulicher Vertrag im Verfahren geschlossen wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB (Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen) wird eine Festsetzung in den "H 100" aufgenommen, dass beim Neubau von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten 25 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

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

Mainz, 06.07.2021

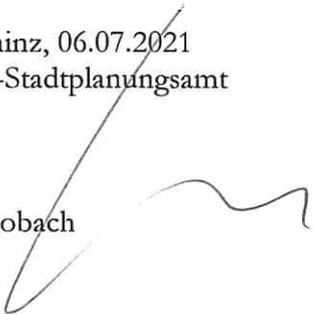

Schuy

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

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

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

Mainz, 06.07.2021
61-Stadtplanungsamt


Strobach





Rechtsanwälte



Einwurf Ei

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

vorab Fax: 06131-12-2671

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Erbrecht

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht

→ 61.2.2

27.05.2020

222/20BR-ga

Reiser / Beratung

Öffentliche Bekanntmachungen der erneuten Aufstellung eines Bauleitplanes und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: „Nördlich der Baentschstraße (H100)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir folgende Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage Wallstraße 10, 55122 Mainz anwaltlich vertreten:

Name	Geschoss	Anschrift	Selbst genutzt/vermietet
	3.UG/Garten		s.g.
	3.UG/Garten		vermietet
	2.UG		s.g.
	2.UG		s.g.
	1.UG/Terrasse		vermietet
	1.UG		vermietet
	EG/Terrasse		s.g.
	EG/Terrasse		s.g. Atelier
	1.OG		s.g.
	2.OG		vermietet

Kanzleibitz | 1 Mainz | 3 Langen | * Zweigstelle

181



1.OG		s.g.
2.OG		s.g.

Wir vertreten damit 10 Eigentümer mit 13 der 16 Eigentumswohnungen in der betreffenden Anlage.

Sämtliche aufgeführten Eigentumswohnungen weisen die Fenster, Balkone, Terrassen bzw. Sondernutzungsrechte und Gartenanteile zur Mombacher Straße hin auf, alle Wohnungen in den UG sowie eine im EG ausschließlich bzw. fast ausschließlich dorthin.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten erheben wir gegen den Entwurf des Bebauungsplans folgende Einwendungen:

1) Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB:

Gemäß Ziffer 3 der Planbegründung soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 Hs. 1 BauGB ist jedoch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Im vorliegenden Fall kommen in den Gärten der näheren Umgebung und damit zwangsläufig auch auf dem Baugrundstück, sowie dem Grundstück unserer Mandanten, eine Vielzahl verschiedener Vogelarten vor. Diese wurden teilweise bereits durch andere größere Baumaßnahmen in der Wallstraße und in der Fritz-Kohl-Straße auf die verbleibenden Flächen zurückgedrängt. Es handelt sich hier insbesondere um Amseln, Kohl-, Schwanz- und Blaumeisen, Buntspechte, Kleiber, Spatzen, Rotkehlchen, Pirol, Drossel, Zaunkönig, Eichelhäher, Star, Falke (zeitweise) u.a..



Ferner wurden Eichhörnchen, Gartenschläfer und auch zahlreiche wertvolle Insekten auf dem Gelände gesichtet.

Da die Bebauungspläne der Innenentwicklung keiner förmlichen Umweltprüfungen bedürfen, kommt das beschleunigte Verfahren dann nicht in Betracht, wenn entsprechende Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Lebensraumes geschützter Tierarten bestehen.

Dies ist hier aufgrund der oben geschilderten Eingriffe der Fall.

2) Grenzabstände:

Ausweislich der Planskizze soll die Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu dem Grundstück unserer Mandanten, aber auch zu dem Grundstück Wallstraße 8 heranrücken.

Gerade diese Festsetzung wird dazu führen, dass die Belichtung, Belüftung und Besonnung des Grundstücks unserer Mandanten in gravierender Weise eingeschränkt werden würden. Es ist bereits jetzt festzustellen, dass die hohen Häuser der Baentschstraße gegenüber dem Grundstück unserer Mandanten wie ein Riegel wirken. Durch die geplante geschlossene Bauweise mit sechs Vollgeschossen und einer Höhe von 20 m bzw. 17 m würde das Grundstück unserer Mandanten förmlich eingemauert werden. Dies wird dazu führen, dass sich das Grundstück im erheblichen Umfang aufheizen wird. Es ist nicht mehr sichergestellt, dass Windströme das Grundstück durchdringen und zu einer angemessenen Belüftung führen können.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung würde zu einer exorbitanten Nachverdichtung im Plangebiet und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen unserer Mandanten führen.

Hier ist beispielhaft auch auf die drei Untergeschosse sowie eine Erdgeschosswohnung und die bestehende Hanglage hinzuweisen. Bereits im jetzigen Zeitpunkt ist festzustellen, dass die Belichtung dieser nach Nordosten ausgerichteten Wohnungen aktuell durch die freie Lage gewährleistet wird. Durch die geplante Bebauung würde diese vollständig entfallen und eine Verschattung deutlich über die jahreszeitliche Schwankungsbreite erfolgen (OVG Münster, 29.08.2005 – 10A3138/02).



Diese Lebensqualität würde in einem ganz besonderen Ausmaß verschlechtert werden, wenn die verdichtete Bebauung in diesem Umfang zugelassen werden würde.

Hier ist insbesondere auch zu kritisieren, dass sich die Planbegründung auf Seite 13 mit exakt diesem Thema, nämlich den Abstandsflächen, beschäftigt, allerdings nur bezogen auf die Gebäude der Baentschsiedlung und nicht auf das Grundstück unserer Mandanten. In der Planbegründung wird ausgeführt, dass durch den festgesetzten Abstand im südlichen Bereich des Plangebietes die Bestandsgebäude und die Bewohner der „Baentschsiedlung“ vor einer zu dicht heranrückenden Bebauung geschützt werden. Die Planbegründung erwähnt selbst, dass eine ausreichende Belichtung und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse notwendig sind.

Diese Erwägungen gelten aber im gleichen Maße für den westlichen Grenzbereich des Plangebietes und das dort anschließende Grundstück unserer Mandanten.

Gerügt wird hier insbesondere auch, dass der Sinn und Zweck der Einhaltung der Abstandsflächen auch insoweit völlig verfehlt würde, als die Abstandsflächen auch soziale Zwecke erfüllen sollen. Es soll nämlich auch die Sicherung der „Privatheit“, die Wahrung des Wohnfriedens und ein angemessener Sozialabstand erreicht werden (OVG Nordrheinwestfalen, Urteil vom 15.05.1997 – 11 A 7224/95; OVG Nordrheinwestfalen, Beschluss vom 08.09.1998 – 7 B 1868/98).

Die geplante Bebauung in ihrer verdichteten Form wird dazu führen, dass nahezu kein Sozialabstand mehr vorhanden sein wird. Die Gartenbereiche des Grundstücks unserer Mandanten liegen unmittelbar hinter den dann errichteten Wohnhäusern. Aus den Fenstern der Wohnungen könnte dann ungehindert Einblick nicht nur in den Gartenbereich, sondern auch in die Balkon- und Terrassenbereiche und sogar in die einzelnen Wohnungen genommen werden.

Die Riegelwirkung der Bebauung wirkt umso stärker, als im südlichen Bereich des Plangebietes die Baugrundstücke keinerlei Grünfläche mehr aufweisen. Während im nordwestlichen Bereich die Baugrundstücke teilweise zu 2/3, teilweise zur 1/2 und teilweise zu 1/3 eine Grünflächenfestsetzung aufweisen.

Es würde einen Abwägungsfehler darstellen, wenn ausgerechnet im südlichen Bereich, in dem keine Grünflächen vorgesehen sind, eine Bebauung bis zur Grundstücksgrenze gestattet würde.



Insoweit geht die Planbegründung auch von falschen Tatsachen aus, wenn dort unter Ziffer 6.4 behauptet wird, dass die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf der aktuellen Bestandssituation basieren. Tatsächlich ist entlang der Grundstücksgrenze zu dem Grundstück unserer Mandanten keine Grenzbebauung vorhanden. Offensichtlich gehen die Entwurfsverfasser hier von unzutreffenden Grenzlinien aus.

Insoweit sind auch die Ausführungen in Ziffer 6.5 der Planbegründung, letzter Absatz, unklar. Es wird bewusst keine Bauweise für den südlichen Teilbereich des Mischgebietes festgesetzt, wohingegen im nördlichen Bereich eine geschlossene Bauweise erlaubt ist.

Es wird auf die landesrechtlichen Vorschriften verwiesen. Diese besagen, dass grundsätzlich ein Grenzabstand einzuhalten ist, wenn nicht nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude ohne Grenzabstand bebaut werden muss.

Eine solche grenzständige Bebauung ist jedenfalls deshalb möglich, weil dies die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauflächen zulassen.

Es ist also ein Konflikt zwischen der Bauweise einerseits und den überbaubaren Grundstücksflächen andererseits vorhanden, der durch den Bebauungsplan gelöst werden muss.

3) Gebäudehöhe:

Verbunden mit den unter Ziffer 2) geschilderten Beeinträchtigungen wirkt sich die exorbitante Gebäudehöhe von 17 m im südwestlichen Bereich des Plangebietes wiederum gravierend auf die Lebensverhältnisse auf dem Grundstück unserer Mandanten aus. Gerade eine Gebäudehöhe von 17 m wird dazu führen, dass im verstärkten Maße die Belüftung, Besonnung und Belichtung des Grundstücks unserer Mandanten beeinträchtigt und nahezu auf Null reduziert wird.

Dies gilt erst recht deshalb, weil gemäß Ziffer 1.3.2. der geplanten Festsetzungen die zulässigen Oberkanten noch durch Dachausbauten etc.) um maximal 3,00 m überschritten werden können.

Die geplante Bebauung wird tatsächlich dazu führen, dass auf das Grundstück unserer Mandanten eine im hohen Maße erdrückende Wirkung ausgeübt wird.



Auf diesen Konflikt wird in der Planbegründung an keiner Stelle eingegangen. Es ist lediglich von einem „deutlichen Entwicklungspotenzial bezüglich der Gebäudehöhe“ die Rede, wobei hier allerdings auch nur der nordwestliche Bereich des Plangebietes gemeint ist.

Bezüglich des südwestlichen Planbereichs ist bereits die Ausgangsthese unzutreffend, wonach sich die Höhe von 17 m an den Gebäudehöhen im Bestand orientiert. Auch hier wird wieder einseitig zugunsten des Investors auf ein angeblich vorhandenes „Entwicklungspotenzial“ abgestellt, statt auch die Interessen der Nachbarn im Südwesten in den Blick zu nehmen.

Es ist auch unzutreffend, dass sich die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen an der bestehenden Höhenentwicklung der Bestandsgebäude orientieren. Die erlaubte Gebäudehöhe ist im nordwestlichen Bereich 20 m zuzüglich einer weiteren Höhe von 3 m für etwaige Dachaufbauten, bei einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von VI.

Wie bereits ein Blick auf die Bestandsbebauung in der Planskizze zeigt, weisen die höchsten Gebäude lediglich vier Vollgeschosse auf. Selbst die - nicht im Plangebiet liegenden - Grundstücke der Baentschstraße weisen im nördlichen Bereich nur eine 5-geschossige Bebauung auf.

Insoweit ist es auch verfehlt, auf ein Referenzgebäude in der Fritz-Kohl-Straße 3 abzustellen. Dort hatte seinerzeit ein Bauträger den gesamten Hang bebaut. Im Anschluss an diesen Gebäudekomplex kann die Wallstraße nicht mehr bebaut werden, sondern wird mit einem ca. 2 m hohen Metallzaun abgesichert. Stadtauswärts liegen die Fahrbahnen tiefer und gegenüber befinden sich Bahngleise.

Somit ist auch eine „räumliche Fassung der Mombacher Straße“ Fiktion.

Die in der Planbegründung auf Seite 11 beabsichtigte „städtebaulich prägende und im Straßenraum umfassende Straßenrandbebauung“ kann deshalb aus diesem Grunde nicht erreicht werden.

Auch die Gebäude der Baentschsiedlung sind als Referenzobjekt ungeeignet, da es sich hierbei um einen in sich geschlossenen, historisch gewachsenen Baukomplex handelt.



Es ist deshalb ohne weiteres möglich, mit wesentlich geringeren Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls eine städtebaulich prägende Straßenrandbebauung zu erzielen.

Schließlich ist noch darauf hinzuweisen, dass die geplante Bebauung dazu führen würde, dass die komplette Sichtachse über die Neustadt zur Christuskirche hin und zum Taunus/Feldberg zugebaut werden würde.

Unsere Mandanten konnten sich bei Erwerb der Eigentumswohnung darauf verlassen, dass - auch bei fehlendem Bebauungsplan - darauf geachtet wird, dass sich künftige Gebäude in die bestehende Bebauung der unmittelbaren Umgebung und die Charakteristik der Hanglage einfügen.

Die Höhe der beabsichtigten Bebauung wird dazu führen, dass diese Aussicht komplett vernichtet würde.

Dies wird gleichzeitig zu einer ganz erheblichen Wertminderung der Eigentumswohnungen führen. Dies gilt insbesondere für die Wohnungen in den Untergeschossen und im Erdgeschoss.

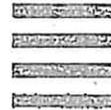
Unsere Mandanten haben gerade im Vertrauen auf den Stadtratsbeschluss vom Februar 2019, mit dem eine Veränderungssperre erlassen wurde, darauf vertraut, dass die Interessen unserer Mandanten ausreichend berücksichtigt werden. Denn die Veränderungssperre wurde gerade deshalb erlassen, weil alle Gremien der Ansicht waren, dass die Topografie und die vorhandenen Gebäude in der Wallstraße bei den Festsetzungen des Plangebietes zu berücksichtigen seien. Es sollte gerade eine zu intensive Verdichtung verhindert werden.

Von einer solchen Absicht ist bei Durchsicht der Unterlagen nichts mehr zu spüren.

Viele unserer Mandanten haben gerade aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom Februar 2019 Investitionen in Haus und Wohnung getätigt, die bei Realisierung der geplanten Bebauung wertlos wären.

4) Denkmalschutz:

Bezüglich des Denkmalschutzes sind zwei Aspekte zu beachten:



- a) Das Grundstück unserer Mandanten wird im östlichen Bereich zur Mombacher Straße hin von einer ca. 5 m hohen Mauer begrenzt. Diese Mauer ist vermutlich eine äußere Festungsmauer des sogenannten Fort Hauptsteins.

Das Fort Hauptstein war Bestandteil des Festungsgürtels und insoweit des neuen Teils des Festungsgürtels, des Rheingauwalls.

Hier wird ausdrücklich angeregt, entsprechende Nachforschungen durchzuführen. So gibt es Berichte von Bewohnern der Mombacher Straße, dass dort Zugänge zu unterirdischen Gängen im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten bestünden.

- b) Des Weiteren ergibt sich aus der Planbegründung, dass sich die Entwurfsverfasser darüber bewusst waren, dass sich südlich des Geltungsbereichs die Bebauung und Denkmalzone „Baentschstraße“ befindet.

Diesem Umstand wird durch die Festsetzung allerdings nicht Rechnung getragen.

Durch die Höhe der geplanten Bebauung wird die Sichtachse auf die Baentschstraße von Norden kommend nahezu komplett verbaut. Die in Stufenform gegliederte Bebauung, wie sie sich insbesondere aus dem Lichtbild auf Blatt 6 der Planbegründung zeigt, wäre nach der realisierten Bebauung nicht mehr sichtbar.

Dies ist unvereinbar mit der Festsetzung der Denkmalzone „Baentschstraße“.

Im Übrigen sind auch die Eigentümer der Baentschstraße in ihren Eigentumsinteressen tangiert. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 21.04.2009 - 74 C 3.008 - judiziert, dass dem Eigentümer eines geschützten Kulturdenkmals ein Anspruch auf Schutz vor Beeinträchtigungen der Denkmalwürdigkeit seines Anwesens durch Vorhaben in der Umgebung zustehen kann.



5) Hangsicherheit:

Wie bereits oben ausgeführt, besteht zwischen dem Grundstück unserer Mandanten und dem Baugrundstück ein erhebliches Gefälle in östliche Richtung.

Der Bebauungsplan muss hier Vorkehrungen dafür vorsehen, wie eine Eigentumsbeeinträchtigung unserer Mandanten, etwa durch Rutschung des Hangs etc. vorgebeugt werden kann.

Aufgrund einer bereits eingeholten Baugrunduntersuchung steht fest, dass das tieferliegende Gelände der Mombacher Straße langfristig gesichert werden muss. Die historische Mauer auf dem Gelände unserer Mandanten erscheint hierfür ungeeignet.

Dies gilt insbesondere auch für die Dauer der Bauarbeiten. Offensichtlich soll auf dem Grundstück eine Tiefgarage errichtet werden. Es müssen deshalb Vorkehrungen dafür getroffen werden, dass im Falle der notwendigen Abgrabungen keine Hangrutschungen erfolgen.

Diesbezüglich sieht der Bebauungsplan keine Festsetzungen vor.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

1.

Rechtsanwälte

Stadt Mainz Stadtplanungsamt
z.Hd. Herr Schuy
Zitadelle Bau A
Am 87er Denkmal
55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 06. Juli 2020

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

26.06.2020

/ Beratung

Öffentliche Bekanntmachungen der erneuten Aufstellung eines Bauleitplanes und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Baentschstraße (H100)“

AZ: 61 26 H^M 100

Sehr geehrter Herr Schuy,

in der vorbezeichneten Angelegenheit reichen wir anliegende Vollmachten nach.

Mit freundlichen Grüßen

18⁶

Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die
Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen [REDACTED] ././ Stadt Mainz; 222/20

wegen

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Belugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 74 CwIG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Mainz, 27.05.20

(Ort, Datum)

Logo: [REDACTED]
Bestellnr. 33140-00

Soldan



Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die
Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen  ./. Stadt Mainz; 222/20

wegen

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgenverfahren, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision, Verzicht nach § 147 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstellenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Empfängerin Nr. 1751 (07/09)
Besatz-Nr. 03150-00

Isoldan



(Ort, Datum)

 17.6.2020



Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die
Bevollmächtigte(n) erbeten!

Wird hiermit in Sachen [REDACTED] ./. Stadt Mainz; 222/20

wegen

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Verhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Beteiligungsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstellenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Mainz 27.5.2020

(Ort, Datum)

Formblatt Nr. 3751-01/10
Bestell-Nr. 3310-00

Freidau



Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die
Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen

././ Stadt Mainz; 222/20

wegen

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Gellendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen; Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302-374 StPO, 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeldung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkassé oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Einheitsvollmacht (175-XII/10)
Distrikt-Nr. 33140-00

Soldan



Kronberg 28. Mai 2020

(Ort, Datum)

Mainz, 31. Mai 2020



Vollmacht

Zustellungen werden nur an dec/dia
Bevollmächtigte(n) erbeten!

Ich, Herr/Sache

St. Nr. / St. Nr. / St. Nr.

geb.

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteile.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Belugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Forderung und Entgegennahme von einseitigen Akteneinsichtungen (z. B. Abschreibungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (wie nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Schieds- und Schiedsorgengesetzen, Abschluss von Verhandlungen über Schiedsentscheidungen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen §§ 302, 374 StPO, §§ 74 OWiG, einschließlich der Vorberufung sowie für den Fall der Abwesenheit Vertretung nach § 47 StPO und mit ausschließlicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Erbschaftung für Strafverfolgungsmaßnahmen für die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung von Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Befreiung von dem Akteneinsicht.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbeschwerden und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision, Verzicht nach § 47 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewilligen von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Kosten- und Folgeerhebungen (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsversteigerung, einschließlich der aus im erwachsenden beschwerden Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwahrung und Hinterlegung).
14. Entgegennahme der vom Gericht von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstehenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

1. 01/2019/14.02.2019/14.02.2019/14.02.2019

Soldan



Handwritten signature
07.06.2020



Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen [redacted] ./.. Stadt Mainz; 222/20

wegen Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstr.“ H100
Diese Vollmacht gilt nur für diesen o.g. Verfahrensschritt und ist keine Beauftragung für weitere Schritte

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO; 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Einheitsvollmacht (1751-XIV/10)
Bezieh.Nr. 33100-00

Soldan



Mainz 31.5.20

(Ort, Datum)



Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die
Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiemit in Sachen [REDACTED] ./.. Stadt Mainz; 222/20

wegen **Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstr.“ H100**
Diese Vollmacht gilt nur für diesen o.g. Verfahrensschritt und ist keine Beauftragung für
weitere Schritte

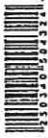
sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen
Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Einheitsvollmacht (1751-XIV/10)
Bezieh.Nr. 33940-00

Isoldan



Mainz 30.05.2020

(Ort, Datum)



Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die
Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen [REDACTED] ././ Stadt Mainz; 222/20

wegen

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Einheitsvollmacht (1751-M/110)
Bestell-Nr. 33160-00

!Soldan



Maximilian am Kern, 01.06.2020

(Ort, Datum)



Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die
Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen

././ Stadt Mainz; 322/20

wegen

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

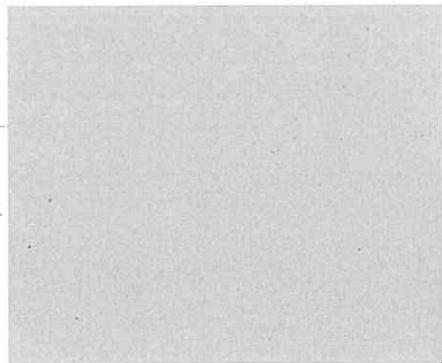
1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen)
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Befragungsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Impressum: Söldan GmbH
Brescheler Str. 20
10119 Berlin

Söldan



(Ort Datum)



Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die
Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen

Stadt Mainz, 22.11.2017

wegen

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteureinsicht
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen)
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO)
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 71 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung
14. Empfangnahme der vom Gegner von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere

(Ort, Datum)

Vollmacht

Zustellungsort: Wiesbaden am 27.04.20
Hessische Rechtsprechung

1. Stadt + Minute ; 22/220

wird hiermit in Sachen:

wegen

sowohl Vollmacht zur untergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erhebt sich insbesondere auf folgende Tätigkeiten:

1. Aufgabendelimitation, Vertretung, Einberufung von Ausprokuratoren gegen Schuldiger, Fahrzeughalter und deren Vertreter und Abmahnung;
2. Besichtigung und Aufnahme von Verhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Klärungen);
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren;
4. Prozessführung (z. B. nach §§ 51 ff. ZPO);
5. Antragstellung in Befehlsweg- und Schlichtungsverfahren, Abschluss von Verhandlungen über Schadensersatz von sowie Stellung von Anträgen auf Ausübung des Versicherungsschutzes;
6. Vertretung und Vertretung in Kosten- und Prozeßkostenverfahren (§§ 902, 974 SFG, 73, 74 OAB) einschließlich der Vertretung sowie für den Fall der Abweisung der Vertretung nach § 411 II SFG und mit anschließender Einreichung nach §§ 204, 204a SFG und Stellung von Ein- und Abmahnungen nach der Streitprozeßordnung zutreffenden Anträgen;
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Ermächtigung für Einzelvollzugsmaßnahmen mit der Vollmacht auch für das Selbstverfahren;
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten;
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten;
10. Belegung oder Vertretung des Rechtsrevells oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, eventuelle Einlegung von Klagen vor den Arbeitsgerichten, Beschlüssen und Anordnungen sowie Vertretung auf einseitigen Beschlüssen, Vertretung vor Spruchgremien; Vertretung nach § 47 FernZG;
11. Einlegung und Klageerhebung von Beschlüssen, Beschlüssen und sonstigen Maßnahmen;
12. Entgegennahme und Bewahren von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen;
13. Als Neben- und Folgeverfahren, z. B. Antrag und einseitige Vertretung, Kostenverfahren, Zwangsversteigerung einschließlich der aus für einschlägigen besonderen Verfahren, Insolvenz, Abmahnungsverfahren, Zwangsversteigerung und Klageerhebung;
14. Entgegennahme der vom Gericht von der (unbekannten oder nicht bekannten) Kosten- und Nebenkostenauslegung;
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Heinz, 27.04.20
(Dr. Baum)

2.

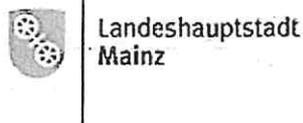


WG: Öffentlichkeitsbeteiligung BPlan "Nördlich der Baentschstr". H100
Thorsten Straub An: Michael Schuy 02.06.2020 08:05
Kopie: Ralf Groh, Lena Welker, Christian Faller

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz, Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz, Christian Faller/Amt61/Mainz@Mainz

Bitte an die Eingangsbestätigungen denken !

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Thorsten Straub



Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Thorsten Straub
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke
Postfach 38 20 55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 36 71
Fax 0 61 31 - 12 26 71
www.mainz.de

----- Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 02.06.2020 08:04 -----

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 02.06.2020 06:10
Betreff: WG: Öffentlichkeitsbeteiligung BPlan "Nördlich der Baentschstr". H100



Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

----- Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 02.06.2020 06:10 -----

Von: [Redacted]
An: stadtplanungsamt@stadl.mainz.de

18²

Kopie: [REDACTED]
Datum: 01.06.2020 13:09
Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung BPlan "Nördlich der Baentschstr". H100

Sehr geehrter Herr Groh, sehr geehrter Herr Schuy,

bezugnehmend auf das Schreiben von RA [REDACTED] vom 27.5.2020 Zeichen 222/20BR-ga möchte ich meine Anregungen bzw, meinen Widerspruch präzisieren und um zwei Punkte ergänzen. Allgemein finde ich es sehr positiv, dass die Erhaltung und Förderung des Grünbereichs und der vorhandenen Fauna ein Hauptziel ist, allerdings wären aus meiner Sicht dazu in der SO-Ecke des Planungsgebietes einige Änderungen notwendig. Alles weitere in der angehängten pdf-Datei, und auch als identischer Text im Anschluss in der E-Mail selbst, falls Sie die Datei nicht aufbekommen. So wie ich das Amtsblatt verstanden habe, reicht eine Eingabe als E-Mail, ich schicke Ihnen alles aber auch gern noch als Brief.

Im Wesentlichen handelt es sich um die differenzierte Erweiterung von Abstandsflächen, die Ergänzung, dass auch Fledermäuse auftreten, und den geplanten Verkauf des öffentlichen Wegs. Ich bitte gelegentliche Doppelungen in den Ausführungen zum RA zu entschuldigen, da die Texte parallel entstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
>>>>>

An das Stadtplanungsamt Mainz

Anregungen und Einspruch gegen den Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)", Stand 5.2.2020. im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Ergänzung zu Schreiben von RA Baur vom 27.5.2020 222/20-BRga

Antrag 1: ZUMINDEST die Präzisierung der „Baugrenze“ zur Wallstr. 10 und 8 dahingehend, dass an dieser Grenze die Abstandsflächenregelung von mindestens 0,4 x Wandhöhe nach LBauO zur Grundstücksgrenze gilt.

Begründung: Hier in der Wallstr. 10 konnte man aufgrund der niedrigen Bauhöhe der bisherigen Häuser nur davon ausgehen, dass das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet ZUMINDEST mit den üblichen Abstandsflächenregelungen belegt wird, wenn ein Bebauungsplan erstellt wird, und nicht mit einer Grenzbebauung.

Als unser Haus gebaut wurde, war das mehrstöckige Haus im SO-Teil der Grenze zur Mombacher Str., Nr 25, schon vorhanden, es sieht nach einem im Zusammenhang mit der Baentschstraße aus, die Halle an der NO-Grenze, Nr.31, ist deutlich jünger, möglicherweise jünger als 1963, das Baujahr von Wallstr. 10. Sie hält, zumindest bezogen auf unser

Grundstücksniveau, die Abstandsfläche ein, da sie auf gleicher Höhe wie unser Grundstück endet und unterhalb dieses Niveaus einen Abstand von ca. 50 cm zur dort vorhandenen Stützmauer auf unserem Grundstück hat. Das mehrstöckige Haus Nr.25 ist zwar nur 1,50 m, am anderen Ende 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt, was aber keine Grenzbebauung ist. Die Abstandsfläche zu unserem Grundstück wäre nur ungenügend gegeben, gemessen vom Geländeniveau unseres Grundstücks, das kann aber auf Bestandsschutz nach älterem Recht beruhen. Es entsteht jedenfalls kein Eindruck einer Grenzbebauung im heutigen Sinn, da es komplette Fensterreihen von Wohnungen enthält. Das Haus an der Nordwest-Ecke, Nr.33, hat eine ausreichende Abstandsfläche, auch zu unserem westlichen Nachbarn in der Wallstraße, da das anschließende m.W. Grundstück dem Hauseigentümer gehört. Das Haus an der SO-Ecke, Nr.23?, im Anschluss an Wallstr. 8 hält ebenfalls die Abstandsflächen ein, da es nicht höher als das Geländeniveau des Wallstraßen-Grundstücks ist. Ähnliche Verhältnisse konnte man den Abständen der übrigen Häuser der Mombacher Str. Richtung N entnehmen, wobei mir natürlich vertragliche Vereinbarungen zwischen Nachbarn nicht bekannt waren und die Zuordnung der Gartengrundstücke nur nach Augenschein erfolgte.

Bei Erbauung des Hauses Wallstr. 10 und vor allem beim Erwerb im Rahmen der Umwandlung in eine WEG konnte man also davon ausgehen, dass die damalige wie jetzige Bebauung keine Grenzbebauung ist, sondern es sich um ein Wohngebiet oder Mischgebiet mit üblichen Abstandsregeln handelt. Vermutlich auch aufgrund dieser Annahme wurden bei der Teilung in eine WEG u.a. am Fuß des Gebäudes Gärten als Sondernutzungsrecht ausgewiesen.

Auch wenn es damals noch keinen Flächennutzungsplan und keine Landesbauordnung gab, waren doch die Abstandsregeln bereits in anderer Form bekannt. Das wurde auch im Flächennutzungsplan von 2000 bestätigt, (zusammen mit der LBauO von 1998), der seitdem ein Mischgebiet für die Mombacher Str. und ein Wohngebiet für die Wallstr. ausweist, in denen normalerweise Abstandsflächen (zur Grundstücksgrenze!) von mindestens 0,4 x Wandhöhe nach LBauO vorgeschrieben sind. Der Wert des Objekts konnte sich spätestens seit dann also nur auf diese Annahme beziehen. Eine andere Einschätzung war nicht möglich, da es ja keinen Bebauungsplan gab.

Der Abstand der untersten Wohnungen unseres Hauses beträgt bis zur geplanten Baugrenze teilweise nur 15 Meter, während alle Nachbarn der Wallstraße einen Abstand von 25 Meter oder mehr zur Baugrenze haben.

Antrag 2: Erweiterung der Abstandsregeln bezüglich der Stützmauern:

Begründung: Die Stützmauer an unserem Grundstücksende [REDACTED] befindet sich auf unserem Grundstück. Eine Wartung ist nur möglich, wenn der Nachbar nicht dicht davor baut. Eine Grenzmauer im Sinne des Nachbarschaftsrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz kann die Mauer nicht sein, da sie kein Gebäude abschließt und im Wesentlichen nur dem Unterlieger nutzt. Der Hang oberhalb der Mauer würde im Wesentlichen auch so bestehen, wenn sich das Grundstück mit seiner natürlichen Schräge nach unten bis zur Mombacher Str. fortsetzen würde. Die Grundstücksteilung ist sicher zu einem sehr frühen Zeitpunkt unter Nicht-Berücksichtigung dieser Tatsache lange nach der Erbauung dieser Stützmauer vorgenommen worden.

Wenn also die Wartung auf Kosten von uns durchgeführt werden soll, muss der Unterlieger (Mombacher Straße) zumindest den Zugang ermöglichen. Andernfalls muss behördlich festgelegt werden, dass der Unterhalt der Mauer den Unterliegern obliegt.

Antrag 3: Erweiterung der Abstandsflächen auf einen Mindestabstand der 2. Reihe von 10 m bei 17 m Bauhöhe (ab Niveau Mombacher Str.) zur Grundstücksgrenze Richtung Wallstr. 10 und 8, oder Begrenzung der Bauhöhe proportional zu/innerhalb dieser Abstandsfläche, entspricht einem Abstandsflächenwert von ca. $0,8 \times \text{Höhe}$.

Begründung: der Grünstreifen würde sich anderenfalls von NW bis zum NO hin so verschmälern, dass die bisherige Belüftung der N-Seite des Hauses Wallstr. 10 und auch von Wallstr. 8 von der Mombacher Str. her nicht mehr gut möglich ist, weil ein abgeschlossenes Ende ohne Durchzug entstehen würde. Die derzeitig geplante kleine Zurückversetzung der Baugrenze an der Baentschstr. würde nach meiner Einschätzung keinen Durchzug nach unten ermöglichen, weil der Anschluss an die Baentschstr mit 17 m Höhe trotzdem als Riegel wirkt. Die Wohnungen in den Untergeschossen der Wallstr. 10 haben keine oder schlechte Querlüftungsmöglichkeiten. Es muss also entweder die Baulinie zur Mombacher Straße am Ende auf wenigstens 6 – 10 m bis auf 5m Gebäudehöhe (derzeitiges höchstes Grundstücksniveau im Grünbereich an den Grundstücksgrenzen) unterbrochen werden, oder der Charakter der Fläche hinter der Frontbebauung vom Schlauch hinter der 2. Reihe in eine breite offene Fläche überführt werden, in der sich Luftströmungen, auch quer und zurück, oder Wirbel, entwickeln können.

Auch die kurze morgendliche Besonnung der unteren Geschosse würde ohne diese Abstandsflächen praktisch komplett wegfallen.

Auch wenn die Baentschstr. als historischer Gebäudekomplex erhaltenswert ist, würde heutzutage keine Bauordnung mehr eine solche Bebauung zulassen, u.a. aus genau diesen Gründen.

Zum zweiten ist der Erhalt des jetzigen Klimas für den gesamten Grünbereich auch deshalb wünschenswert, weil sich in diesem Bereich, auch auf unserem Grundstück, neben üblichen Meisen, Amseln, Ringeltauben, Elstern u.a. folgende Tierarten finden:

Gartenrotschwanz, Bachstelze, Buntspecht, Rotkehlchen, Distelfink, Eichelhäher, Falke oder anderer Greifvogel, Fledermaus (nicht erkennbar, welche, eher klein), zwar nach der Entdeckung vor wenigen Jahren mit Detektor vom Balkon aus festgehalten, aber nicht die Art erkannt. Durch eine Unterbindung des Durchzugs würde sich das Klima auch in den übrigen Grünzonen Richtung NW ändern.

Antrag 4: Spezielle Begrenzung der Bauhöhe im z.Z. bebauten Bereich Flurstück 113/2 und 27/1 auf ca. 6 weitere Meter ab Grundstücksniveau OK Stützmauer, entspricht ca. 12 bis 13 m Bauhöhe, zusammen mit Abstandsflächen von Antrag 3:

Dieser Bereich würde, wenn dort höhere Bauhöhen zugelassen werden, zusammen mit dem Gebäude in der Wallstr. 10 (die unterste Stufe Wallstr. 10 hat 2 Stockwerke, die nächste 1, die oberste 3 Stockwerke) eine Engstelle bilden, sodass zu befürchten ist, dass der Luftaustausch im Bereich des Grundstücksniveaus von Flurstück 22/2 und unserem Grundstück völlig eingeschränkt wird – zusammen mit dem Engpass am Riegel Beantschstr. - sodass dort stehende Luft zu erwarten wäre. Das wäre eine nicht abzuschätzende Veränderung sowohl für die Bewohner der unteren Geschosse der Wallstraße wie der Baentschstraße als auch für Flora und Fauna.

Antrag 5: Widerspruch gegen den Verkauf des öffentlichen Wegs, bzw. Erhalt/Schaffung des Wegerechts von 2,70 m Breite und baufahrzeugüblicher Höhe für Wallst. 10 (und Mombacher Str. 33):

Begründung: Die Nachbarn des Hauses Mombacher Straße 33 sagten uns in einem anderen Zusammenhang, dass der Weg nicht nur der Zugang zu ihrem Grundstück ist, sondern auch eine Feuerwehrezufahrt zu unserem Haus und der Rückseite ihres Hauses. Möglicherweise ist das nicht der Fall, aber unser Grundstück ist ziemlich steil und ein zweiter ergänzender Zugang wäre nützlich. Von der Wallstraße aus ist der Zugang zum Grundstück am zurückgesetzten Haus vorbei möglicherweise schwierig und zumindest nachgeordnete Bergungsarbeiten könnten über diesen Weg evtl. erleichtert werden.

Außerdem hatten wir bisher den Zugang von Baufahrzeugen, kleineren mobilen Kränen etc. für Erhaltungsarbeiten an der Stützmauer und im unteren Grundstücksbereich in Absprache mit Nachbarn eingeplant, weil ja dieser Weg ausgewiesen ist. Eine solche Nutzung mit im Bedarf wegfahrenden Fahrzeugen sollte ohne Konflikt mit einer eventuellen zusätzlichen Feuerwehrezufahrt ermöglicht werden.

Ich beantrage deshalb, den Weg oder zumindest ein Wegerecht, unter dauernder Freihaltung für Notfälle, bis zu seinem jetzigen Endpunkt zu erhalten. Wenn möglich sollte das Wegerecht sogar auf 2,70 m oder ä. ausgeweitet werden, wenn gleich daneben gebaut werden soll, wegen der Breite z.B. von Baufahrzeugen für Arbeiten im unteren Grundstücksbereich. Jetzt wäre das ja z.Z. in Absprache mit den Nachbarn möglich, wenn eine Partei kurzfristig die Autos auf ihrem Grundstück etwas zur Seite stellt.

Antrag 6: Keine pauschale Genehmigung von Mobilfunkmasten im Rahmen des Bebauungsplans (Immissionsschutz).

Begründung: Die Wallstraße hat bereits unmittelbare direkte Einstrahlung aus den

Mobilfunkmasten der Bonifaziustürme.

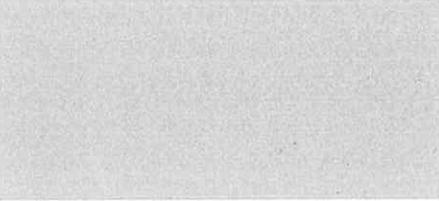
29.5.2020



P.S. Dringende Nachrichten bitte auf den AB, E-Mail wird nicht täglich gelesen.



Öff-beteil-nördl-Baentsstr-H100- 29-05-2020.pdf



An das Stadtplanungsamt Mainz

Anregungen und Einspruch gegen den Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100).", Stand 5.2.2020. im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Ergänzung zu Schreiben von RA [REDACTED] vom 27.5.2020 222/20-BRga

Antrag 1: ZUMINDEST die Präzisierung der „Baugrenze“ zur Wallstr. 10 und 8 dahingehend, dass an dieser Grenze die Abstandsflächenregelung von mindestens 0,4 x Wandhöhe nach LBauO zur Grundstücksgrenze gilt.

Begründung: Hier in der Wallstr. 10 konnte man aufgrund der niedrigen Bauhöhe der bisherigen Häuser nur davon ausgehen, dass das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet ZUMINDEST mit den üblichen Abstandsflächenregelungen belegt wird, wenn ein Bebauungsplan erstellt wird, und nicht mit einer Grenzbebauung.

Als unser Haus gebaut wurde, war das mehrstöckige Haus im SO-Teil der Grenze zur Mombacher Str., Nr 25, schon vorhanden, es sieht nach einem im Zusammenhang mit der Baentschstraße aus, die Halle an der NO-Grenze, Nr.31, ist deutlich jünger, möglicherweise jünger als 1963, das Baujahr von Wallstr. 10. Sie hält, zumindest bezogen auf unser Grundstücksniveau, die Abstandsfläche ein, da sie auf gleicher Höhe wie unser Grundstück endet und unterhalb dieses Niveaus einen Abstand von ca. 50 cm zur dort vorhandenen Stützmauer auf unserem Grundstück hat. Das mehrstöckige Haus Nr.25 ist zwar nur 1,50 m, am anderen Ende 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt, was aber keine Grenzbebauung ist. Die Abstandsfläche zu unserem Grundstück wäre nur ungenügend gegeben, gemessen vom Geländeniveau unseres Grundstücks, das kann aber auf Bestandsschutz nach älterem Recht beruhen. Es entsteht jedenfalls kein Eindruck einer Grenzbebauung im heutigen Sinn, da es komplette Fensterreihen von Wohnungen enthält. Das Haus an der Nordwest-Ecke, Nr.33, hat eine ausreichende Abstandsfläche, auch zu unserem westlichen Nachbarn in der Wallstraße, da das anschließende m.W. Grundstück dem Hauseigentümer gehört. Das Haus an der SO-Ecke, Nr.23?, im Anschluss an Wallstr. 8 hält ebenfalls die Abstandsflächen ein, da es nicht höher als das Geländeniveau des Wallstraßen-Grundstücks ist. Ähnliche Verhältnisse konnte man den Abständen der übrigen Häuser der Mombacher Str. Richtung N entnehmen, wobei mir natürlich vertragliche Vereinbarungen zwischen Nachbarn nicht bekannt waren und die Zuordnung der Gartengrundstücke nur nach Augenschein erfolgte.

Bei Erbauung des Hauses Wallstr. 10 und vor allem beim Erwerb im Rahmen der Umwandlung in eine WEG konnte man also davon ausgehen, dass die damalige wie jetzige Bebauung keine Grenzbebauung ist, sondern es sich um ein Wohngebiet oder Mischgebiet mit üblichen Abstandsregeln handelt. Vermutlich auch aufgrund dieser Annahme wurden bei der Teilung in eine WEG u.a. am Fuß des Gebäudes Gärten als Sondernutzungsrecht ausgewiesen.

Auch wenn es damals noch keinen Flächennutzungsplan und keine Landesbauordnung gab, waren doch die Abstandsregeln bereits in anderer Form bekannt. Das wurde auch im Flächennutzungsplan von 2000 bestätigt, (zusammen mit der LBauO von 1998), der seitdem ein Mischgebiet für die

Mombacher Str. und ein Wohngebiet für die Wallstr. ausweist, in denen normalerweise Abstandsflächen (zur Grundstücksgrenze!) von mindestens $0,4 \times$ Wandhöhe nach LBauO vorgeschrieben sind. Der Wert des Objekts konnte sich spätestens seit dann also nur auf diese Annahme beziehen. Eine andere Einschätzung war nicht möglich, da es ja keinen Bebauungsplan gab.

Der Abstand der untersten Wohnungen unseres Hauses beträgt bis zur geplanten Baugrenze teilweise nur 15 Meter, während alle Nachbarn der Wallstraße einen Abstand von 25 Meter oder mehr zur Baugrenze haben.

Antrag 2: Erweiterung der Abstandsregeln bezüglich der Stützmauern:

Begründung: Die Stützmauer an unserem Grundstücksende (Wallstr. 10) befindet sich auf unserem Grundstück. Eine Wartung ist nur möglich, wenn der Nachbar nicht dicht davor baut. Eine Grenzmauer im Sinne des Nachbarschaftsrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz kann die Mauer nicht sein, da sie kein Gebäude abschließt und im Wesentlichen nur dem Unterlieger nutzt. Der Hang oberhalb der Mauer würde im Wesentlichen auch so bestehen, wenn sich das Grundstück mit seiner natürlichen Schräge nach unten bis zur Mombacher Str. fortsetzen würde. Die Grundstücksteilung ist sicher zu einem sehr frühen Zeitpunkt unter Nicht-Berücksichtigung dieser Tatsache lange nach der Erbauung dieser Stützmauer vorgenommen worden.

Wenn also die Wartung auf Kosten von uns durchgeführt werden soll, muss der Unterlieger (Mombacher Straße) zumindest den Zugang ermöglichen. Andernfalls muss behördlich festgelegt werden, dass der Unterhalt der Mauer den Unterliegern obliegt.

Antrag 3: Erweiterung der Abstandsflächen auf einen Mindestabstand der 2. Reihe von 10 m bei 17 m Bauhöhe (ab Niveau Mombacher Str.) zur Grundstücksgrenze Richtung Wallstr. 10 und 8, oder Begrenzung der Bauhöhe proportional zu/innerhalb dieser Abstandsfläche, entspricht einem Abstandsflächenwert von ca. $0,8 \times$ Höhe.

Begründung: der Grünstreifen würde sich anderenfalls von NW bis zum NO hin so verschmälern, dass die bisherige Belüftung der N-Seite des Hauses Wallstr. 10 und auch von Wallstr. 8 von der Mombacher Str. her nicht mehr gut möglich ist, weil ein abgeschlossenes Ende ohne Durchzug entstehen würde. Die derzeit geplante kleine Zurückversetzung der Baugrenze an der Baentschstr. würde nach meiner Einschätzung keinen Durchzug nach unten ermöglichen, weil der Anschluss an die Baentschstr mit 17 m Höhe trotzdem als Riegel wirkt. Die Wohnungen in den Untergeschossen der Wallstr. 10 haben keine oder schlechte Querlüftungsmöglichkeiten. Es muss also entweder die Baulinie zur Mombacher Straße am Ende auf wenigstens 6 – 10 m bis auf 5m Gebäudehöhe (derzeitiges höchstes Grundstücksniveau im Grünbereich an den Grundstücksgrenzen) unterbrochen werden, oder der Charakter der Fläche hinter der Frontbebauung vom Schlauch hinter der 2. Reihe in eine breite offene Fläche überführt werden, in der sich Luftströmungen, auch quer und zurück, oder Wirbel, entwickeln können.

Auch die kurze morgendliche Besonnung der unteren Geschosse würde ohne diese Abstandsflächen praktisch komplett wegfallen.

Auch wenn die Baentschstr. als historischer Gebäudekomplex erhaltenswert ist, würde heutzutage keine Bauordnung mehr eine solche Bebauung zulassen, u.a. aus genau diesen Gründen.

Zum zweiten ist der Erhalt des jetzigen Klimas für den gesamten Grünbereich auch deshalb wünschenswert, weil sich in diesem Bereich, auch auf unserem Grundstück, neben üblichen Meisen, Amseln, Ringeltauben, Elstern u.a. folgende Tierarten finden: Gartenrotschwanz, Bachstelze, Buntspecht, Rotkehlchen, Distelfink, Eichelhäher, Falke oder

anderer Greifvogel, Fledermaus (nicht erkennbar, welche, eher klein), zwar nach der Entdeckung vor wenigen Jahren mit Detektor vom Balkon aus festgehalten, aber nicht die Art erkannt. Durch eine Unterbindung des Durchzugs würde sich das Klima auch in den übrigen Grünzonen Richtung NW ändern.

Antrag 4: Spezielle Begrenzung der Bauhöhe im z.Z. bebauten Bereich Flurstück 113/2 und 27/1 auf ca. 6 weitere Meter ab Grundstücksniveau OK Stützmauer, entspricht ca. 12 bis 13 m Bauhöhe, zusammen mit Abstandsflächen von Antrag 3:

Dieser Bereich würde, wenn dort höhere Bauhöhen zugelassen werden, zusammen mit dem Gebäude in der Wallstr. 10 (die unterste Stufe Wallstr. 10 hat 2 Stockwerke, die nächste 1, die oberste 3 Stockwerke) eine Engstelle bilden, sodass zu befürchten ist, dass der Luftaustausch im Bereich des Grundstücksniveaus von Flurstück 22/2 und unserem Grundstück völlig eingeschränkt wird – zusammen mit dem Engpass am Riegel Beantschstr. – sodass dort stehende Luft zu erwarten wäre. Das wäre eine nicht abzuschätzende Veränderung sowohl für die Bewohner der unteren Geschosse der Wallstraße wie der Baentschstraße als auch für Flora und Fauna.

Antrag 5: Widerspruch gegen den Verkauf des öffentlichen Wegs, bzw. Erhalt/Schaffung des Wegerechts von 2,70 m Breite und baufahrzeugüblicher Höhe für Wallst. 10 (und Mombacher Str. 33):

Begründung: Die Nachbarn des Hauses Mombacher Straße 33 sagten uns in einem anderen Zusammenhang, dass der Weg nicht nur der Zugang zu ihrem Grundstück ist, sondern auch eine Feuerwehrezufahrt zu unserem Haus und der Rückseite ihres Hauses. Möglicherweise ist das nicht der Fall, aber unser Grundstück ist ziemlich steil und ein zweiter ergänzender Zugang wäre nützlich. Von der Wallstraße aus ist der Zugang zum Grundstück am zurückgesetzten Haus vorbei möglicherweise schwierig und zumindest nachgeordnete Bergungsarbeiten könnten über diesen Weg evtl. erleichtert werden.

Außerdem hatten wir bisher den Zugang von Baufahrzeugen, kleineren mobilen Kränen etc. für Erhaltungsarbeiten an der Stützmauer und im unteren Grundstücksbereich in Absprache mit Nachbarn eingeplant, weil ja dieser Weg ausgewiesen ist. Eine solche Nutzung mit im Bedarf wegführenden Fahrzeugen sollte ohne Konflikt mit einer eventuellen zusätzlichen Feuerwehrezufahrt ermöglicht werden.

Ich beantrage deshalb, den Weg oder zumindest ein Wegerecht, unter dauernder Freihaltung für Notfälle, bis zu seinem jetzigen Endpunkt zu erhalten. Wenn möglich sollte das Wegerecht sogar auf 2,70 m oder ä. ausgeweitet werden, wenn gleich daneben gebaut werden soll, wegen der Breite z.B. von Baufahrzeugen für Arbeiten im unteren Grundstücksbereich. Jetzt wäre das ja z.Z. in Absprache mit den Nachbarn möglich, wenn eine Partei kurzfristig die Autos auf ihrem Grundstück etwas zur Seite stellt.

Antrag 6: Keine pauschale Genehmigung von Mobilfunkmasten im Rahmen des Bebauungsplans (Immissionsschutz).

Begründung: Die Wallstraße hat bereits unmittelbare direkte Einstrahlung aus den Mobilfunkmasten der Bonifaziustürme.

29.5.2020



Datum: 05.06.2020 19:52
Betreff: Unser Zeichen: 196/19-Hi - Bebauungsplan H 100 - Stellungnahme des [REDACTED]

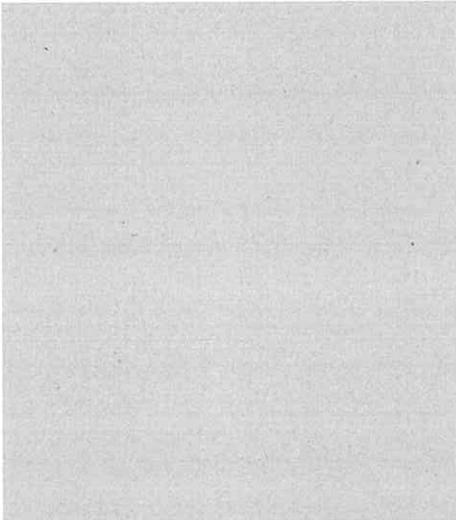
3.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stellungnahme von Herr [REDACTED] Mainz, zum Entwurf des Bebauungsplans H 100 finden Sie im **Dateianhang**.

Ich bitte, mir den fristgerechten Eingang dieser eMail zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen



eMail: [REDACTED]

web: [w](#)

Diese Mail einschließlich ihrer Anhänge ist vertraulich. Wir bitten, eine fehlgeleitete eMail unverzüglich vollständig zu löschen und uns eine Nachricht zukommen zu lassen. Wir haben die eMail vor dem Versenden auf Virenfreiheit geprüft. Eine Haftung für Virenfreiheit schließen wir jedoch aus.

This eMail and its attachments are confidential. If you are not the intended recipient of this eMail message, please delete it immediately and inform us accordingly. This eMail was checked for viruses when sent, however, we are not liable for any virus contamination.



Ss_050602020_[REDACTED]_zu_Entwurf_H100.pdf



Anlage_NM1_MOM 25_31 positiver Bauvorbescheid vom 12.09.17.pdf

bl Z6 H 100
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 08.06.20 [REDACTED]

18 3

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Vorab per eMail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

5. Juni 2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur erneuten Auf-
stellung eines Bauleitplanes „Nördlich der Baentschstraße
(H 100)“
Unser Zeichen (bitte stets angeben): 196/19-Hi

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich die Vertretung des Herrn [REDACTED]
[REDACTED] Mainz, in dem oben genannten Bauleitver-
fahren an.

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat seiner Sitzung am 13. Februar 2019
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes
„nördlich der Baentschstraße (H 100)“, in seiner Sitzung am 25. März
2020 erneut die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans be-
schlossen.

Ausweislich des Amtsblatts der Stadt Mainz vom 30. April 2020 können bis zum 5. Juni 2020 Äußerungen zu dem ausgelegten Planentwurf vorgebracht werden.

Herr [REDACTED] möchte von dieser Möglichkeit Gebrauch machen.

Er ist Eigentümer der Grundstücke [REDACTED]

[REDACTED] Sämtliche Grundstücke liegen im Plangebiet. Herr [REDACTED] ist daher in der Planung auch in seiner Rechtsstellung als Eigentümer betroffen. Hinzu kommt, dass die in seinem Eigentum stehenden Flächen rund 1/4 des Plangebiets ausmachen.

Eine besondere Betroffenheit von Herrn [REDACTED] durch das Bebauungsplanverfahren ergibt sich zudem aus den Wirkungen der bestandskräftigen Bauvoranfrage, die ihm die Stadtverwaltung am 12. September 2017 erteilt hat. Die Bauvoranfrage betrifft das Grundstück [REDACTED]. Eine Kopie fügen wir diesem Schreiben als **Anlage NM 1** bei.

Das Baurecht, das der Bauvorbescheid vermittelt, setzt sich gegen Änderungen des Planungsrechts, auch durch das laufende Planbauleitverfahren, durch. Das Recht, das im Bauvorbescheid genehmigte Vorhaben zu realisieren, wird daher auch im laufenden Planaufstellungsverfahren bei der Abwägung zu berücksichtigen sein. Dies ist noch nicht hinreichend erfolgt; der Entwurf des Bebauungsplans ist daher noch abzuändern.

Dies vorausgeschickt, nehme ich namens Herrn [REDACTED] zu dem Entwurf wie folgt Stellung:

1. Der Entwurf setzt für den „hinteren“ Bereich der Grundstücke (Süden) und damit eine Bebauung in zweiter Reihe eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 17,0 m fest.

Eine solche Festsetzung kollidiert mit dem Recht von Herrn [REDACTED] zur Aufstockung eines Hinterhauses (Mombacher Straße [REDACTED] mit einer Traufhöhe von 19,0 m. Dieses Maß der baulichen Nutzung wurde im Bauvorbescheid unter Ziff. 2.1.2 genehmigt. Der Bescheid wurde von der Stadtverwaltung damit begründet, dass sich in der Umgebung Traufhöhen von 19,50 m und Firsthöhen von 25,0 m befinden und sich das geplante Vorhaben somit bezüglich der Höhenentwicklung in Bezug auf die Wallstraße 10 einfügt.

Der nun ausliegende Planentwurf sieht hinsichtlich des Hinterhauses lediglich eine maximale Höhe von 17,00 m vor. Eine hinreichende städtebauliche Begründung für diese Höhenfestsetzung besteht nicht. Die Stadtverwaltung könnte sie auch nicht durchsetzen, da Herr [REDACTED] nach dem Bauvorbescheid berechtigt ist, ein Vorhaben mit einer Traufhöhe von 19,0 m zu realisieren.

Darüber hinaus kollidiert der Entwurf mit dem Recht von Herrn [REDACTED] aus dem bestandskräftigen Bauvorbescheid zur Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück Mombacher Straße 31, also ebenfalls in „zweiter Reihe“, mit einer Traufhöhe von 17,35 m. Auch hier sieht der Bebauungsplanentwurf – ohne hinreichende Begründung – lediglich eine Höhe von 17,0 m vor. Auch diese Festsetzung ist wegen der Wirkungen des Bauvorbescheids rechtlich nicht durchsetzbar.

Ist hiernach die Höhenfestsetzung auf dem Flurstück [REDACTED] anzupassen, ist dies auf den gesamten „hinteren“ Bereich des Plangebiets für die Bebauung in zweiter Reihe zu übertragen. Denn nach dem Entwurf soll für den gesamten „hinteren“ Bereich eine einheitliche Höhenfestsetzung gelten.

Ich beantrage daher, die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan für die Bebauung „in zweiter Reihe“ an die nach dem bestandskräftigen Bauvorbescheid zulässigen Höhen anzupassen.

2. Der Planentwurf sieht im Bereich zur Mombacher Straße hin eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 20,00 m sowie höchstens 6 Vollgeschosse vor.

Herr [REDACTED] strebt im vorderen, an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Bereich seiner Grundstücke (im Bereich zur Mombacher Straße) eine Bebauung mit 6 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und also mit einer Höhe von 21,0 m an. Dabei sollen die Geschosse – bautechnisch üblich und geboten – jeweils eine Höhe von 2,95 m aufweisen. Bei 6 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ergibt sich daher eine Höhe von 20,65 m. Mit einem fachgerechten Flachdachanschluss beträgt die Höhe 21,0 m.

Die im Entwurf vorgesehene Festsetzung auf (genau) 20,0 m ist bautechnisch weder sinnvoll noch nachvollziehbar. Die durch die maximalen Vollgeschosse grundsätzlich

erlaubte Bebauung wird durch die Begrenzung auf 20,0 m im Ergebnis nicht möglich.

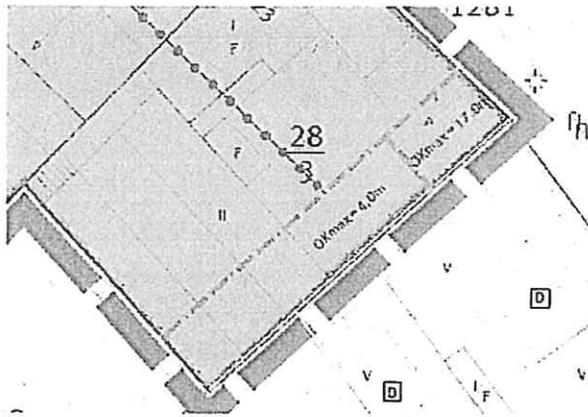
Der dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Ansatz von 2,80 m Höhe pro Geschoss – vgl. S. 12 des Begründungsentwurfs – trägt nicht den geänderten DIN-Normen Rechnung. Demnach muss die Deckenstärke 22 – 25 cm betragen, um einen ausreichenden Schall- bzw. Wärmeschutz zu gewährleisten. Wird die Estrichstärke geringer gewählt, können auch die erforderlichen Wärmeschutzmaßnahmen (Rohrisolierung) nicht den DIN-Normen entsprechend realisiert werden. Dadurch wird der Fußbodenaufbau zwingend 19 – 20 cm stark, was im Planentwurf bisher ebenfalls so keine Berücksichtigung findet. Will man den geänderten DIN-Normen gerecht werden (Deckenstärke 22 – 25 cm) und berücksichtigt man den Fußbodenaufbau von 20 cm, ergibt sich bei einer lichten Höhe von 2,50 m eine Mindest-Geschosshöhe von 2,92 m. Hieraus ergibt sich in der Folge bei 6 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss eine Höhe von 20,44 m. Mit einem fachgerechten Flachdachanschluss (Attika) ist daher eine bauliche Obergrenze von 21,0 m erforderlich. Hierbei ist noch unberücksichtigt, dass bei gewerblicher Nutzung die lichten Höhen ab 50 m² 2,75 m und ab 100 m² 3,0 m betragen müssen.

Die Festlegung von 20,0 m als obere Baugrenze ist auch vor dem Hintergrund der Umgebungsbebauung städtebaulich nicht nachvollziehbar.

Nach den Feststellungen im bestandskräftigen Bauvorbescheid sind in der Umgebung des Grundstücks von Herrn [REDACTED] auch Gebäude mit einer Firsthöhe von 25,0 m vorzufinden. Der Planentwurf sollte diesen Tatsachen gerecht werden und daher eine bauliche Obergrenze von mindestens 21,0 m aufweisen.

Ich beantrage daher, eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von mindestens 21,0 m statt der im Entwurf vorgesehenen 20,0 m festzusetzen.

3. Die geplante Festsetzung der baulichen Obergrenze von 17,0 bzw. 4,0 m im süd-westlichen Gebietsteil in einem 6 m breiten Streifen, welcher direkt an die Baentsch-Siedlung angrenzt, ist städtebauliche nicht nachvollziehbar und abzuändern.



(Auszug aus dem Entwurf der Planurkunde)

Im Bestand befindet sich zurzeit in dem Bereich, für den eine maximale Oberkante von 4,0 m vorgesehen ist, ein grenzständiges Gebäude mit einer Giebelwandhöhe von 11 m. Die Festsetzung einer niedrigeren Gebäudehöhe ist daher zurzeit nicht realisierbar und auch im Übrigen städtebaulich nicht hinreichend begründet. Sie schränkt die Möglichkeiten des Eigentümers, die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück zu modernisieren bzw. durch zeitgemäße Bebauung zu ersetzen, unverhältnismäßig ein.

Auch die Festsetzung der maximalen Oberkante von 17,0 m im an die Mombacher Straße angrenzenden Bereich ist abzuändern. In diesem Bereich weisen die Gebäude der Baentsch-Siedlung selbst an der niedrigsten Stelle eine Höhe von ca. 22,00 m auf. Es ist daher nicht verständlich, warum im Plangebiet daneben nur 17,00 m möglich sein sollen. Die Festsetzung steht zudem im Widerspruch zu Festsetzung der Vollgeschosse. Die nach dem Planentwurf zulässigen 6 Vollgeschosse sind auf diesem 6 m breiten Streifen bautechnisch nicht umsetzbar.

Ich beantrage daher, dass die speziellen Festsetzungen für den 6 m breiten Streifen an der Grenze zur Baentsch-Siedlung entfallen.

4. Der Planentwurf sieht vor, dass ein im Eigentum des Herrn [REDACTED] befindlicher länglicher Streifen an der Grenze zur Straße (Flurstück-Nr. [REDACTED]) zu öffentlicher Verkehrsfläche werden soll. Eine solche Festsetzung greift massiv in die Rechte von Herrn [REDACTED] als Grundstückseigentümer ein. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche bedarf strassenrechtlich seiner Zustimmung (§ 36 Abs. 2 LStrG). Nach den ursprünglichen Planungen von Herrn [REDACTED] sollte die betreffende Teilfläche als (private) Grünfläche dienen.

Diese und eine Fassadenbegrünung hatte das Amt 67 (Grün- und Umweltamt) gefordert. Entfällt infolge des Bebauungsplans die Möglichkeit, eine Grünfläche anzulegen, droht die Situation, dass die Forderungen des Amtes 67 nicht mehr erfüllt werden können.

Herr [REDACTED] ist gleichwohl grundsätzlich bereit, mit der Stadt über diese Fläche zu verhandeln. Das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften hat mit Schreiben vom 13. März 2017 und vom 4. Dezember 2018 Interesse bekundet, sie zu erwerben. Im Rahmen der hierzu geführten Gespräche wurde bereits eine Verständigung erzielt, dass Herr [REDACTED] der Stadt die betreffende Fläche überlässt und dafür im Gegenzug das im Eigentum der Stadt Mainz stehende Grundstück Flurstück-Nr. [REDACTED] erwirbt, das sich nördlich an das Flurstück [REDACTED] (Mombacher Straße [REDACTED]) anschließt. Die Leitungsrechte der Stadt Mainz, die auf dem Flurstück 113/2 ruhen, stehen einem solchen Vorgehen nicht entgegen und bleiben erhalten.

Dieser Grundstücks-„Tausch“ sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen, damit er im Bebauungsplan entsprechend Berücksichtigung finden kann; damit würden die Interessen beider Seiten – von Herrn [REDACTED] und der Stadt Mainz – berücksichtigt.

Ferner sollte sichergestellt sein, dass der Flächentausch nicht dazu führt, Anforderungen, die das Amt 67 an die Bebauung stellt, nicht mehr erfüllt werden können.

Ich bitte daher um Bestätigung und Zusage,

- dass Herr [REDACTED] das Flurstück [REDACTED] von der Stadt Mainz erwerben und der Stadt im Gegenzug die Teilfläche des Flurstücks [REDACTED] überlässt, für die eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll;
 - dass der Wegfall einer Grünfläche auf der Teilfläche des Grundstücks [REDACTED] die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht einschränkt.
5. Herr [REDACTED] möchte die Flächen, die in seinem Eigentum stehen, städtebaulich sinnvoll entwickeln und die vorhandenen Defizite beseitigen.

Der positive Bauvorbescheid vom 12. September 2017 ermöglicht Herrn [REDACTED] wie bereits dargelegt, das Grundstück Mombacher Straße [REDACTED] zu bebauen, und zwar abweichend von den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen. Der bestandskräftige Bauvorbescheid setzt sich gegen die Veränderungssperre und auch gegen einen späteren Bebauungsplan durch.

Herr [REDACTED] ist durchaus bereit, seine Rechte aus dem Bauvorbescheid in Anspruch zu nehmen und das Grundstück auf dieser Grundlage zu entwickeln. Er wird das im Bauvorbescheid genehmigte Vorhaben auch kurzfristig zur Baugenehmigung stellen und realisieren müssen, bevor der Vorbescheid durch Zeitablauf im September 2021 unwirksam zu werden droht.

Eine solche isolierte Entwicklung des Grundstücks Mombacher Straße [REDACTED] dürfte allerdings nicht im Sinne der Zielsetzung des Bebauungsplans „einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals“ sein (S. 5 Begründungsentwurf). Auch Herr [REDACTED] würde es bevorzugen, die drei Grundstücke Mombacher Straße [REDACTED] „aus einem Guss“ zu entwickeln und zu bebauen. Städtebaulich sinnvoll wären daher bauplanerische Festsetzungen für die Nachbargrundstücke, die das im Bauvorbescheid vom 12. September 2017 genehmigte Bauvorhaben aufgreifen und berücksichtigen. Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs an das im bestandskräftigen Bauvorbescheid genehmigte Bauvorhaben wird ausdrücklich beantragt.

Herr [REDACTED] hat bereits im August 2018 der Stadtverwaltung in einer weiteren Bauvoranfrage eine Planung zur Genehmigung gestellt, die sich auf die Grundstücke Mombacher Straße [REDACTED] erstreckt und das im Bauvorbescheid vom 12. September 2017 genehmigte Bauvorhaben fortentwickelt. Die Bauvoranfrage von August 2018 wurde allerdings in der Sache wegen der mit dem Planaufstellungsbeschluss verbundenen Veränderungssperre nicht beschieden und ist nunmehr Gegenstand eines Widerspruchsverfahrens. Auf Vorschlag des Vorsitzenden des Stadtrechtsausschusses hat Herr [REDACTED] mit Schreiben vom 11. Februar 2020 an den Leiter des Stadtplanungsamts um einen Gesprächstermin gebeten, um die Interessen von Stadt und ihm als Eigentümer zu erörtern und nach einem Interessensausgleich zu suchen; diese Anfrage blieb indessen bedauerlicherweise unbeantwortet.

Herr [REDACTED] würde es jedoch unverändert sehr begrüßen, zur Entwicklung seiner Eigentumsflächen, die unmittelbar an die Baentsch-Siedlung angrenzen, mit der Stadtverwaltung in einen Dialog zu treten und hierüber ein Gespräch zu führen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Stadtverwaltung Mainz | Amt 60 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Zustellungsurkunde
HerrnBauamt
Elke Braun
BauaufsichtPostfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle | Bau C | Zimmer 101
Am 87er DenkmalTel 0 61 31 - 12 31 12
Fax 0 61 31 - 12 37 85
elke.braun@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Bauvorbescheid

Mainz, 12.09.2017

Vorhaben Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Gebäuden und Aufstockung eines bestehenden Wohngebäudes um ein Staffelgeschoss	Grundstück Mombacher Straße [REDACTED] Mainz-Hartenberg/Münchfeld		
	Gemarkung Mainz	Flur 16	Flurstück(e) [REDACTED]
	Aktenzeichen 63 VR-2017-1232-1	Ihr Antrag vom 11.05.2017	

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

am 11.05.2017 registrierten wir die oben genannte Bauvoranfrage.
Sie bitten um Klärung folgender Fragen:

1. Straßenhaus [REDACTED]
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1. Wird der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung zugestimmt?
 - 1.2. Gebäudeflucht
 - 1.2.1. Wird der geplanten Lage der Gebäudeflucht zugestimmt?
 - 1.3. Bauweise
 - 1.3.1. Wird der geschlossenen Bauweise zu Haus Nr. [REDACTED] zugestimmt?
 - 1.3.2. Wird der offenen Bauweise zum Grundstück Mombacher Str. [REDACTED] zugestimmt?
 - 1.4. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.4.1. Wird der dargestellten Bebauung / Höhenentwicklung zugestimmt?
2. Hinterhaus (Mombacher Str. [REDACTED])
 - 2.1. Aufstockung
 - 2.1.1. Wird der im Plan dargestellten Aufstockung (Grenzbebauung zu Grundstück [REDACTED]) zugestimmt?
 - 2.1.2. Wird einer dargestellten Aufstockung mit 3.00 m Grenzabstand zu Grundstück Mombacher Str. [REDACTED] zugestimmt?
3. Haus Mombacher Str. [REDACTED]
 - 3.1. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.1. Wird der dargestellten (geplanten) Höhenfestlegung zugestimmt?

Tiefgarage

4.1. Wird einer Tiefgarage zugestimmt?

4.2. Wird einer Zu- Abfahrt über die vorhandene Zufahrtsstraße zugestimmt?

Sie beabsichtigen auf dem Grundstück Mombacher Straße [REDACTED] Flur 16, Gemarkung Mainz, die Errichtung von 2 Wohngebäuden (Vorderhaus Mombacher Straße [REDACTED] und Mombacher Straße [REDACTED] sowie die Aufstockung eines Wohngebäudes (Hinterhaus Mombacher Straße [REDACTED]). Das bestehende Wohngebäude Mombacher Straße [REDACTED] wird niedergelegt.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Hartenberg/Münchfeld. Da es sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

Entscheidung

Hinsichtlich Ihres Antrages auf Bauvorbescheid hat die Stadtverwaltung Mainz, als die nach § 58 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde, auf der Grundlage Ihrer am 11.05.2017 bei uns eingereichten Antragsunterlagen wie folgt entschieden:

zu 1. Straßenhaus (Mombacher Str. [REDACTED])

zu 1.1. Art der baulichen Nutzung

zu 1.1.1.

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung, Gewerbe- und Wohnnutzung, ist planungsrechtlich zulässig.

Die nähere Umgebung des Baugrundstückes wird durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung geprägt. Sie entspricht keinem Gebietstyp im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In dieser Gemengelage fügt sich die beantragte Nutzung mit sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung daher ein.

zu 1.2. Bauflucht

zu 1.2.1.

Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist planungsrechtlich zulässig. Der Standort des geplanten Baukörpers auf dem Grundstück entspricht dem der näheren Umgebung. Straßenseitig wird die Gebäudeflucht der Mombacher Straße [REDACTED] aufgenommen.

zu 1.3. Bauweise

zu 1.3.1.

Eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist mit dem geplanten Gebäude nicht beantragt. Durch die Grenzbebauung zum Nachbargebäude Mombacher Straße [REDACTED] entsteht in Verbindung mit dem Gebäude Mombacher Straße [REDACTED] eine Hausgruppe, deren Länge beträgt jedoch weniger als 50 m. Es handelt sich hierbei um eine offene Bauweise.

zu 1.3.2.

Die Bebauung in offener Bauweise ist planungsrechtlich zulässig.

Das neu geplante Gebäude soll in offener Bauweise errichtet werden. Dies entspricht der überwiegend vorhandenen Bauweise in der näheren Umgebung.

An das bereits grenzständig vorhandene Gebäude Mombacher Straße [REDACTED] wird angebaut. Mit den Gebäuden Mombacher Straße [REDACTED] bildet das geplante Gebäude eine Hausgruppe. Hausgruppen sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden.

zu 1.4. Maß der baulichen Nutzung

zu 1.4.1.

Das geplante Gebäude ist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig.

Die Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt rund 186 m², insgesamt beträgt die Grundfläche aller bestehenden und neu geplanten Gebäude auf dem Grundstück 508 m². Die im Bestand vorhandenen Gebäude haben eine gesamte Grundfläche ca. 510 m². In der Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu 330 m² (Wallstraße ■■■) vorhanden.

Das Gebäude erreicht eine Traufhöhe von 14,50 m und eine Traufhöhe des Staffelgeschosses von 17,35 m. Die angrenzenden Gebäude Mombacher Straße ■■■ haben eine Firsthöhe von 15,00 m. Das Staffelgeschoss ist von der Außenkante rundum zurückgesetzt, zum angrenzenden Gebäude Mombacher Straße ■■■ um 3,00 m.

Das bestehende Gebäude Mombacher Straße ■■■ (Hinterhaus) hat im Bestand eine Firsthöhe von 17,00 m und eine Traufhöhe von ca. 16,00 m. Weiterhin sind Traufhöhen von 19,50 m und Firsthöhen von 25,00 m in der Umgebung vorhanden.

Das Gebäude ist mit 5 Vollgeschossen geplant. In der Umgebung sind Gebäude mit 5 Vollgeschossen vorhanden.

Mit den geplanten Gebäuden auf dem Baugrundstück werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,51 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,26 erreicht. In der Umgebung werden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,63 und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 2,72 ermittelt.

zu 2. Hinterhaus (Mombacher Str. ■■■)

zu 2.1. Aufstockung

zu 2.1.1.

Die Aufstockung des Gebäudes mit einem Staffelgeschoss grenzständig zum Nachbargrundstück Mombacher Straße ■■■ ist planungsrechtlich nicht zulässig. Die Planung wurde jedoch bereits entsprechend geändert, so dass das Staffelgeschoss mit einem Grenzabstand von 3,00 m geplant ist.

zu 2.1.2.

Die Aufstockung des Gebäudes mit einem Staffelgeschoss im Abstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück Mombacher Straße ■■■ ist planungsrechtlich zulässig. Das Gebäude hat im Bestand eine Traufhöhe von ca. 16,00 m und eine Traufhöhe des geplanten Staffelgeschosses von 19,00 m. Bezüglich der Höhenentwicklung in Bezug auf die angrenzende Wallstraße ■■■ fügt sich das Gebäude mit der Aufstockung ein. Weiterhin sind Traufhöhen von 19,50 m und Firsthöhen von 25,00 m in der Umgebung vorhanden.

Wie bereits mit der Frage 1.4.1. beantwortet, wird mit allen geplanten Gebäuden auf dem Baugrundstück eine GRZ von 0,51 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 2,26 erreicht. In der Umgebung sind GRZ bis zu 0,63 und Geschossflächenzahlen GFZ bis zu 2,72 vorhanden.

zu 3. Gebäude Mombacher Str. ■■■

zu 3.1. Maß der baulichen Nutzung

zu 3.1.1.

Das Gebäude ist bezüglich der geplanten Traufhöhen planungsrechtlich zulässig. Das Gebäude erreicht wie das Vorderhaus Mombacher Straße ■■■ eine Traufhöhe von 14,50 m und eine Traufhöhe des Staffelgeschosses von 17,35 m. Das angrenzende Gebäude Mombacher Straße ■■■ (Hinterhaus) hat im Bestand bereits eine Firsthöhe von 17,00 m und eine Traufhöhe von ca. 16,00 m. Weiterhin sind Traufhöhen von 19,50 m und Firsthöhen von 25,00 m in der Umgebung vorhanden.

4. Tiefgarage

zu 4.1.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist planungsrechtlich zulässig.

zu 4.2.

Der Lage der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage von der Mombacher Straße wird zugestimmt.

Die Breite der Tiefgaragenzufahrt sollte jedoch so bemessen werden, dass eine Sicht in den unmittelbaren Gehwegbereich möglich ist. Es wird daher eine Breite von 3,50 bis 4,00 m empfohlen.

Aufgrund der fehlenden Aufstellfläche vor der Tiefgaragenzufahrt wird weiterhin eine Signalisierung des Tiefgaragenverkehrs mit dauerhaft grün für den einfahrenden Verkehr empfohlen, damit die Fahrbahn der Mombacher Straße und auch der Gehweg nicht durch wartende PKWs behindert werden. (Weitere Hinweise zur Tiefgarage unter Verkehrstechnische Hinweise)

Hinweise

Allgemeine Hinweise

1. Der Bauvorbescheid gilt gemäß § 72 LBauO 4 Jahre, vom Tag der Zustellung an gerechnet.
 2. Der vorliegende Bescheid entbindet nicht von der Pflicht vor der Realisierung des Bauvorhabens eine Baugenehmigung nach § 70 LBauO bei der Stadtverwaltung Mainz als Untere Bauaufsichtsbehörde zu erwirken.
 3. Wir bitten Sie bei der Einreichung des Bauantrages den nachfolgend genannten Umfang und die Reihenfolge der Antragsunterlagen zu beachten:
 - Bauantragsformular
 - Baubeschreibung
 - Betriebsbeschreibung
 - Berechnungen: Bruttorauminhalt, Wohn- und Nutzfläche, erforderliche Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze, GRZ und GFZ
 - Nachweis der barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen
 - Grünflächennachweis
 - Amtlicher Lageplan mit Darstellung und Vermaßung der geplanten Gebäude
 - Bauzeichnungen
 - Bodengutachten (Altlasten)
- Der Bauantrag ist mindestens in 2-facher Ausfertigung vorzulegen. Wir empfehlen zur Beschleunigung des Verfahrens 2 weitere Exemplare einzureichen und zusätzlich die Unterlagen einmal als Datei im PDF-Format vorzulegen.
4. Da das Baugrundstück im Bereich einer Verdachtsfläche auf Bodenkontaminationen liegt, ist ein Bodengutachten mit dem Bauantrag einzureichen.
 5. Der Bau- und Sanierungsausschuss wurde am 14.06.2017 beteiligt.

kehrtechnische Hinweise

1. Der parallel zur Straße verlaufende Gehweg und die Zufahrt zur Tiefgarage sind in einer einheitlichen Befestigungsart herzustellen, um den Vorrang des Gehweges zu verdeutlichen. Der Gehweg ist in seinem Aufbau als Zufahrt baulich zu ertüchtigen. Der Bordstein ist an der Fahrbahn einschl. Absenkbereich durchgängig zu führen.
2. Vor Baubeginn ist für die erforderliche Bordsteinabsenkung eine Zustimmung der Abteilung Straßenbetrieb (61.3) des Stadtplanungsamtes einzuholen. Die Kostentragung für alle im Zusammenhang stehenden baulichen Veränderungen liegt beim Antragsteller.
3. Die Zufahrt der Tiefgarage sollte im Torbereich eine Höhe von mindestens 2,50 m. Hierdurch kann das Befahren der Tiefgarage für Radfahrer und Motorradfahrer ermöglicht werden. Aufgrund der Verletzungsgefahr empfehlen wir die Einhaltung der notwendigen lichten Höhe im Ein- und Ausfahrtsbereich sowie innerhalb der Tiefgarage von mindestens 2,50 m.
4. Für den Verkehrsraum innerhalb der Stadt Mainz wird die Einhaltung der Vorgaben gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) als notwendig erachtet.

Tiefbautechnische Hinweise

1. Die an das geplante Bauvorhaben angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich in einem einwandfreien Zustand. Beschädigungen an den in Rede stehenden Verkehrsflächen, die während der Baumaßnahmen entstehen, gehen somit zu Lasten des Bauherrn. Der Bauherr hat die Schäden, die durch die Baumaßnahme an der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an den öffentlichen Anlagen entstanden sind, unverzüglich dem 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, mitzuteilen. Bei im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben festgestellten Schäden hat der Bauherr diese durch eine Fachfirma, deren Einsatz der Zustimmung des 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb bedarf, auf seine Kosten zu beseitigen. Der Einsatz der Vertragsfirma durch das 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, bleibt vorbehalten.
2. Für Arbeiten im öffentlichen Gelände z.B. Baugrubenverbau, Rückverankerungen, Arbeitsräume und dgl. sowie in den Verkehrsraum hineinragende Bauteile ist der Koordinierungsstelle des 61.3 - Straßenbetriebes 4 Wochen vor Baubeginn ein Grabungsantrag mit Grundriss- und Schnittplänen 4-fach vorzulegen. Eine Genehmigung für die Nutzung öffentlicher Flächen ist abhängig von vorh. Versorgungsleitungen und ggf. mit Auflagen verbunden. Darüber hinaus bedarf es für die dauerhaft in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragenden Bauteile eines Gestattungsvertrags durch das 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften, sofern es sich nicht um Gesimse, Fensterbänke, Balkone und Erker handelt, die gem. § 5 Ziffer 1 der „Satzung über Erlaubnis und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Mainz“ vom 07:03.1984 erlaubnisfrei sind. Für alle im Erdreich verbleibenden Bauteile, wie Baugrubenverbau, Rückverankerungen, Lichtschächte oder sonstige Einbauten, ist vorab ein Gestattungsvertrag mit dem 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, unter Beachtung aller tiefbautechnischen Belange (z.B. Leitungstrassen) abzuschließen.
3. Der Bauherr hat die Bereiche des Arbeitsraumes (Abgrabungen), die im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens in die öffentlichen Verkehrsflächen fallen, nach Beendigung der Maßnahme fachgerecht mit steinfreiem Auffüllmaterial, Körnung 0/16 mm, zu verfüllen und ausreichend zu verdichten. Die Festlegungen nach DIN 18300 sind einzuhalten. Den Verfüllungsbeginn hat der Bauherr dem 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, unter der Telefonnummer 12 33 15 zwei Werkzeuge vorher anzuzeigen. Die ausreichende Verdichtung hat der Bauherr zu seinen Lasten durch ein staatliches oder vom 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, anerkanntes Institut nachzuweisen und dem 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, die Prüfprotokolle vor Beginn der nachfolgenden Straßenbauarbeiten vorzulegen. Bis 5 m Arbeitsraum sind in der Längsabwicklung mindestens 2 Verdichtungsnachweise, darüber

hinaus je 10 m Arbeitsraum in der Längsabwicklung 1 Verdichtungsnachweis, jedoch insgesamt mind. 3 Verdichtungsnachweise zu erbringen. Die aufgrund mangelhafter Verdichtung erforderlichen Nacharbeiten sind vom Bauherrn durchzuführen bzw. auf seine Kosten durchzuführen zu lassen.

Das 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, behält sich vor, weitere notwendig werdende Anordnungen zu erlassen. Die Wiederherstellung der Straßenoberfläche erfolgt durch das 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, zu Lasten des Bauherrn.

4. Der öffentliche Weg (Parzelle 113/2, Flur 16) kann aufgrund seiner geringen Breite (ca. 1,90 m) nur der fußläufigen Erschließung zum geplanten Bauvorhaben Mombacher Straße 31 dienen.

Entwässerungstechnische Hinweise

1. Zur Vermeidung von Schäden durch Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen bei Starkregenereignissen, bitten wir folgende Hinweise zu beachten:
Gebäudeteile, deren Zugänge und Öffnungen (Hauszugänge, Garagenzufahrten, Kellerzugänge und Lichtschächte) sind durch eine mindestens 20 cm über der Gehweghinterkante bzw. Wohnwegrandeinfassung im Grenzverlauf liegende bauliche geeignete Maßnahme zu schützen. Bei Straßen mit Längsneigung ist dieses Maß an der tiefsten Stelle des Grundstückes maßgebend.
2. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück muss auf eigenem Gelände gefasst oder abgeleitet werden, ohne dass öffentliches Gelände oder Bürgersteige überflutet werden können.
3. Vorhandene Grundstücksentwässerungsanlagen, die den Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Mainz und der Verbandsgemeinde Bodenheim nicht entsprechen, sind satzungsgemäß herzurichten (§ 11 Absatz 9 der Entwässerungssatzung).

Gebühr

Für die Bearbeitung des Antrages auf Bauvorbescheid wird nach dem Landesgebührengesetz für Rheinland-Pfalz (LGebG) vom 3.12.1974 GVBl. S. 578 in Verbindung mit der Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (Besonderes Gebührenverzeichnis) gemäß der lfd. Nr. 1.3.1 eine Gebühr von 2205,80 € erhoben. Die Gebühr ist gemäß den Bedingungen des beiliegenden Gebührenbescheides an die Stadtkasse Mainz zu entrichten.

Der Gebührenrahmen für Bauvorbescheide beträgt 60 € bis 3000 €. In den von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Obere Bauaufsichtsbehörde herausgegebenen Maßstäben zur möglichst gleichmäßigen Ausnutzung der gebührenrechtlichen Ermessenspielräume beträgt bei einem Bauvorbescheid die Gebühr je nach Prüfumfang und Verwaltungsaufwand bis zu 40 % der Baugenehmigungsgebühr.

Grundlage der vorliegenden Gebühr ist ein Bruttorauminhalt von ca. 5440 m³. Hieraus ergibt sich ein statistischer Rohbauwert von 684 T €. Dies würde zu einer Baugenehmigungsgebühr von 5472,00 € führen.

In Anbetracht des geleisteten Verwaltungsaufwandes ist eine Gebühr in Höhe von 40 % der Baugenehmigungsgebühr zuzüglich eines Pauschalbetrages in Höhe von 17,00 € für Auslagen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 3 Nummer 6 Landesgebührengesetz angemessen.

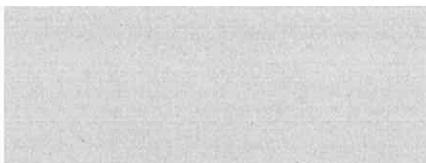
Widerspruchsbelehrung

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

Nachbriefkästen befinden sich am Rathaus, Jockel-Fuchs-Platz 1, 55116 Mainz und am Stadthaus - Lauterenflügel, Kaiserstraße 3-5, 55116 Mainz. Zur Vermeidung zeitlicher Verzögerungen wird empfohlen, den Verwaltungsakt, gegen den Widerspruch erhoben wird, unter Angabe des Aktenzeichens zu benennen.

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. Die E-Mail ist an die Adresse stv-mainz@poststelle.rlp.de zu senden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz zu versehen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, welche im Internet unter www.mainz.de/virtuellepoststelle aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Anlagen

Gebührenbescheid

Antragsunterlagen bestehend aus

- Anschreiben mit Fragestellung
- Einfügnachweis mit Berechnungen zu BRI, GRZ, GFZ und Fotos
- Lageplan
- 4 Bauzeichnungen

4.



WG: 1221/20 - [REDACTED] / .I. Stadt Mainz - "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

Thorsten Straub An: Michael Schuy

08.06.2020 07:28

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

zur weiteren Verwendung

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Thorsten Straub



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Thorsten Straub
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke
Postfach 38 20 55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 36 71
Fax 0 61 31 - 12 26 71
www.mainz.de

— Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 08.06.2020 07:28 —

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 08.06.2020 06:20
Betreff: WG: 1221/20 - Dujmovic .I. Stadt Mainz - "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 08.06.2020 06:20 —

Von: [REDACTED]
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

61 26 4 100
Zu den lfd. Akten

10 4

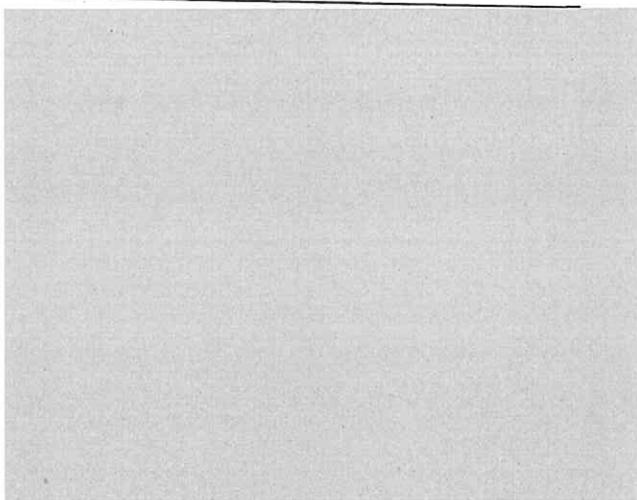
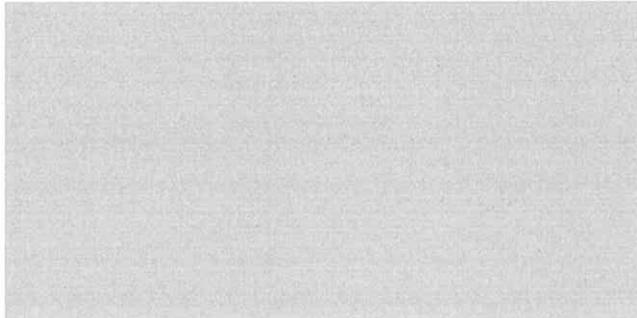
Datum: 05.06.2020 14:04

Betreff: 1221/20 - [REDACTED] ./ Stadt Mainz - "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf unser in der Anlage beigefügtes Schreiben dürfen wir höflich verweisen.

Mit freundlichen Grüßen



[PDF]

Anschreiben(2).pdf

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

Vorab per Fax/Mail: 06131/12-2671
stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Unser Zeichen
1221/20SE se
D28/94-20

Sekretariat
Frau
Tel. 0 611

Datum
04.06.2020

1 FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT
2 FACHANWALT FÜR STEUERRECHT
3 FACHANWALT FÜR FAMILIENRECHT
4 FACHANWALT FÜR VERKEHRSRECHT
5 FACHANWALT FÜR ERBRECHT
6 FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT
7 FACHANWALT FÜR MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT
8 FACHANWALT FÜR VERSICHERUNGSRECHT
9 FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT
10 FACHANWALT FÜR HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT
* bis Mai 2015 ** bis Juni 2019

./. Stadt Mainz

"Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

Hier: Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen
Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr Mainz, hat
uns mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen
beauftragt, wie sie der beiliegenden auf uns lautenden
Vollmacht bitte entnehmen wollen.

Unser Mandant ist Eigentümer von Grundstücken im
Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen
Bebauungsplanes „H 100“. Im Einzelnen handelt es sich um
das Grundstück Mombacher Straße

Mit den in dem Planentwurf enthaltenen Festsetzungen wird
den berechtigten Interessen und Belangen unseres Mandanten

nicht Rechnung getragen, weswegen um entsprechende Planänderung gebeten wird. Im Einzelnen

1.

Das Grundstück unseres Mandanten ist durch seine besondere Form geprägt. Von der Mombacher Straße her führt - über das kleine Flurstück [REDACTED] zunächst nur ein schmaler Streifen als Zufahrt/Zugang auf den eigentlichen baulich nutzbaren hinteren Grundstücksteil. Dieser Zugang hat nur eine Breite von wenigen Metern. In dem Bebauungsplan ist nun in diesem vorderen Bereich *geschlossene Bauweise* vorgesehen. Das bedeutet, dass von den Nachbargrundstücken her ohne Abstand unmittelbar an die Grundstücksgrenzen unseres Mandanten herangebaut werden muss. Dies bei zulässigen 6 Vollgeschossen und einer Höhe von bis zu 20 m. Folge wäre, dass der Zugangsbereich/Zufahrtsbereich von beiden Seiten her unmittelbar an der Grenze gefängnishofartig mit Baukörpern versehen wäre. Dies wird noch verstärkt durch die bislang vorgesehene vordere Baulinie, wonach die Baukörper unmittelbar auf diese Baulinie gesetzt werden, mithin bis zum Gehweg hin unmittelbar an die Zufahrt unseres Mandanten gebaut werden müssten. Das ist unzumutbar wegen des damit verbundenen Gefängnishofcharakters und führte insbesondere zu einer Unattraktivität des Grundstücks, wenn man von der Straße aus zunächst durch einen mehrere Meter langen derart massiv eingekesselten *Reul* gehen bzw. fahren müsste.

An dieser Stelle wäre aus Sicht unserer Mandantschaft allerdings gegebenenfalls eine Lösung dergestalt denkbar, dass unserem Mandanten ermöglicht wird, dass südöstlich angrenzende Flurstück [REDACTED] käuflich zu erwerben. Auf diesem Wege könnte er diesen Grundstücksstreifen als Zufahrt zum einen noch mitbenutzen und würden zum zweiten die vorbeschriebenen unzumutbaren Wirkungen zumindest etwas abfangen.

2.

Der Bebauungsplan sieht in dem derzeitigen Entwurf zudem in dem für unseren Mandanten alleine interessanten weil zu bebauenden hinteren Grundstücksbereich im Gegensatz zu dem vorderen straßenseitigen Bereich nur eine maximale Gebäudehöhe von 17 m vor. In der Planbegründung im derzeitigen Entwurf ist insoweit angeführt, man habe sich insoweit an den Bestandsgebäuden im Geltungsbereich orientiert.

Auch das wird den Gegebenheiten und den berechtigten Interessen und Belangen unseres Mandanten insbesondere an einer hinreichenden baulichen Ausnutzbarkeit seines Grundstücks nicht gerecht. Es ist nicht ersichtlich, warum im vorderen straßenseitigen Bereich eine höhere Bebauung zulässig sein soll als in dem hinteren Bereich. Insbesondere ist insoweit zu beachten, dass das Gelände von der Mombacher Straße aus hin zur Wallstraße deutlich ansteigt. Die so gegebenen topographischen Verhältnisse verlangen es vielmehr, dass die jeweils weiter hinten (bergseitig) liegenden Gebäude eben den topographischen Verhältnissen angepasst höher gebaut werden können. Sinnvollerweise und für ein geordnetes städtebauliches Bild würde man von der Wallstraße ausgehend eine den topographischen Verhältnissen folgende Firstlinie bis hin zur Mombacher Straße nachvollziehen.

Das ist aber nach dem derzeitigen Entwurf gerade nicht der Fall. Denn zum einen soll die maximale Gebäudehöhe in dem für unseren Mandanten alleine für eine Bebauung in Betracht kommenden hinteren Bereich niedriger (17 m) liegen als im straßenseitigen Bereich (20 m).

Zum Zweiten soll der Bezugspunkt für diese Höhen in beiden Fällen derselbe sein, nämlich die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Gebäudemitte. So sehen es die textlichen Festsetzungen in Ziff. 1.3.1 vor.

Zum einen ist kein sachlicher Grund ersichtlich, Eigentümer der im hinteren Bereich liegenden Grundstücke im Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit derart schlechter zu stellen als Eigentümer der im vorderen Bereich liegenden Grundstücke.

Zum zweiten führte dies dazu, dass unser Mandant nicht nur in dem Zugangstreifen/Zufahrtstreifen und der festgesetzten geschlossenen Bauweise massive 6-geschossige Gebäudewände vor Augen hätte, sondern auch aus der Perspektive des hinteren Grundstücksbereichs diesen massiven Gebäudewänden ausgesetzt wäre, er seinerseits aber nur weniger hohe Gebäude errichten dürfte.

Zum dritten ist nicht zu rechtfertigen, dass die Eigentümer der Grundstücke entlang der Wallstraße die bauliche Möglichkeit haben, in Richtung Hang über die dortigen vorhandenen und zukünftig zu errichtenden Gebäude hinweg eine freie Sicht zu haben (zumindest teilweise), während unserem Mandanten für den allein zur Bebauung in Betracht kommenden Bereich in der Mitte des Plangebietes aufgrund der Höhenfestsetzungen in beide Richtungen kein freier Blick gewährt wird, sondern er auch insoweit beidseitig von höheren Gebäuden eingekesselt wäre.

Gerade die topographischen Verhältnisse gebieten es hier, sich nicht an den vorhandenen Bestandsgebäuden im mittleren Bereich zu orientieren, sondern eben den topographischen Verhältnissen folgend auch die Gebäudehöhen dem Geländeverlauf anzupassen. So stellt sich schließlich auch die bereits vorhandene Bebauung im südöstlichen Bereich dar (Mombacher Str. hin zur Baentsch Str.), wie dem nachfolgenden Bild zu entnehmen ist:



Und genau so stellt sich die Bebauung auch auf der gegenüberliegenden nordwestlichen Seite da (Fritz Kohl Straße hin zur Wallstraße), wie dem nachfolgenden Foto zu entnehmen ist:



Ebenso muss richtigerweise die bauliche Ausnutzbarkeit und Höhenentwicklung auch in dem hier maßgeblichen Bereich ausgestaltet werden.

Wenn mithin der Höhenbezugspunkt in jedem Falle der gleiche sein soll, nämlich die angrenzende Verkehrsfläche, dann muss die maximale Gebäudehöhe im Bereich des Blockinneren höher festgesetzt werden, als im straßenseitigen Bereich (20 m). Oder aber die maximale Gebäudehöhe wird wie im vorderen straßenseitigen Bereich ebenfalls auf 20 m gesetzt, aber der Bezugspunkt wird für diesen hinteren Bereich weiter in das Innere hinein verlegt und dementsprechend höher gesetzt.

Au diese Weise ergebe sich auch ein geordnetes städtebauliches Bild mit einer geordneten Abwicklung der Firsthöhen.

3.

Weiterhin sieht der derzeitige Planentwurf im Blockinneren in ganz wesentlichem Maße private Grünflächen, mithin der Bebauung vollständig entzogene Flächen vor. Das betrifft wiederum ganz wesentliche Flächen unserer Mandantschaft, nämlich ungefähr die Hälfte des Flurstücks [redacted]. Das ist nicht zu rechtfertigen und stellt eine unzumutbare und abwägungsfehlerhafte Beeinträchtigung unseres Mandanten dar. Hierbei ist zu beachten, dass Festsetzungen privater Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB regelmäßig eine besonders einschneidende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums an den überplanten Grundstücken darstellen und dass sie die Eigentümerbefugnisse weitgehend einschränken. Der Ausschluss jeglicher Bebauung ist nur dann verhältnismäßig, wenn gewichtige öffentliche Belange dafür sprechen und diese die entgegenstehenden Eigentumsbelange überwiegen; in die Abwägung

ist insbesondere einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Teilenteignung auswirken kann (*Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12. Juli 2012 – 1 C 11236/11; BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 19. Dezember 2002 – 1 BvR 1402/01; Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, 13. Aufl., § 9 Rdnr. 83 m.w.N.*).

Diesen Anforderungen wird die geplante Festsetzung erkennbar nicht gerecht. Dem nachfolgenden Luftbild ist zu entnehmen, dass sowohl im östlichen wie auch im westlichen Bereich das Blockinnere vollständig und massiv bebaut ist.



Warum nun just in diesem verbleibenden Bereich eine Bebauung ausgeschlossen werden soll, wo eine entsprechende Bebauung im Blockinneren östlich und westlich ohne weiteres genehmigt und durchgeführt wurde, erschließt sich nicht. Die bauliche Ausnutzbarkeit dieser Grundstücksflächen würde damit letztlich ausgeschlossen, um auszugleichen, was durch die Bebauung in den vergangenen Jahren bzw. Jahrzehnten im Blockinneren ermöglicht wurde.

Für unseren Mandanten stellte diese Festsetzung eine besonders gravierende Belastung und einen besonders gravierenden Eingriff in das Eigentumsrecht dar, weil es schließlich gerade der hinteren Grundstücksbereich ist, der aufgrund seiner Fläche und Ausbreitung für eine Bebauung in Betracht kommt. Nun würde aber durch diese Festsetzung gerade dieser hintere größte Grundstücksteil einer Bebauung vollständig entzogen.

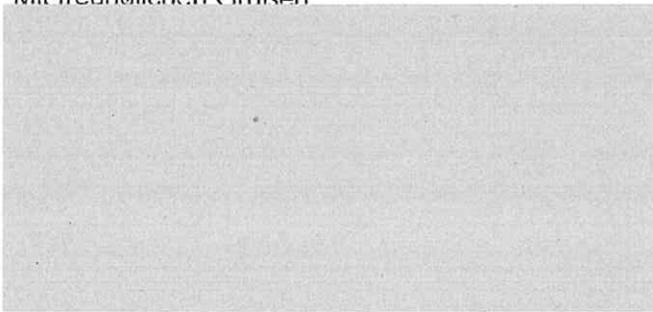
Das ist weiterhin auch deswegen besonders gravierend, weil für diesen hinteren Grundstücksbereich (Mischgebiet) nicht wie für den vorderen Bereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt wird, sondern hier zur Bauweise überhaupt keine Festsetzungen getroffen werden. Das aber bedeutet dann grundsätzlich, dass im Falle einer Neubebauung auf dem Grundstück unseres Mandanten oder einer baulichen Erweiterung Abstandsflächen einzuhalten wären. Ist eine Bauweise nicht festgesetzt, kommt bekanntermaßen die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, dass vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind, die auf dem Baugrundstück liegen müssen (*König/Roeser/Stock: BauNVO, 2. Aufl., § 22 Rdnr. 11 m.w.N.*). Das bedeutet, dass die bauliche

Ausnutzbarkeit des Grundstücks unseres Mandanten noch weiter eingeschränkt würde, weil eben zusätzlich Absatzflächen einzuhalten wäre, die bei der vorgegebenen Höhe der Gebäude auch erheblich wären.

Im Ergebnis würde mithin unser Mandant hier in mehrfacher Hinsicht unzumutbar beeinträchtigt und die bauliche Ausnutzbarkeit seines Grundstückes bzw. seiner Flurstücke über die Maßen und in einer mit Art. 14 Abs. 1 GG nicht in Einklang zu bringenden Art und Weise eingeschränkt.

Daher wird um entsprechende Korrektur des Planentwurfes gebeten. Mit einem Bebauungsplan mit diesen derzeit vorgesehenen Festsetzungen könnte und würde sich unser Mandant verständlich Weise nicht einverstanden erklären.

Mit freundlichen Grüßen



Der Partnerschaftsgesellschaft

wird hiermit in Sachen J. Stadt Mainz

wegen: B-Plan "H 100"

VOLLMACHT

erteilt, insbesondere

1. zur Prozessführung gemäß §§ 81 ff. ZPO,
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften,
3. zur Vertretung in sonstigen Verfahren, zur Geltendmachung von Ansprüchen und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art,
4. zur Begründung, Änderung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen sowie zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen wie z. B. Kündigungen, Anfechtungs- und Widerrufserklärungen etc.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenz-, Konkurs- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Die Rechtsanwaltsgebühren gemäß RVK

standswert soweit nicht eine gesonderte

en Gegen-
wird.

Ort:

Wang, den 29.05.20

Zustellungen werden nur an die Bevollmächtigten erbeten!



**WG: Unser Zeichen: 196/19-Hi - Bebauungsplan H 100 - Stellungnahme
des**

Thorsten Straub An: Michael Schuy

08.06.2020 07:29

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

zur weiteren Verwendung

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Thorsten Straub



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Thorsten Straub
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke
Postfach 38 20 55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 36 71
Fax 0 61 31 - 12 26 71
www.mainz.de

--- Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 08.06.2020 07:29 ----

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 08.06.2020 06:24
Betreff: WG: Unser Zeichen: 196/19-Hi - Bebauungsplan H 100 - Stellungnahme des Ören, Haci-Kaya



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

--- Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 08.06.2020 06:24 ----

Von: [Redacted]
An: ""Landeshauptstadt Mainz"" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

161 | 26 | HM | 100 | 5

Eingang: 25. Juni 2020

Aktenzeichen:
Stadtverwaltung Mainz
Dezernat VI

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

Eingang: 25. Mai 2020

Durch:

Z. w. Verant.	(Antw.-Emw.)	Z. d. lfd. A	Wvl.	B
61				

Per Email an:
Frau Dezernentin
Marianne Grosse
Rathaus
Große Bleiche 46 / Löwenhofstraße 1
55116 Mainz

Bankverbindung

Bebauungsplanverfahren H 100 – Mombacher Straße

Mainz, 21. Mai 2020

Sehr geehrte Frau Grosse,

„Auf das laufende Bebauungsplanverfahren H 100“ und den in der AZ vom 23.4.20 auf S.12 veröffentlichten Artikel „Hier wird alles eingekastelt“ sowie die Beschreibung der ggf. vorgesehenen Baumaßnahmen nehmen wir Bezug. Im Hinblick auf die Radfahrinfrastruktur handelt es sich hier um ein äußerst wichtiges Teilstück des Bürgersteig- und Straßenraumes da hier der in Planung befindliche Pendlerradweg Mainz-Bingen von Mombach hin zum Radparkhaus entlang führen soll.

Aktuell gibt es hier einen „Fußgängerweg / Radfahrer frei“ mit Parkplätzen der stark von Fuß- und Radverkehr in beiden Richtungen genutzt wird. Die Verkehrssituation ist hier häufig unübersichtlich und führt zu gefährlichen Situationen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren muß eine gute und sichere Verkehrsinfrastruktur sicher gestellt werden. Das bedeutet, dass hier dann ausreichend Platz für separate Fußwege und Radfahrstreifen zur Verfügung gestellt wird. Parkplätze für das Be- und Entladen der zukünftigen Bewohner und Nutzer der Gebäude sollten möglichst auf dem zu bebauenden Gelände geplant werden. Tiefgarageneinfahrten müssen sicher gestaltet werden.

Für Ihre Stellungnahme, wie das Baudezernat die hier notwendige Unterstützung der Radverkehrsinfrastruktur leistet, wären wir verbunden. Eine Exemplar dieses Briefes stellen wir auch dem Dezernat V mit dem Ressort Verkehr sowie dem Ortsbeirat HaMü zur Verfügung.

- Vorstand -

Anlagen: AZ-Artikel Mombacher Straße vom 23.04.2020

Reg. erhalten am 25.06.20

185

Donnerstag, 23. April 2020

LOKALES 12

„Hier wird alles ‚eingekastet‘“

Bewohnerinnen der Wallstraße sind besorgt wegen Bebauungsplan-Entwurf für Mombacher Straße

Von Petra Jung

HARTENBERG-MÜNCHFELD . „Wenn der Ausblick weg ist, dann ziehe ich hier aus.“ Die Eigentümerin einer Wohnung in der Wallstraße 10 steht auf ihrem Balkon und wendet seufzend den Blick von der knapp zwei Kilometer entfernten Christuskirche ab. Ihren Namen will sie lieber nicht in der Zeitung lesen. Ebenso wenig wie eine Nachbarin aus einem der drei Untergeschosse des Mehrfamilienhauses in Hanglage. Zu groß sind die Bedenken, dass der Eigentümergemeinschaft Nachteile daraus erwachsen, dass die beiden Frauen Kritik an dem äußern, was hinter dem Haus, in dem sie seit vielen Jahren wohnen, geplant ist. Besser gesagt, was der Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße“, oder auch „H 100“ genannt, so alles erlaubt.

Sachlage kompliziert, weil wohl Grenzbebauung möglich

Das Areal, um das es geht, liegt ganz in der Nähe des Hauptbahnhofes zwischen der Mombacher Straße im Norden und der Wallstraße im Süden. Im Bereich der Mombacher Straße dürfen neue Gebäude maximal 20 Meter hoch werden. So hat es die Verwaltung in ihrer Begründung zum Bebauungsplan festgelegt. Die Gebäudehöhen sollen sich an denen bereits bestehender Bauten wie in der denkmalgeschützten benachbarten Baentschsiedlung und in der Fritz-Kohl-Straße orientieren. Im rückwärtigen Bereich Richtung Wallstraße sind immerhin noch maximal 17 Meter Höhe für Neubauten erlaubt. „Wenn das so umgesetzt wird, liegt unser Garten komplett im Schatten und wir gucken nur noch auf Wände. Das wird ein kaltes Loch“, sagt eine der Bewohnerinnen der Wallstraße 10. Ihr Haus ist deswegen besonders betroffen, weil dort direkt auf der Grundstücksgrenze neu gebaut werden darf – vermutlich, weil das dort bereits stehende alte Gebäude ebenfalls einst in Grenzbebauung errichtet wurde. In anderen Bereichen des H 100 muss bei Neubauten drei Meter Abstand zum Altbestand gehalten werden.

Baudezernentin Marianne Grosse (SPD) kann die Bedenken der Frauen nur bedingt nachvollziehen: „Der Bereich Mombacher Straße sieht aus wie eine riesen Zahnlücke. Eine gewisse städtebauliche Korrektur wird das gesamte Ensemble aufwerten.“

Dezernentin: Bauvoranfrage für Areal zurückgestellt

Das Bebauungsplanverfahren sei ja gerade deswegen auf den Weg gebracht worden, „um die Höhenentwicklung auf dem Areal zu kontrollieren“. Denn bereits vor mehr als einem Jahr hatte offenbar ein Investor eine Bauvoranfrage für das Gebiet gestellt. In der Beschlussvorlage für den Bauausschuss hieß es schon damals, in jüngster Zeit seien „vermehrt Anfragen zur baulichen Nachverdichtung des Areals mittels Geschosswohnungsbauten“ gestellt worden. Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des H 100 liege „eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Gewerbe- und 27 Wohneinheiten sowie eines Wohngebäudes mit 20 Wohneinheiten vor“. Bei dem geplanten Vorhaben solle „der derzeitige Gebäudebestand Mombacher Straße 23, 25 und 31 zu großen Teilen abgerissen und in größerem Umfang neu errichtet werden“. In einer Ausschusssitzung Mitte Februar 2019 meldete Baudezernentin Grosse Bedenken an, wenn nördlich der Baentschstraße wie geplant nachverdichtet werde und erklärte, der Bebauungsplan solle gewährleisten, dass „das Maß der baulichen Nutzung, die Ge-

bäudehöhe und auch die Gebäudestellung unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der bestehenden Topografie sinnvoll geregelt“ werde. Im Gespräch mit dieser Zeitung erinnert sich Marianne Grosse: „Diese Bauvoranfrage gefiel uns nicht, denn es sollte noch höher als 20 Meter gebaut werden können. Darum haben wir die Anfrage zurückgestellt und das Bebauungsplanverfahren auf den Weg gebracht.“ Dieses Verfahren befindet sich laut Grosse in Planstufe eins und damit in einem frühen Stadium. Im Stadtrat, der zuletzt Ende März tagte, sei der Entwurf für den Bebauungsplan einstimmig beschlossen worden.

Derweil moniert eine der Wohnungseigentümerin aus der Wallstraße 10: „Momentan habe ich in meiner Wohnung noch ein bisschen Sonne. Aber wenn hier so ein Riesenhaus gebaut wird, ist es damit vorbei. Wenn hier alles ‚eingekaster‘ wird, kommt auch kein Wind mehr rein. Dabei hatten wir uns doch auf die Verwaltung verlassen ...“

Wie läuft das Verfahren in Zeiten von Corona?

Was die besorgten Bürgerinnen ebenfalls umtreibt: In der Verwaltungsvorlage für den Stadtrat ist unter anderem die Rede von einem Bebauungsplanverfahren „im beschleunigten Verfahren“, von einem Verzicht „auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ sowie davon, die „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Aushangverfahren durchzuführen“. Gerade was letzteren Punkt angeht, so hegen die beiden Frauen Bedenken: „Wie soll das bitte in Zeiten der Viruskrise funktionieren, dass die Öffentlichkeit gescheit informiert wird?“

Dezementin Grosse erklärt dazu wiederum: „Üblicherweise werden die B-Plan-Entwürfe in der betreffenden Ortsverwaltung und beim Stadtplanungsamt ausgehängt. In der Ortsverwaltung ist das zwar derzeit nicht möglich. Aber im Stadtplanungsamt können Bürger nach vorheriger telefonischer Anmeldung Pläne einsehen. Oder man schreibt uns einfach eine Mail und schildert seine Bedenken. Das ist alles völlig unkompliziert. Bebauungsplan-Entwürfe sind schließlich dazu da, dass Bürger Anregungen einbringen können.“

23661

6.

WG: Stellungnahme des [redacted] zu H100

Axel Strobach An: Thorsten Straub, Michael Schuy

24.07.2020 08:33

Kopie: Christoph Rosenkranz

Von: Axel Strobach/Amt61/Mainz

An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz, Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

Kopie: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz

Nachfolgende Stellungnahme sollten wir als Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung behandeln.

Grüße

Axel



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt

Axel Strobach

Amtsleiter

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle, Bau A

Tel 0 61 31 - 12 30 44

Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de>

— Weitergeleitet von Axel Strobach/Amt61/Mainz am 24.07.2020 08:31 —

Von: Nico Schneider/GWM/Mainz

An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz

Datum: 23.07.2020 12:38

Betreff: WG: Stellungnahme des Ortsbeirat Hartenberg-Münchfeld zu H100

Hallo Axel,

anbei noch die eben besprochene Stellungnahme von Frau [redacted] zum H 100 zu deiner Info.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Nico Schneider



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz

Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur / Gebäudewirtschaft Mainz

Nico Schneider

Dipl.-Ing (FH) Architektur

61 26 H100

Zu den lfd. Akten

Mainz, den 23.07.2020

18 7

Baureferent / Sachbearbeitung Partizipation

55131 Mainz
Zitadelle Bau C / H
Tel 0 61 31 - 12 36 65 / 12 32 54
Fax 0 61 31 - 12 20 52 / 12 26 13
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Nico Schneider/GWM/Mainz am 23.07.2020 12:37 -----

Von: Marianne Grosse/Dez6/Mainz
An: Nico Schneider/GWM/Mainz@Mainz
Datum: 23.07.2020 07:02
Betreff: WG: Stellungnahme des Ortsbeirat Hartenberg-Münchfeld zu H100
Gesendet von: Daniela Heilmann



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Marianne Grosse
Dezernentin für Bauen, Denkmalpflege und Kultur

55131 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 -20 25
Fax 0 61 31 - 12 -20 52
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Daniela Heilmann/Dez6/Mainz am 23.07.2020 07:01 -----

Von: [REDACTED]
An: marianne.grosse@stadt.mainz.de
Datum: 22.07.2020 16:39
Betreff: Stellungnahme des [REDACTED] zu H100

Sehr geehrte Frau Grosse,
dem Ortsbeirat Hartenberg-Münchfeld ist es ein Anliegen, seine Bedenken und Anmerkungen bezüglich des Bebauungsplanentwurfs H100 dem Baudezernat in einer Stellungnahme mitzuteilen.

Diese finden Sie anbei.

Herzlich Grüße
[REDACTED]



Stellungnahme [REDACTED] HaMü H100.docx

Stellungnahme

des Ortsbeirats Mainz-Hartenberg/Münchfeld

zum Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Baentschstraße (H100)“

Sehr geehrte Frau Grosse,

da der Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld aufgrund der Pandemie-Situation nicht wie geplant am 17. März 2020 zur Beschlussvorlage Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Baentschstraße (H100)“ angehört werden konnte, wurde die Anhörung auf die Tagesordnung der nächstfolgenden Sitzung am 23. Juni 2020 gesetzt. Nachdem sich die Mitglieder des Ortsbeirats im Vorfeld intensiv bei einem Vor-Ort-Termin mit dem Bebauungsplanentwurf befasst hatten, bestand für die Anhörung weiterführender Informationsbedarf, den ich im Rahmen einer Berichterstattung angefragt hatte. Leider konnte die ergänzende schriftlich erfolgte Stellungnahme der Bauverwaltung die offenen Fragen und Anmerkungen aus dem Ortsbeirat nicht abdecken, sodass wir um Berücksichtigung folgender Punkte in der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs bitten.

1. Um ein „blockartiges“ Erscheinungsbild zu vermeiden, das mit einem entsprechenden Schattenwurf und der Reflexion des Schalls von Straße und Bahn einhergehen würde sowie einen baugestalterischen Bruch zur Baentschstraße zu Folge hätte, sprechen wir uns für eine aufgelockerte, und der Höhenentwicklung der Baentschstraße angepasste, also verwinkelte, Bauweise aus. Diese würde ruhigere Bereiche ermöglichen sowie Schatten und Schallreflexion unterbrechen. Die beabsichtigte Bebauung sollte zudem Rücksicht auf die bestehende Nachbarschaft nehmen (Blickbeziehung).
2. Der geplante Abschnitt schließt an einen für den Fuß- und Radverkehr problematischen Bereich an. Bereits heute fehlt hier der Platz für ein Nebeneinander und es braucht die Unterbrechungen in der Bebauung für ein rücksichtsvolles Ausweichen der Verkehre. Eine Blockbebauung ohne entsprechende Lücken würde die Situation für FußgängerInnen und RadfahrerInnen verschärfen. Daher regen wir an, die Verkehrsplanung der Mombacher Straße insbesondere für diesen Abschnitt sehr frühzeitig einzubeziehen.
3. Grundsätzlich spricht sich der Ortsbeirat für eine nachhaltige Bauweise in Bezug auf den größtmöglichen Erhalt von Flora und Fauna, der Auswahl nachhaltiger Baustoffe, der Nutzung regenerativer Energie sowie Maßnahmen zur Einsparung und nachhaltigen Nutzung von (Regen-)Wasser aus. Auch im Hinblick auf die Hanglage sollten Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregenereignissen getroffen werden.
4. Des Weiteren bittet der Ortsbeirat um Berücksichtigung sozialverträglicher Mieten sowie Eigentumsverhältnisse.

Mit freundlichen Grüßen

