

Aktz.: 61 26 - HM 100

Bebauungsplanentwurf

"Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

I. Vermerk

über die öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bebauungsplanentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz- Hartenberg/Münchfeld und im Foyer des Stadthauses Große Bleiche ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. 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).

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte am 24.09.2021 im Amtsblatt Nr. 50/2021 der Stadt Mainz.

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

A Von den Bürgerinnen / Bürgern vorgebrachte Anregungen:

1. Absender:in Nr. 1

- Schreiben vom 25.10.2021 -

- **Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen seien nicht weiter in den Grünbereich hineinzuverschieben, die Gebäudehöhen angrenzend an das Grundstück "Wallstraße 10" nicht höher als die geplanten 17 m zu genehmigen. Der schützenswerte, festgesetzte Grünbereich im Geltungsbereich des "H 100" sei wieder bis zur Baugrenze zu setzen.

Stellungnahme:

Die überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet "MI 2" wird durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen im festgesetzten "MI 2" orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der "Mombacher Straße", bzw. an den

Grenzen der Grundstücke an der "Mombacher Straße". 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. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan als blaue Linie gekennzeichnet. Gemäß § 23 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 muss durchaus erfolgen, insbesondere dann, wenn Abstandsflächen tangiert werden. Die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen geben dann in der Regel vor.

Für den Teilbereich "MI 2" (in Richtung der Bebauung an der Wallstraße) wird keine Bauweise festgesetzt. 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 seitlichem Grenzabstand festgesetzt, die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen geben dann in der Regel vor.

Gegenüber dem Planstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat sich an den festgesetzten Baugrenzen im hier beschriebenen Bereich keine Änderung ergeben. Die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze im "MI 2" wurde nur im Bereich der "Mombacher Straße 25" an den heutigen Gebäudebestand angepasst, d.h. von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes "Mombacher Straße 33" wurde die bereits festgesetzte Grünfläche "G 2" insofern modifiziert, dass auf Basis des erstellten Gutachtens "Artenschutz mit Baumbestandserfassung" der Bereich der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an die Ergebnisse des Gutachtens angepasst wurde.

Gemäß den getroffenen Festsetzungen des "H 100" stehen die privaten Grünflächen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen "G 2" mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Gärten" sind bauliche und sonstige Anlagen für die Garten- und Freizeitnutzung nur ausnahmsweise auf bis zu maximal 30 % der Fläche zulässig. Auf den durch Planeintrag festgesetzten Erhaltungsflächen sind die vorhandenen Gehölze (Bäume und Sträucher) und Grünstrukturen dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und zu erhalten.

- **Belüftung**

Es bestünde die Gefahr, dass der Durchgang für Wind und Lüftung am Boden stark eingeschränkt ist, und der Luftraum am Boden vor der Baentschstraße, Wallstr. 8 und Wallstr. 10 nicht ausreichend belüftet wird.

Es würde eine Engstelle zwischen dem Haus Nr. 33 (nicht, wie im Abwägungsergebnis zum damaligen Einwand irrtümlich verstanden zum Haus Nr. 25) entstehen. Wenn durch Sonderregelungen oder Bebauung mit Nebengebäuden etc. dann noch die Abstandsflächen zum Grundstück 27/3 belegt würden, könne bei 17 m Bauhöhe der jetzt schon nur 14 m betragende Abstand mit jeweils 5,50 m (Untergeschosse Wallstr. 10) und dann 3,80 m (Haus Nr. 33) hohen Seiten noch um bis zu ca. 4 m verkleinert werden.

Hier könne es passieren, dass die Luftströmungen den Boden an dieser Stelle nicht mehr erreichen und dann ebenso über einer unbeweglichen Luftschicht hinweg den tieferen Teil bis zur Baentschstraße nicht mehr austauschen können, nur noch evtl. durch Konvektion unterschiedlich warmer Luft.

Dies würde erst dann zum Vorschein kommen, wenn der gesamte Bereich durch die geschlossene Bebauung in der Mombacher Straße auch am anderen Ende strömungstechnisch abgeriegelt ist. Die "Wallstraße 10" sei davon vermutlich weniger betroffen als die unteren Geschosse der "Baentschstraße". Schon geringe Hindernisse am Boden könnten Luftströmungen über viele Meter in der Höhe verschieben.

In geschlossenen Innenhöfen könnten je nach Wetter "Kaltluftseen" oder "Hitzeclumpen" entstehen. Es sei daran zu denken, wie zugig manchmal die einzige Tordurchfahrt in einen Hinterhof sein könne: Wenn diese Durchfahrt (wie ein Baderwannenstöpsel) verschlossen würde, würde es mit der Belüftung vorbei sein.

Stellungnahme:

Die Baugrenzen im festgesetzten "MI 2" orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der "Mombacher Straße". Die vorhandenen Gebäudehöhen bewegen sich in der "2. Reihe" zwischen 10,0 m und 15,5 m. Die getroffene Höhenfestsetzung im Mischgebiet "MI 2" ermöglicht ein gebietsverträgliches Entwicklungspotenzial, etwa in Form einer Aufstockung der Gebäude, bzw. Änderungen der Dachform etc. in diesem Bereich. In diesem Bereich des Mischgebietes "MI 2" ist eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m festgesetzt.

Ein "Abrücken" von einer festgesetzten Baugrenze darf und kann durchaus erfolgen, insbesondere dann, wenn Abstandsflächen tangiert werden. Die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen gehen dann in der Regel vor.

Grundsätzlich ist zwischen austauschstarken und austauscharmen Wetterlagen zu unterscheiden. Bei austauschstarken Wetterlagen ist eine ausreichende Be-, Durch- und Entlüftung von Siedlungsstrukturen aufgrund der herrschenden Windgeschwindigkeiten gewährleistet. Zugige Tordurchfahrten sind regelmäßig ein Zeichen dieses Luftaustausches.

Bei austauscharmen Wetterlagen bilden sich kleinräumige Mikroklimata. Da eine Versorgung des Plangebietes von außen mit planungsrelevanten Kaltluftströmen nicht erfolgt, ist ein hoher Grünanteil im Gebiet von Bedeutung. Hier bildet sich kühlere Luft, die einer Überwärmung entgegenwirkt. Ein ausreichender Luftaustausch zwischen den Grundstücken jeweils im hinteren Bereich der Gebäude ist mit der vorliegenden Planung gewährleistet. Durch den Bebauungsplan werden auch keine geschlossenen Innenhöfe planerisch vorbereitet. Städtebauliche Missstände in Bezug auf die Belüftung sind nicht zu erwarten und können aus Sicht des zuständigen Fachamtes ausgeschlossen werden.

- **Abstandsflächen / Einhaltung der LBO**

Der Bezug der Abstandsflächen auf die jeweilige Grundstücksgrenze sei klarzustellen, insbesondere für Bauwerke auf dem Grundstück "Haus Nr. 31".

Die Feststellung, dass der geringste Abstand des Gebäudes Nr. 25 zum Gebäude Wallstr. 10 ca. 18 m beträgt, ist deshalb hier irreführend, weil nicht relevant, Ab-

standsflächen beziehen sich auf die eigenen Grundstücksgrenzen (Ausnahme öffentliche Flächen oder privatrechtliche Gestattung).

Das Haus Nr. 25 sei mit einem zu geringen Mindestabstand gebaut, weil es vermutlich vor der Grundstücksteilung oder vor Gültigkeit der LBauO errichtet wurde. Es weist keine Merkmale einer zulässigen Bebauung ohne Grenzabstand nach heutiger Sicht auf, denn es sind Fenster von Wohnräumen zur Grundstücksgrenze vorhanden. Dieses Haus wäre so heute nicht mehr genehmigungsfähig. Es kann kein Vorbild für die weitere Bebauung durch Neubauten sein.

Die vermutlich deutlich jüngere "Halle Haus Nr. 31" muss jedoch sehr wohl als ein Gebäude mit eingehaltenem Grenzabstand (Abstandsflächen) betrachtet werden, da es das anschließende Grundstück der Wallstraße 10 nicht überragt, also der Grenzabstand eingehalten sei.

Ebenso das "Haus Nr. 33", welches seinen nötigen Grenzabstand durch den kleinen Grundstücksfortsatz 27/1 innerhalb des eigenen Grundstücks erfüllt hat. Alle weiteren Häuser in der zweiten Reihe der Mombacher Straße von der Baentschstraße bis zu Fritz-Kohl-Straße halten ebenfalls den Grenzabstand nach LBauO ein, (0,4 H, mindesten 3 m). Deshalb konnte man z.B. beim Kauf einer Wohnung davon ausgehen, dass die Abstandsflächen nach LBauO hier gelten.

Die Abstandsflächen seien für die Gebäude auf der Fläche der Halle Nr. 31 einzuhalten, da hier kein Bestandsschutz für geringere Grenzabstände besteht, anders als für die bestehenden Geschosse des Hauses Nr. 25.

Stellungnahme:

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 und Grundstücksgrenzen.

Hierbei ist zu beachten, dass sich die bestehenden Grundstücksgrenzen verändern können (z.B. durch Grundstückszusammenlegungen), die im "H 100" festgelegte städtebauliche Struktur durch die "Baufelder" jedoch in der festgesetzten Lage gesichert wird.

Im hier beschriebenen Bereich des Mischgebietes "MI 2" wird im Bebauungsplanentwurf eine Baugrenze 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 Abstandsflächen tangiert werden. Die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen gehen dann in der Regel vor.

Für den 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, insbesondere zu Abstandsflächen, beachtlich.

Das Niveau der "Mombacher Straße" liegt zwischen etwa 90,22 und 90,94 m ü.N.N. und somit ca. 20 bis 22 m tiefer als die Straßenverkehrsfläche "Wallstraße". Da die bebauten Flächen von der "Mombacher Straße" bis zum Ende der Grundstücke bzw. der Bebauung meist nur schwach ansteigen ist der Hang an den bergseitigen Außenflächen der Bebauung im gesamten Untersuchungsbereich mehre-

re Meter hoch angeschnitten und durch massive Stützmauern gegen Abrutschungen gesichert. Teilweise bilden diese Stützmauer zugleich die Außenmauern von Gebäuden. Dies ist ebenfalls im Bereich der Grundstücksgrenzen zur Benachbarten Baentschsiedlung der Fall.

Gemäß § 8 Abs. 2 LBauO Rheinland-Pfalz müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Regelungen der Landesbauordnung sind eindeutig definiert und bedürfen keiner weiteren Klarstellung im Bebauungsplan. Grundsätzlich besteht für vorhandene Gebäude Bestandsschutz. Die Genehmigungsfähigkeit einzelner Gebäude stellt keinen Regelungsgegenstand der Bauleitplanung dar sondern ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Hierbei wird auch die Thematik der notwendigen, einzuhaltenden Abstandsflächen entsprechend geprüft.

Entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, werden drittschützende Abstandsflächenvorschriften im Bereich der bestehenden Stützmauer erst ab der Oberkante bzw. des Niveaus des natürlichen, anschließenden Geländes im Bereich der bestehenden Stützmauern relevant. Das bedeutet, dass erst bei "Erreichen" der natürlichen, anschließenden Geländeoberkante Abstandsflächen gem. LBauO einzuhalten sind, im Bereich der bestehenden Stützmauern kann von den Regelungen der LBauO abgewichen werden, bzw. geringere Abstände eingehalten werden.

Die Feststellung, dass der geringste Abstand des Gebäudes "Mombacher Straße Nr. 25" zum Gebäude Wallstr. 10 ca. 18 m beträgt, bezog sich in einer früheren Stellungnahme auf das Thema der "Belichtung" bzw. "Verschattung".

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. 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.

Die Abstände der festgesetzten Baugrenze im Bereich der bestehenden Gebäude "Mombacher Straße 31 und 33" in Bezug zum Gebäude "Wallstraße 10" betragen Bei der "Mombacher Straße 31" ca. 23,5 m, im Bereich des Gebäudes "Mombacher Straße 33" ca. 12,5 m bis 14 m. Hinzu kommt hierbei die Tatsache, dass die Regelungen der Landesbauordnung bzgl. der Abstandsflächen bei einer Neubebauung beachtlich sind. Unzumutbare Auswirkungen der festgesetzten Gebäudehöhen im Geltungsbereich des "H 100" 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.

Entscheidung:

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

2. Absender:in Nr. 2

- Schreiben vom 03.11.2021 -

• Grenzabstände

Sämtliche aufgeführten Eigentumswohnungen weisen zur Mombacher Straße hin Fenster, Balkone, Terrassen bzw. Sondernutzungsrechte und Gartenanteile auf. Alle

Wohnungen in den Untergeschossen sowie eine Wohnung im Erdgeschoss sind ausschließlich bzw. fast ausschließlich zur Mombacher Straße hin orientiert.

Wie sich aus der Planskizze und aus Ziffer 6.4 der Planbegründung ergibt, darf die Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu dem Grundstück "Wallstraße 10" heranrücken. Hierzu finden sich in der Planbegründung und unter Ziffer 6.4 keine näheren Erläuterungen. Ziffer 6.4 befasst sich fast ausschließlich mit dem südlichen Bereich des geplanten Mischgebietes "MI 2", welches an die Denkmalzone "Baentschsiedlung" angrenzt.

Stellungnahme:

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 und Grundstücksgrenzen.

Im hier beschriebenen Bereich des Mischgebietes "MI 2" wird im Bebauungsplanentwurf eine Baugrenze 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 Abstandsflächen tangiert werden. Die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandflächen gehen dann in der Regel vor.

Für den 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, insbesondere zu Abstandflächen, beachtlich.

Das Niveau der "Mombacher Straße" liegt zwischen etwa 90,22 und 90,94 m ü.N.N. und somit ca. 20 bis 22 m tiefer als die Straßenverkehrsfläche "Wallstraße". Da die bebauten Flächen von der "Mombacher Straße" bis zum Ende der Grundstücke bzw. der Bebauung meist nur schwach ansteigen ist der Hang an den bergseitigen Außenflächen der Bebauung im gesamten Untersuchungsbereich mehrere Meter hoch angeschnitten und durch massive Stützmauern gegen Abrutschungen gesichert. Teilweise bilden diese Stützmauern zugleich die Außenmauern von Gebäuden. Dies ist ebenfalls im Bereich der Grundstücksgrenzen zur Benachbarten Baentschsiedlung der Fall.

Gemäß § 8 Abs. 2 LBauO Rheinland-Pfalz müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Regelungen der Landesbauordnung sind eindeutig definiert und bedürfen keiner weiteren Klärung im Bebauungsplan. Grundsätzlich besteht für vorhandene Gebäude Bestandsschutz. Die Genehmigungsfähigkeit einzelner Gebäude stellt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung dar sondern ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Hierbei wird auch die Thematik der notwendigen, einzuhaltenden Abstandsflächen entsprechend geprüft.

Entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, werden drittschützende Abstandsflächenvorschriften im Bereich der bestehenden Stützmauer erst ab der Oberkante bzw. des Niveaus des natürlichen, anschließenden Geländes im Bereich der bestehenden Stützmauern relevant. Das bedeutet, dass erst bei "Erreichen" der natürlichen, anschließenden Geländeoberkante Abstandsflächen gem. LBauO einzuhalten sind, im Bereich der bestehenden Stützmauern kann von den Regelungen der LBauO abgewichen werden, bzw. geringere Abstände eingehalten werden.

Eine Erläuterung zum "MI 2" erfolgt unter dem Punkt 6.5 der Begründung.

- **Belichtung**

Durch die Festsetzung dieser überbaubaren Grundstücksflächen wird zugunsten des Bauherrn ein entsprechendes Baurecht geschaffen. Die Ausnutzung dieses Baurechts wird dazu führen, dass die Belichtung, Belüftung und Besonnung des Grundstücks unserer Mandanten in gravierender Weise eingeschränkt werden würde. Hier ist nochmals beispielhaft auf die 3 Untergeschosse sowie auf die Erdgeschoßwohnung zu verweisen. Bereits jetzt ist festzustellen, dass die Belichtung dieser nach Nordosten ausgerichteten Wohnungen aktuell nur durch die freie Lage gewährleistet wird. Durch die geplante Bebauung würde diese Belichtungsmöglichkeit nahezu vollständig entfallen und eine Verschattung deutlich über der jahreszeitlichen Schwankungsbreite erfolgen.

Auch wenn auf Seite 17 der Planbegründung darauf hingewiesen wird, dass aufgrund der nicht festgesetzten Bauweise die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen in der Regel vorgehen, sei es konsequenter, die überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der einschlägigen Abstandsflächenvorschriften des § 8 LBauO festzusetzen.

Stellungnahme:

Für den 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.

Gemäß § 8 Abs. 2 LBauO Rheinland-Pfalz müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Regelungen der Landesbauordnung sind eindeutig definiert und bedürfen keiner weiteren Klärung im Bebauungsplan.

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. 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 zum Gebäude "Mombacher Straße 25" 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.

Die Abstände der festgesetzten Baugrenze im Bereich der bestehenden Gebäude "Mombacher Straße 31 und 33" in Bezug zum Gebäude "Wallstraße 10" betragen bei der "Mombacher Straße 31" ca. 23,5 m, im Bereich des Gebäudes "Mombacher Straße 33" ca. 12,5 m bis 14 m. Hinzu kommt hierbei die Tatsache, dass die Regelungen der Landesbauordnung bzgl. der Abstandsflächen bei einer Neubebauung beachtlich sind. Unzumutbare Auswirkungen der festgesetzten Gebäudehöhen im Geltungsbereich des "H 100" 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.

- **Gebäudehöhen**

Eine Gebäudehöhe von 17 m im südwestlichen Bereich des Plangebietes würde die Lebensverhältnisse auf dem Grundstück gravierend beeinträchtigen.

Dies gelte insbesondere auch deshalb, weil gemäß Ziffer 1.3.2 der geplanten Festsetzungen die zulässigen Oberkanten noch durch Dachaufbauten etc. um maximal 3,00 m überschritten werden können. Bei diesem Dachaufbauten könne es sich um Anlagen handeln, die gebäudegleiche Wirkungen haben (Fahrstuhlanlagen, technische Anlagen, Dachaufbauten etc.). Somit sei von einer Gesamtgebäudehöhe von 20 m auszugehen. Damit würde eine vorhandene Gebäudehöhe von 10,0 m um 100 % übertroffen. Es könne nicht mehr die Rede davon sein, dass sich die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe an den Gebäudehöhen im Bestand orientiert.

Es sei insbesondere unzutreffend, wenn in der Planbegründung ausgeführt wird, dass sich die festgesetzte Höhe von 17 m an den Gebäudehöhen im Bestand orientiert.

Tatsächlich sei im hinteren Bereich (Mombacher Straße 31) lediglich ein zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Es würde sich hierbei um das gelb-verputzte Gebäude handeln. Es sei auf dem Lichtbild klar erkennbar, dass das Gebäude auf dem gleichen Niveau liegt, wie die dahinter befindliche Mauer zum Grundstück "Mombacher Straße 10". Eine Sichtbeeinträchtigung besteht derzeit nicht. Dieser Zustand wird sich gravierend ändern, wenn an dieser Stelle ein Gebäude mit einer maximalen Höhe von 20 m (17 m Gebäudehöhe + 3 m Dachaufbauten) errichtet würde.

Stellungnahme:

Die vorhandenen Gebäudehöhen bewegen sich in der "2. Reihe" zwischen 10,0 m und 15,5 m (Traufhöhe des Gebäudes "Mombacher Straße 25" sowie Firsthöhe des Gebäudes "Mombacher Straße 35"). Die getroffene Höhenfestsetzung von maximal 17 m ermöglicht ein bauliches Entwicklungspotenzial, etwa in Form einer Aufstockung der Gebäude, bzw. Änderungen der Dachform etc. in diesem Bereich.

Um die notwendigen technischen Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen durch Dachaufbauten, technische Anlagen und Treppenaufgänge ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um bis zu maximal 3,00 m überschritten werden dürfen. Hierzu zählen auch sonstige technische Anlagen und Dachaufbauten wie zum Beispiel Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb, Fahrstuhlanlagen, Klimageräte, Solar- und Photovoltaikanlagen etc. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung der einzelnen Gebäude verhindert. Zur besseren optischen Einbindung sind darüber hinaus weitere gestalterische Regelungen für Dachaufbauten getroffen. Einschränkungen für die Größe und die Lage der o.g. Anlagen ergeben sich aus den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachaufbauten. Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) sowie Treppenaufgänge dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen und sind in Gruppen zusammenzufassen, vollständig einzuhäusen und in einen Mindestabstand von 3,00 m von den Außenwänden der jeweiligen Gebäude zu errichten. Die Errichtung von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Es handelt sich um eine Regelung, welche eine funktionale Notwendigkeit voraussetzt. Zudem wird festgesetzt, dass neben der Reglementierung der Flächengröße auf maximal 25 % der Dachfläche ein Mindestabstand zu den Gebäudekanten von 3 m eingehalten wird, damit diese technischen Dachaufbauten nicht abstandsrelevant in Erscheinung treten. Zudem wird die maximale Höhe der technischen Aufbauten auf maximal 3,0 m Höhe begrenzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen von maximal 17 m im "Mischgebiet 2" beziehen sich hierbei auf das Höbenniveau der Erschließungsstraße "Mombacher Straße". Hieraus ergäbe sich eine sichtbare Gebäudehöhe von der "Wallstraße 10" aus von ca. 3,5 m bis 3,8 m. Die Abstände der festgesetzten Baugrenze im Bereich der bestehenden Gebäude "Mombacher Straße 31 und 33" in Bezug zum Gebäude "Wallstraße 10" betragen. Bei der "Mombacher Straße 31" ca. 23,5 m, im Bereich des Gebäudes "Mombacher Straße 33" ca. 12,5 m bis 14 m. Hinzu kommt hierbei die Tatsache, dass die Regelungen der Landesbauordnung bzgl. der Abstandsflächen bei einer Neubebauung beachtlich sind. Unzumutbare Auswirkungen der festgesetzten Gebäudehöhen im Geltungsbereich des "H 100" auf die Belichtung des Grundstücks "Wallstraße 10" ergeben sich nicht.

- Die Planbegründung sei insoweit unzutreffend, als dort bezüglich des Grundstücks Mombacher Straße 33 behauptet wird, dass sich die geplanten Festsetzungen am Bestand orientieren. Wie auf dem Lichtbild erkennbar ist, ist auf dem Grundstück Mombacher Straße 33 gerade keine grenzständige Bebauung vorhanden. Die künftigen Festsetzungen würden es aber erlauben, dass aufgrund der bis zum Grundstück unserer Mandanten heranreichenden Baugrenzen ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 20 m (17 m Gebäudehöhe+ 3 m Dachaufbauten) errichtet wird. Die derzeitige Situation würde sich drastisch verschlechtern.

Stellungnahme:

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 Einfügenskriterien 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). Mit den getroffenen Festsetzungen wird im Bereich "MI 2" zur "Wallstraße" hin eine gebietsverträgliche Gebäudehöhe festgesetzt.

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" wurde auf die aktuelle Lage der Gebäudekante versetzt. 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 Abstandsflächen werden in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 unter "§ 8 Abstandsflächen" definiert. Die landesrechtlichen Vorschriften sind zu beachten. Dies umfasst auch die angesprochene Abstandsflächenregelung.

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 Abstandsflächen tangiert werden. Insofern wird hier die Tatsache verkannt, dass sowohl Dachaufbauten mindestens 3 m von den Außenwänden der jeweiligen Gebäude zu errichten sind, als

auch dass die nach LBauO notwendigen Abstandflächen auf dem eigenen Grundstück zum Liegen kommen müssen.

- **Häuser Fritz-Kohl-Straße**

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen könne auch nicht auf die Wohngebäude in der Fritz-Kohl-Straße abgestellt werden. Die höheren Häuser würden erst ab der "Fritz-Kohl-Straße 3 A" beginnen.

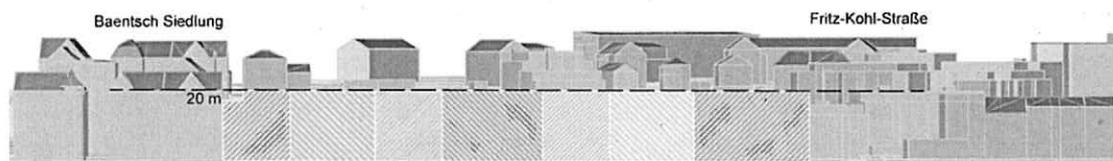
Die Wohngebäude Fritz-Kohl-Straße 1 und 3 würden eine geringere Gebäudehöhe aufweisen und wären auch nur 5-geschossig gegenüber den 6-geschossigen Wohngebäuden ab der Hausnummer 3 A. Die Wohngebäude ab der Hausnummer 3 sind von der Mombacher Straße aus nicht sichtbar und können deshalb für das Plangebiet auch nicht prägend sein.

Stellungnahme:

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 der Gebäude zwischen ca. 3,5 m und ca. 17,8 m bewegt. Städtebaulich erwünscht ist eine Bebauung mit einer maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen von 20 m Höhe. Dies ermöglicht eine Bebauung mit sechs Vollgeschossen und ggf. einem Staffelgeschoss. Ergänzend dazu erfolgt für den straßenseitigen Teilbereich des Mischgebietes "MI 1" die Festsetzung von maximal zulässigen sechs Vollgeschossen.

Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Mombacher Straße soll eine klare Raumkante ausgebildet werden. Im Zusammenspiel mit der in diesen Bereichen festgesetzten Mindesthöhe baulicher und sonstiger Anlagen von 12 m wird diese städtebauliche Zielsetzung umgesetzt. Die Bildung einer "harten" Raumkante ist städtebaulich erforderlich, weil durch die Breite des öffentlichen Straßenraums der "Mombacher Straße" nur die Umsetzung eines gewissen Bauvolumens dazu beiträgt, den vorhandenen Straßenraum städtebaulich zu fassen.

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) sowie der Gebäudehöhe der "Fritz-Kohl-Straße 3".



Blick von der "Mombacher Straße" auf die möglichen Bebauungsstrukturen mit max. 20 m Höhe; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz 2022

Die Bebauung an der "Fritz-Kohl-Straße 1" weist 5 Vollgeschosse mit Satteldach auf. Die Bebauung "Fritz-Kohl-Straße 3", welche sich in die "Einzelgebäude 3, 3a, 3 b, 3 c", aufgliedert, bewegt sich zwischen 5 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss (Fritz-Kohl-Straße 3) bis zu 6 oder 7 Vollgeschossen plus Staffelgeschossen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass aus städtebaulicher Sicht primär die Reglementierung der absoluten Gebäudehöhen entlang der Mombacher Straße durch Festsetzungen im Vordergrund steht und die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen hierbei eine ergänzende Regelung darstellt.

Insofern ist der getroffene Bezug zur "Fritz-Kohl-Straße" als auch zur "Baentschsiedlung" bzgl. der festgesetzten Gebäudehöhen städtebaulich abgeleitet und begründet.

Entscheidung:

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

3. Absender:in Nr. 3

- Schreiben vom 05.11.2021 -

• **Erhöhung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe**

Würde die maximal zulässige Oberkante im "MI 1" um nur 1 Meter von 20 auf 21 Meter erhöht wird, würde die Stadt Mainz und ihre Bürgerinnen und Bürger 2.000 m² Wohnfläche gewinnen. Durch die Erhöhung der zulässigen Oberkante um 1 Meter im "MI 2" können weitere 1.400 m² Wohnfläche realisiert werden.

Die vorgesehene Festsetzung einer zulässigen Oberkante von maximal 20,0 m führt dazu, dass nicht mehr acht, sondern nur noch sechs Geschosse realisiert werden könnten. Um gesunde und qualitativ hochwertige Wohnverhältnisse zu realisieren, würde im modernen Wohnungsbau mit einer lichten Höhe von (mindestens) 2,50 m gearbeitet.

Die OK-Festsetzung von 20,0 m hat vor diesem Hintergrund zur Folge, dass sechs Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss nicht realisiert werden können. Eine lichte Höhe von 2,40 m widerspräche dem üblichen Verständnis von gesunden Wohnverhältnissen und Qualität im Wohnungsbau. Bei der völlig üblichen lichten Höhe von 2,50 m für Wohngeschosse sind aber nur sechs Geschosse realisierbar.

Die Realisierung eines Bauvorhabens setzt die Schaffung einer Tiefgarage voraus. Deren Herstellung ist aufgrund der Topografie des Geländes und der schräg weit in den Untergrund des Grundstücks verlaufenden Stützmauern mit überdurchschnittlichen Kosten verbunden. Dieser hohe Aufwand lässt sich nur wirtschaftlich darstellen, wenn ausreichend Wohnfläche geschaffen werden kann. Durch den Wegfall des Staffelgeschosses als siebtes Nichtvollgeschoss ist die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gesichert.

Stellungnahme:

Im Bereich der "Mombacher Straße" ist zur Umsetzung einer städtebaulich prägenden und den Straßenraum fassenden Straßenrandbebauung eine maximal zulässige Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen 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) sowie der Gebäudehöhe der "Fritz-Kohl-Straße 3".

Die festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher und sonstiger 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung gebietsverträglicher Gebäudehöhen. Zudem soll der Straßenraum an der "Mombacher Straße" räumlich gefasst

werden. Um diese "Fassung" des Straßenraumes "Mombacher Straße" mittels ausreichend dimensionierter Gebäudehöhen zu gewährleisten, wird im Bereich des "MI 1" zusätzlich eine Mindestoberkante für bauliche Anlagen von 12 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Mombacher Straße soll eine klare Raumkante ausgebildet werden. Im Zusammenspiel mit der in diesen Bereichen festgesetzten Mindestgebäudehöhe von 12 m wird diese städtebauliche Zielsetzung umgesetzt. Die Bildung einer "harten" Raumkante ist städtebaulich erforderlich, weil durch die Breite des öffentlichen Straßenraums der "Mombacher Straße" nur die Umsetzung eines gewissen Bauvolumens dazu beiträgt, den vorhandenen Straßenraum städtebaulich zu fassen. Ohne die getroffenen Festsetzungen bestünde die Gefahr, dass der öffentliche Straßenraum der Mombacher Straße unstrukturiert ohne klare Begrenzung weiter besteht.

Für den straßenseitigen Teilbereich des Mischgebietes "MI 1" werden, sich orientierend an der maximal zulässigen Höhe baulicher und sonstiger Anlagen, maximal sechs Vollgeschosse festgesetzt. Bei der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse handelt es sich um einen Maximalwert.

Dieser Wert implementiert nicht, dass 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.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind regelmäßig öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Öffentliche Belange sind alle öffentlichen Interessen, die im Zusammenhang mit dem jeweiligen Planungsgegenstand bestehen. Ziel des Bebauungsplanes "H 100" ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche neben weiteren Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung auch differenzierte Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" in einem gebietsverträglichen Umfang festgesetzt. Hierbei sind neben den Belangen der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des "H 100" auch die Belange der benachbarten Eigentümer und Bewohner an der "Wallstraße" sowie der "Baentschstraße" zu nennen. Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend erläutert.

- **Mischgebiet**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Ein reines Wohngebäude wäre als Straßenrandbebauung planungsrechtlich nicht gewollt. Auch aufgrund der Lärmimmissionen sei im Erdgeschoss nur eine Gewerbenutzung oder eine Nutzung für Abstellflächen oder PKW-Stellplätze möglich. Eine Wohnnutzung würde jedenfalls ausscheiden.

Stellungnahme:

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 entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Eine Zonierung oder ein Ausschluss bezüglich der zulässigen Nutzungen innerhalb der festgesetzten Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" wurde nicht festgesetzt. Insofern schließen die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 100" eine "reine" Wohnnutzung ohne Gewerbeanteil an der Mombacher Straße in einzelnen Gebäuden nicht aus. Hierbei sind jedoch die Festsetzungen bezüglich der Vorkeh-

rungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen zu beachten. Auch muss der Anteil an gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet gewahrt werden.

- **Nachbarschaft zur Baentschsiedlung**

Die Absenkung der Oberkante von 20,0 m, auf 17,0 m ("Höhenversprung") sei für die Erreichung der Planziele nicht erforderlich.

Das Bestandsgebäude Mombacher Straße 23 (Baentschsiedlung) würde mit einer Brandwand an das Plangebiet angrenzen. Die nach Südwesten ausgerichteten Balkone würden von einer Bebauung parallel zur Mombacher Straße nicht betroffen. Die übrigen Balkone seien nach Norden ausgerichtet, so dass es dort keine Belichtung durch direktes Sonnenlicht gibt, die verschlechtert werden könnte.

Das städtebauliche Ziel einer "Verknüpfung" durch Abrücken von der "Baentschsiedlung" müsse nicht durch eine Reduzierung der maximal zulässigen Oberkante umgesetzt werden. "Es könne vielmehr auch erreicht werden, indem ab einer bestimmten Höhe zurückgesetzt gebaut werden muss („Rücksprung“).

Ein Versprung im Grundriss (Gebäudeflucht/Straßenflucht) von 1,50 m ab dem 6. Vollgeschoss an der Straßenseite sei festzulegen

Stellungnahme:

Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet des "H 100" befindet sich die Denkmälzone "Baentschsiedlung". Die Thematik der "Sichtbarkeit" der denkmalgeschützten Hausgruppe und Sichtbeziehungen zum Gebäudeensemble stellen im Bebauungsplanverfahren einen wichtigen Aspekt des Denkmalschutzes dar. Die getroffenen Festsetzungen, insbesondere zum direkten Anbau an das Gebäude "Mombacher Straße 21", wurden im Planungsprozess mit dem zuständigen Fachamt entwickelt und abgestimmt.

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 17,0 m in einer Breite von 6,0 m wird ein direkter städtebaulicher Anschluss an die Baentschsiedlung ermöglicht, welcher 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 unter den o.g. Voraussetzungen nicht gesehen.

Ein Versprung bzw. Rücksprung von lediglich 1,5 m im Gebäude, wie vom Einwender vorgeschlagen, würde der Denkmälzone "Baentschstraße" denkmalchutztechnisch und städtebaulich nicht gerecht werden, bzw. die genannten Sichtbeziehungen und Abstände zum denkmalgeschützten Gebäude nicht im gewünschten und notwendigen Umfang umsetzen. 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.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes sind Regelungen zu den Abständen zwischen der bestehenden Bebauung an der "Mombacher Straße Nr. 23" und der denkmalgeschützten "Baentschsiedlung". Die historischen Gebäude der Baentschsiedlung befinden sich im Bereich der "Mombacher Straße 21" und der "Baentschstraße 13" nur ca. 3,0 m bis 4,0 m entfernt von der Grenze zum Flurstück 28/2 ("Mombacher Straße 23"). Die Wohnräume sind zu dieser Grundstücksgrenze hin orientiert und besitzen Festeröffnungen und Balkone in diesem Bereich. Bei den bestehenden Traufhöhen von ca. 20,0 m und 23,0 m der Gebäude der Baentschsiedlung in diesen Bereichen ergeben sich theoretisch notwendige

Abstandflächen (0,4 H) in einer Breite von ca. 8,0 m bzw. 9,2 m zur Gewährleistung einer angemessenen Belichtung und Belüftung.

Durch ein Abrücken der Baugrenzen um 6,0 m im Bereich des Flurstückes 28/3 (Mombacher Straße 23) 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 bzw. 7,0 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten maximalen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen im hier genannten Bereich werden an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Hierbei erfolgt eine Orientierung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen an den Geländehöhen der "Freibereiche" der Gebäude an der "Baentschstraße" bzw. dem anstehenden Gelände an der Grenzmauer. Hierbei wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die bestehende Mauer in diesem Bereich teilweise 2,0 m bis 2,5 m über die angrenzenden Freibereiche bzw. das Geländeniveau ragt. Dieser "historisch" gewachsene Umstand erzeugt einen "Innenhofcharakter" welcher die Wohnqualität mindert.

Durch den festgesetzten Abstand werden die Bestandsgebäude und die Bewohner der "Baentschsiedlung" sowie die Bewohner der möglichen Bebauung in Geltungsbereich des "H 100" vor einer zu dichten Bebauung geschützt. Hierbei sind eine ausreichende Belichtung und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu nennen.

- **6-m Streifen Baugrenzen/ Baulinien**

Das Abrücken der Baugrenze von der Grundstücksgrenze zur Baentschsiedlung („Randstreifen“) sollte nicht 6,0 m sondern - entsprechende der baulichen Strukturierung der Baentschsiedlung (Gebäude Mombacher Straße 21) 5,5 m betragen.

Die Festsetzung, dass der Streifen gerade 6,0 m breit sein soll, ist nicht nachvollziehbar und ergibt sich insbesondere nicht aus dem städtebaulichen Kontext.

Die Baentschsiedlung sei in 5,50 m breite „Streifen gegliedert. Der markante Zwerggiebel der Mombacher Straße 21 hätte einen Abstand zur Giebelwand (Grenze) von ca. 5,50 m. Dieses Maß sollte, wenn am Streifen an sich festgehalten wird, auch für die Grenze zur Nachbarbebauung aufgenommen werden.

Stellungnahme:

Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet des "H 100" befindet sich die Denkmalzone "Baentschsiedlung". Die Thematik der "Sichtbarkeit" der denkmalgeschützten Hausgruppe und Sichtbeziehungen zum Gebäudeensemble stellen im Bebauungsplanverfahren einen wichtigen Aspekt des Denkmalschutzes dar.

Eine Gebäudegliederung der "Baentschsiedlung" bzw. eine bauliche Strukturierung in einem Raster von 5,5 m kann nicht nachvollzogen werden.

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. An der getroffenen Festsetzung wird weiterhin festgehalten.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes sind Regelungen zu den Abständen zwischen der bestehenden Bebauung an der "Mombacher Straße Nr. 23" und der denkmalgeschützten "Baentschsiedlung". Die

historischen Gebäude der Baentschsiedlung befinden sich im Bereich der "Mombacher Straße 21" und der "Baentschstraße 13" nur ca. 3,0 m bis 4,0 m entfernt von der Grenze zum Flurstück 28/2 ("Mombacher Straße 23"). Die Wohnräume sind zu dieser Grundstücksgrenze hin orientiert und besitzen Fensteröffnungen und Balkone in diesem Bereich. Bei den bestehenden Traufhöhen von ca. 20,0 m und 23,0 m der Gebäude der Baentschsiedlung in diesen Bereichen ergeben sich theoretisch Abstandflächen (0,4 H) in einer Breite von ca. 8,0 m bzw. 9,2 m.

In diesem Bereich können jedoch Gebäude, bzw. Gebäudeteile errichtet werden, welche eine maximal zulässige Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen von 4,0 m bzw. 7,0 m nicht überschreiten. Durch den festgesetzten Abstand werden die Bestandsgebäude und die Bewohner der "Baentschsiedlung" sowie die Bewohner der möglichen Bebauung in Geltungsbereich des "H 100" vor einer zu dichten Bebauung geschützt. Hierbei sind die Aspekte einer ausreichenden Belichtung und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu nennen.

- **Bebauungshöhen im Bereich der Grundstücksgrenze zur Baentschsiedlung**

Die Begrenzung der Bebauungshöhen in dem „Randstreifen“ auf 4,0 m trägt weder dem Bestandsgebäude mit einer Höhe von 11,70 m (Brandwand) bzw. 11,10 m (First) noch der Höhe der Stützmauer von 9,75 m Rechnung, die auf der Grenze zur Baentschsiedlung steht.

Die Festsetzungen würden nicht ausreichend berücksichtigen, dass das Gelände zwischen Wallstraße und Mombacher Straße stark abfällt, und die teils über 10 Meter hohen Stützmauern an den Grundstücksgrenzen. Der Bebauungsplan sollte "toten Raum" zwischen Stützmauern und Gebäuden vermeiden und erlauben, soweit wie möglich und sinnvoll an die Grenze anzubauen.

Entlang der Grundstücksgrenze befindet sich eine Mauer, die im hinteren, für eine Bebauung maßgeblichen Bereich mindestens 9,25 m hoch ist. Zwischen Geländeoberfläche des Grundstücks Mombacher Straße 23 und der Mombacher Straße 21 (Baentschsiedlung) beträgt die Höhe in diesem Bereich sogar teils 9,75 m.

Es solle eine Bebauung zugelassen werden die mit der Höhe der Mauer abschließt. Die jetzige Festsetzung würde dazu führen, dass im hinteren Bereich eine 5,75 m hohe Mauer zu sehen ist, wenn das Bestandsgebäude ersetzt werden sollte.

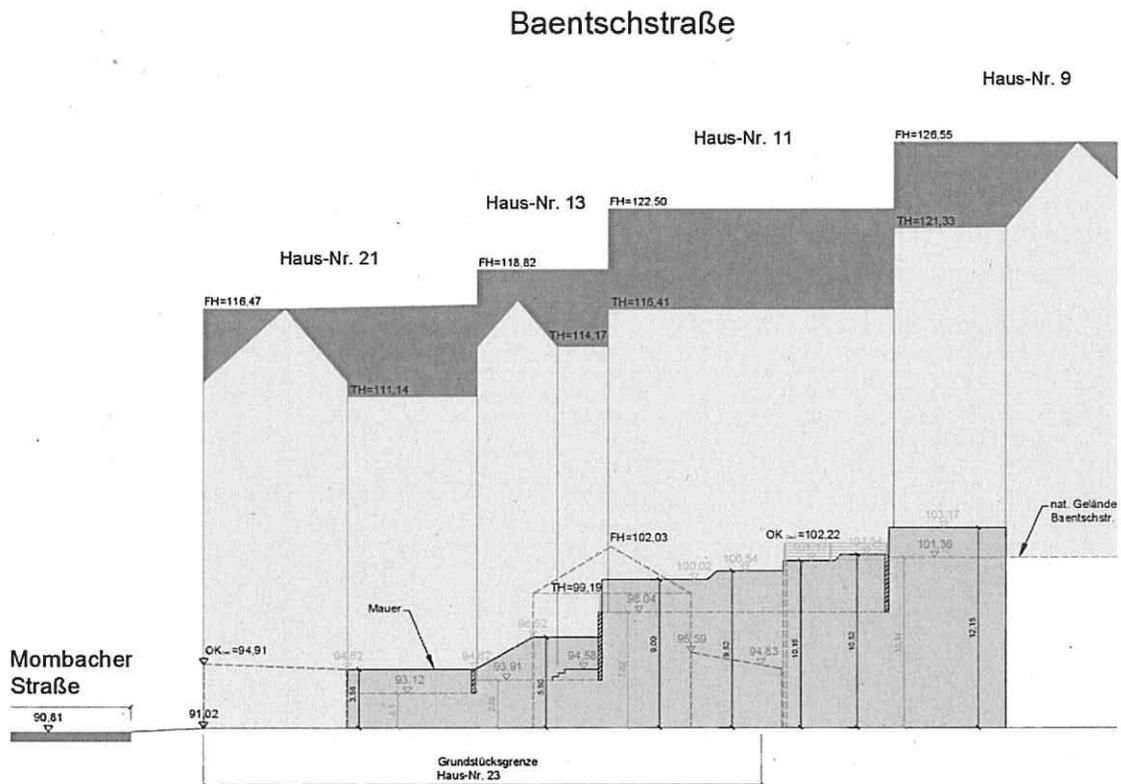
Ein Ersatzgebäude müsste nach den Festsetzungen des Entwurfs zudem deutlich niedriger gebaut werden, als das Bestandsgebäude hoch ist. Der Abriss des Bestandsgebäudes und die Schaffung eines Ersatzes, das dann den aktuellen Energie- und Dämmstandards entspricht, sollten aber bereits aus klimapolitischen Gründen erstrebenswert sein.

Der Bebauungsplan sollte einen Neubau nicht verhindern, sondern unterstützen. Eine Bebauung solle bis zur Oberkante der vorhandenen Stützmauer zugelassen werden.

Stellungnahme:

Im Nachgang zur erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde das Gelände an der "Baentschsiedlung" sowie die bestehende Grenzmauer im Bereich der Grundstücksgrenze zum Flurstück "Mombacher Straße 23" vermessen.

Die Stützwand auf der Grenze des Flurstückes "Mombacher Straße 23" mit der Flurstücksnummer 28/3 zur Baentschsiedlung bewegt sich, bezogen auf den Höhenbezugspunkt "Hinterkante Gehweg" an der "Mombacher Straße" zwischen ca. 3,60 m und ca. 9,50 m. Das anstehende Geländeneiveau der "Freibereiche" der Baentschsiedlung hinter der bestehenden Mauer bewegt sich zwischen ca. 2,10 m (Bereich des Baentschstraße Nr. 21), ca. 2,9 m (Bereich der Hausnummer 13) sowie ca. 7,0 m (Bereich der Baentschstraße Nr. 11).



Quelle Stadtplanungsamt, März 2022

Die festgesetzten maximalen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen im hier genannten Bereich werden an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Hierbei erfolgt eine Orientierung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen an den Geländehöhen der "Freibereiche" der Gebäude an der "Baentschstraße" bzw. dem anstehenden Gelände an der Grenzmauer.

Hierbei wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die bestehende Mauer in diesem Bereich teilweise 2,0 m bis 2,5 m über die angrenzenden Freibereiche bzw. das Geländeneiveau ragt. Dieser "historisch" gewachsene Umstand erzeugt einen "Innenhofcharakter" welcher die Wohnqualität mindert.

In diesem Bereich können jedoch Gebäude, bzw. Gebäudeteile errichtet werden, welche eine maximal zulässige Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen von 4,0 m bzw. 7,0 m nicht überschreiten. Durch die festgesetzte "6-m-Zone", in welchen die oben genannten maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen zulässig sind, werden die Bestandsgebäude und die Bewohner der "Baentschsiedlung" sowie die Bewohner der möglichen Bebauung in Geltungsbereich des "H 100" vor einer zu dichten Bebauung in diesem Bereich geschützt. Hierbei sind die Aspekte einer ausreichenden Belichtung und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu nennen.

Gegenüber dem bisherigen Entwurf wird durch die Erhöhung der maximal zulässigen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in diesem Bereich um 3,0 m die Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses mit z.B. einer Wohnnutzung ermöglicht.

- **Anpassung der Zweite-Reihe-Bebauung ("MI 2") an das vorhandene Gelände**

Der Entwurf des "H 100" würde - jenseits des "Streifens" entlang der Grenze zur Baentschsiedlung - eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m vorsehen. Ferner sei eine Baugrenze entlang der Grenze zu den Grundstücken der Wallstraße festgesetzt, die sich an den Bestandsgebäuden orientiert. Der Entwurf würde im "MI 2" eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m vorsehen. Diese Festsetzung würde die Errichtung von fünf Geschossen bei einer lichten Höhe pro Geschoss von (mindestens) 2,5 m erlauben.

Ein Meter "mehr" im "MI 2", also 18,0 m statt 17,0 m, würde es ermöglichen, sechs Geschosse zu errichten. Sechs statt fünf Geschosse in diesem Bereich bedeuten, dass rund 1.400 m² mehr Wohnfläche im Interesse der Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger entstehen.

Stellungnahme:

Die Baugrenzen im festgesetzten "MI 2" orientieren sich am vorhanden Gebäudebestand im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der "Mombacher Straße". Die vorhandenen Gebäudehöhen bewegen sich in der "2. Reihe" zwischen 10,0 m und 15,5 m. Die getroffene Höhenfestsetzung im Mischgebiet "MI 2" ermöglicht ein gebietsverträgliches Entwicklungspotenzial, etwa in Form einer Aufstockung der Gebäude, bzw. Änderungen der Dachform etc.. In diesem Bereich des Mischgebietes "MI 2" ist eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m festgesetzt. Von einer Erhöhung der maximal zulässigen Höhe baulicher und sonstiger Anlagen wird im "MI 2" abgesehen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind regelmäßig öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Öffentliche Belange sind alle öffentlichen Interessen, die im Zusammenhang mit dem jeweiligen Planungsgegenstand bestehen. Ziel des Bebauungsplanes "H 100" ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche neben weiteren Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung auch differenzierte Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" in einem gebietsverträglichen Umfang festsetzt. Hierbei sind neben den Belangen der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des "H 100" auch die Belange der benachbarten Eigentümer und Bewohner an der "Wallstraße" sowie der "Baentschstraße" zu nennen. Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend erläutert.

- **Grenzbebauung" zur Wallstraße hin**

Der Bebauungsplan sollte eine Bebauung an die Grundstücksgrenze heran zulassen, soweit sie nicht ohnehin bauordnungsrechtlich zulässig ist.

Aufgrund des Geländeverlaufs würde eine „Schlucht“ zwischen der über 10 m hohen Stützmauer, die im Bereich der Grundstücksgrenze zu den Anwesen Wallstraße 8 und 10 verläuft, und einer etwaigen Neubebauung entstehen, wenn die neue bauliche Anlage die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten müsste.

Die Nachbarn aus der Wallstraße werden im Übrigen nicht nachteilig betroffen, wenn der Bebauungsplan ein Unterschreiten der Abstandsfläche nach der Landesbauordnung ermöglicht. Denn die entsprechenden baulichen Anlagen befinden sich unterhalb der Oberkante der grenzständigen Stützmauer (bzw. einer fiktiven Fort-

setzung des natürlichen, von der Wallstraße zur Mombacher Straße hin abfallenden Geländeverlaufs). Eine Bebauung sollte unmittelbar an die Stützmauer anschließen können.

Stellungnahme:

Gemäß § 8 Abs. 2 LBauO Rheinland-Pfalz müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Regelungen der Landesbauordnung sind eindeutig definiert und bedürfen keiner weiteren Klärstellung im Bebauungsplan. Grundsätzlich besteht für vorhandene Gebäude Bestandsschutz. Die Genehmigungsfähigkeit einzelner Gebäude stellt keinen Regelungsgegenstand der Bauleitplanung dar sondern ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Hierbei wird auch die Thematik der notwendigen, einzuhaltenden Abstandsflächen entsprechend geprüft.

Entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, werden drittschützende Abstandsflächenvorschriften im Bereich der bestehenden Stützmauer erst ab der Oberkante bzw. des Niveaus des natürlichen, anschließenden Geländes im Bereich der bestehenden Stützmauer relevant. Das bedeutet, dass erst bei "Erreichen" der natürlichen, anschließenden Geländeoberkante Abstandsflächen gem. LBauO einzuhalten sind, im Bereich der bestehenden Stützmauern kann von den Regelungen der LBauO abgewichen werden, bzw. geringere Abstände eingehalten werden.

- **Textliche Festsetzung 2.1 (Dachaufbauten)**

Aus der Festsetzung 2.1 würde folgen, dass Treppenaufgänge mindestens 3,00 m von der straßenseitigen Gebäudeflucht entfernt liegen müssen.

Diese Festlegung zwingt den Planer, das Treppenhaus im Gebäudeinneren ggf. sogar auf die Hofseite zu planen. Gerade dort sind aber die Räume mit einem besonderen Schutzanspruch und Ruhebedürfnis vorzusehen. Die Treppenaufgänge sollten straßenseitig errichtet werden können und nicht mit einer Höhenbegrenzung reglementiert werden.

Stellungnahme:

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 "Maximalhöhe" soll, insbesondere im Bereich der "Mombacher Straße" nicht überschritten werden.

Hierbei sind Treppenhäuser grundsätzlich überall im Gebäude zulässig. Die getroffene Festsetzung trifft dezidierte Regelungen für die Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen.

Um die notwendigen technischen Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen durch Dachaufbauten, technische Anlagen und Treppenaufgänge soweit funktional erforderlich um bis zu maximal 3,00 m überschritten werden dürfen. Hierzu zählen auch sonstige technische Anlagen und Dachaufbauten wie zum Beispiel Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb, Fahrstuhlanlagen, Klimageräte, Solar- und Photovoltaikanlagen etc. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung der einzelnen Gebäude verhindert. Zur besseren optischen Einbindung sind darüber hinaus weitere gestalterische Regelungen für Dachaufbauten getroffen. Einschränkungen für die Größe und die Lage der o.g. Anlagen ergeben sich aus den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachaufbauten. Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) sowie Treppenaufgänge dürfen 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. Die Errichtung von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Es handelt sich um eine Regelung, welche eine funktionale Notwendigkeit voraussetzt. Zudem wird festgesetzt, dass neben der Reglementierung der Flächengröße auf maximal 25 % der Dachfläche ein Mindestabstand zu den Gebäudekanten von 3,0 m eingehalten wird, damit diese technischen Dachaufbauten nicht abstandsrelevant oder straßenbildprägend in Erscheinung treten. Zudem wird die maximale Höhe der Aufbauten auf 3 m Höhe begrenzt.

- **Textliche Festsetzung 1.3 (Maß der baulichen Nutzung)**

Der Bebauungsplan würde für die Gebiete "MI 1" und "MI 2" entsprechend dem Grundsatz der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 vorsehen. Die Kappungsgrenze bei 0,8 stellt in diesem Fall eine ungewollte Härte und Einschränkung dar und sei nicht zielführend.

Die zulässige Grundflächenzahl sollte für die Errichtung unterirdischer Bauteile gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erhöht werden. Danach können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen und die sog. Obergrenze und Kappungsgrenze nach oben geändert werden.

Durch die topographischen Randbedingungen im Bereich der Flurstücke 28/3, 26/1, 24 und 23 ist die Herstellung unterirdischer Bauteile (Keller, Garagenstellplätze) konstruktiv anspruchsvoll und nur mit einem erheblichen Mehraufwand umzusetzen. Ursächlich ist hierfür insbesondere die an der Grenze zu den Wallstraßengrundstücken verlaufende Stützmauer, deren Fuß schräg in die Grundstücke im Plangebiet hereinreicht.

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 100" werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen baulichen Nutzung getroffen. Hierbei erfolgt in den festgesetzten Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" eine Orientierung an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird für die Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dabei gilt gemäß § 19 BauNVO eine nicht zu überschreitende Obergrenze der festgesetzten GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze). Aus Gründen des Bodenschutzes sollen 0,2 bzw. 20 % der Grundstücksfläche nicht bebaut werden. Für den Fall einer abweichenden Bestimmung über die "Kappungsgrenze" hinaus, sind die Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen sowie die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken) im Besonderen zu berücksichtigen.

Aktuell bestehen in Geltungsbereich des "H 100" Grünflächen nur im nordwestlichen Bereich. Diese werden durch die Festsetzungen von privaten Grünflächen in ihrer Funktion gesichert. Ein Mindestmaß von 20 % der Grundstücksfläche als unversiegelte Fläche vorzusehen, wird vor den o.g. Gründen, insbesondere der Gründe des Bodenschutzes als verhältnismäßig angesehen. Unzumutbare Beeinträchtigungen oder wesentliche Erschwerungen der Umsetzung der festgesetzten Grundflächenzahlen werden nicht gesehen.

Für den Fall, dass im Einzelfall die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, liegt es im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, eine Überschreitung der vorgegebenen Grenzen des "H 100" zuzulassen. Dies muss jedoch im

Einzelfall geprüft und entschieden werden. Grundsätzlich wird im Bebauungsplanverfahren "H 100" eine maximal zulässige Inanspruchnahme von 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche, insbesondere vor dem Hintergrund des Bodenschutzes, als verhältnismäßig angesehen.

Entscheidung:

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

4. Absender:in Nr. 4

- Schreiben vom 02.03.2022 -

- **GFZ**

Im Bebauungsplan sei keine Festlegung bezüglich der GFZ getroffen. Es würde die Frage bestehen, ob die GFZ kein Beurteilungskriterium in "H 100" darstellen würde.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan "H 100" wird im Mischgebiet "MI 1" das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie der maximal zulässigen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen vom 20,0 m sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Zudem ist eine Mindesthöhe baulicher und sonstiger Anlagen von 12 m festgesetzt.

Im Mischgebiet "MI 2" wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen vom 17,0 m definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist hierdurch ausreichend definiert, eine Festsetzung zur Grundflächenzahl (GFZ) ist im Geltungsbereich des "H 100" nicht vorgesehen.

- **Begriff "Gebäude"**

Unter Punkt 1.6 der textlichen Festsetzungen würde das Gebäude als Grundlage der Berechnung erläutert. Der Begriff "Gebäude" sei hierbei nicht näher definiert. Es bestünde die Frage, ob das "Gebäude" durch eine Erschließungseinheit "Treppe" als alleiniges Beurteilungskriterium definiert sei.

Stellungnahme:

Die textliche Festsetzung Nr. 1.6 bezieht sich auf den geförderten Wohnungsbau. In dieser textlichen Festsetzung wird festgelegt, dass beim Neubau von Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten 25 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Der Gebäudebegriff ist in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) unter § 2 definiert. Eine Klarstellung bzw. Definition ist im Bebauungsplan "H 100" nicht erforderlich.

- **Mischgebiet**

Das prozentuale Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe sei nicht festgelegt. Es bestünde die Frage, wie die prozentuale Zuordnung zwischen Wohnen und Gewerbe festgelegt sei und ob eine Quotelung von 10% Gewerbe und 90 % Wohnen zulässig wäre.

Stellungnahme:

Gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Rheinland-Pfalz dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im "Mischgebiet" stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander.

Kennzeichnend für den Baugebietstyp "Mischgebiet" ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von "Wohnen" und "nicht störendem Gewerbe". Dieses "Nebeneinander" zweier Nutzungsarten bedeutet, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht gegenüber der anderen Nutzung gewinnen soll. Beide Nutzungsarten müssen prägend für den Gebietstyp "Mischgebiet" sein. Um die Gebietseigenart zu wahren und ein "Umkippen" zu verhindern, ist es erforderlich und zugleich aber auch ausreichend, dass im jeweiligen Mischgebiet eine der Hauptnutzungsarten nicht nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinn "übergewichtig" in Erscheinung tritt (siehe hierzu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 3. Senat, 08.09.1998, 3 S 2018/98).

In der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler, 12. Auflage 2014), Seite 677 zu dieser Thematik: "Der Begriff "Zweckbestimmung" geht insofern in der "Eigenart" des MI-Gebietes auf, als das "Wohnen" und das "nicht wesentlich Störende Gewerbe" nicht nur qualitativ erkennbar in einem MI-Gebiet sein müssen. Für das "Gemischtsein" ist ein bestimmtes Verhältnis nicht angegeben, es besteht auch keine Ermächtigung des Verordnungsgebers, die der Gemeinde die Möglichkeit einräumt, das quantitative Verhältnis von Wohnen und Gewerbe im B-Plan in einem bestimmten Anteil festzusetzen."

Die Frage, ob eine Quotelung von 10 % Gewerbe und 90 % Wohnen zulässig wäre, kann im Bebauungsplanverfahren "H 100" nicht geklärt werden. Die Wahrung des notwendigen Verhältnisses von Wohnen und Gewerbe erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Eine Quotelung von 90 % Wohnanteil zu 10 % Gewerbeanteil wird jedoch als nicht vertretbar angesehen.

• Stützmauern

Im Bereich der Mombacher Straße Nr. 23 bis 29 würde sich an der südwestlichen Bebauungsplangrenze eine alte Stützmauer befinden. In diesem Bereich sei eine Baugrenze direkt an der Stützwand festgesetzt.

Es bestünde die Frage, ob die alte Stützwand als Grenzbebauung gelte und an diese Stützwand direkt angebaut werden dürfte. Ab der Oberkante der Grenzwall bzw. Geländeniveau würde dann der gemäß LBauO notwendige Grenzabstand gelten.

Stellungnahme:

Im hier beschriebenen Bereich des Mischgebietes "MI 2" wird im Bebauungsplanentwurf eine Baugrenze 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 Abstandsflächen tangiert werden. Die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen gehen dann in der Regel vor.

Für den 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, insbesondere zu Abstandflächen, beachtlich.

Das Niveau der "Mombacher Straße" liegt zwischen etwa 90,22 und 90,94 m ü.N.N. und somit ca. 20 bis 22 m tiefer als die Straßenverkehrsfläche "Wallstraße". Da die bebauten Flächen von der "Mombacher Straße" bis zum Ende der Grundstücke bzw. der Bebauung meist nur schwach ansteigen ist der Hang an den bergseitigen Außenflächen der Bebauung im gesamten Untersuchungsbereich mehrere Meter hoch angeschnitten und durch massive Stützmauern gegen Abrutschungen gesichert. Teilweise bilden diese Stützmauern zugleich die Außenmauern von Gebäuden. Dies ist ebenfalls im Bereich der Grundstücksgrenzen zur benachbarten Baentschsiedlung der Fall.

Gemäß § 8 Abs. 2 LBauO Rheinland-Pfalz müssen Abstandflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Regelungen der Landesbauordnung sind eindeutig definiert und bedürfen keiner weiteren Klärstellung im Bebauungsplan. Grundsätzlich besteht für vorhandene Gebäude Bestandsschutz. Die Genehmigungsfähigkeit einzelner Gebäude stellt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung dar sondern ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Hierbei wird auch die Thematik der notwendigen, einzuhaltenden Abstandflächen entsprechend geprüft.

Entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, werden drittschützende Abstandflächenvorschriften im Bereich der bestehenden Stützmauer erst ab der Oberkante bzw. des Niveaus des natürlichen, anschließenden Geländes im Bereich der bestehenden Stützmauern relevant. Das bedeutet, dass erst bei "Erreichen" der natürlichen, anschließenden Geländeoberkante Abstandflächen gem. LBauO einzuhalten sind, im Bereich der bestehenden Stützmauern kann von den Regelungen der LBauO abgewichen werden, bzw. geringere Abstände eingehalten werden.

- **GRZ**

Unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen sei keine Regelung bezüglich der unterbauten Geländeteile getroffen worden. Dies würde bedeuten, dass die Kappungsgrenze greifen würde und eine GRZ II von 0,8 einzuhalten sei. Dies würde die Eigentümer der Grünstücke benachteiligen und führe zu einer Ungleichbehandlung. Die Festsetzung einer GRZ II von 1,0 würde gewünscht.

Stellungnahme:

Für die Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" ist jeweils eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und entspricht damit der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für "Mischgebiete". Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um einerseits die für den Standort im Mainzer Innenstadtbereich und die für das Plangebiet gewünschte Baustruktur und Bauvolumen zu ermöglichen, andererseits jedoch ein gewisses Maß an Grundstücksein- und -begrünung sowie adäquate Freiflächen zu erhalten.

In den festgesetzten Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" erfolgt eine Orientierung an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird für die Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dabei gilt gemäß § 19 BauNVO eine nicht zu überschreitende Obergrenze der festgesetzten GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze). Aus Gründen des Bodenschutzes sollen 0,2 bzw. 20 % der Grundstücksfläche nicht bebaut werden.

Für den Fall einer abweichenden Bestimmung über die "Kappungsgrenze" hinaus, sind die Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen sowie die Anforderungen des § 1a

Abs. 2 BauGB (Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken) im Besonderen zu berücksichtigen.

Aktuell bestehen in Geltungsbereich des "H 100" Grünflächen nur im nordwestlichen Bereich. Diese werden durch die Festsetzungen von privaten Grünflächen in ihrer Funktion gesichert. Ein Mindestmaß von 20 % der Grundstücksfläche als unversiegelte Fläche vorzusehen, wird vor den o.g. Gründen, insbesondere der Gründe des Bodenschutzes als verhältnismäßig angesehen. Unzumutbare Beeinträchtigungen oder wesentliche Erschwerungen der Umsetzung der festgesetzten Grundflächenzahlen werden nicht gesehen.

Für den Fall, dass im Einzelfall die Einbaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, liegt es im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, eine Überschreitung der vorgegebenen Grenzen des "H 100" zuzulassen. Dies muss jedoch im Einzelfall geprüft und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

Grundsätzlich wird im Bebauungsplanverfahren "H 100" eine maximal zulässige Versiegelung von 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche, insbesondere vor dem Hintergrund des Bodenschutzes, als verhältnismäßig angesehen.

- **Gebäudehöhe von 21 m**

Bei der Festlegung der Gesamthöhe würde völlig außer Betracht gelassen, dass die im Bebauungsplan geforderten Gewerbeflächen größere Raumhöhen benötigen würden. Auch der gesamte Dachaufbau mit der nach B-Plan geforderten extensiven Begrünung und der Wärmedämmung sei unberücksichtigt geblieben. Die Gebäudehöhe sei von 20 m auf 21 m festzulegen.

Stellungnahme:

Im Bereich der "Mombacher Straße" ist zur Umsetzung einer städtebaulich prägenden und den Straßenraum fassenden Straßenrandbebauung eine maximal zulässige Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen 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) sowie der Gebäudehöhe der "Fritz-Kohl-Straße 3".

Die festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher und sonstiger 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung gebietsverträglicher Gebäudehöhen. Zudem soll der Straßenraum an der "Mombacher Straße" räumlich gefasst werden. Um diese "Fassung" des Straßenraumes "Mombacher Straße" mittels ausreichend dimensionierter Gebäudehöhen zu gewährleisten, wird im Bereich des "MI 1" zusätzlich eine Mindestoberkante für bauliche Anlagen von 12 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Mombacher Straße soll eine klare Raumkante ausgebildet werden. Im Zusammenspiel mit der in diesen Bereichen festgesetzten Mindestgebäudehöhe von 12 m wird diese städtebauliche Zielsetzung umgesetzt. Die Bildung einer "harten" Raumkante ist städtebaulich erforderlich, weil durch die Breite des öffentlichen Straßenraums der "Mombacher Straße" nur die Umsetzung eines gewissen Bauvolumens dazu beiträgt, den vorhandenen Straßenraum städtebaulich zu fassen.

Für den straßenseitigen Teilbereich des Mischgebietes "MI 1" werden, sich orientierend an der maximal zulässigen Höhe baulicher und sonstiger Anlagen, maximal sechs Vollgeschosse festgesetzt. Bei der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse handelt es sich um einen Maximalwert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind regelmäßig öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Öffentliche Belange sind alle öffentlichen Interessen, die im Zusammenhang mit dem jeweiligen Planungsgegenstand bestehen. Ziel des Bebauungsplanes "H 100" ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche neben weiteren Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung auch differenzierte Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" in einem gebietsverträglichen Umfang festgesetzt. Hierbei sind neben den Belangen der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des "H 100" auch die Belange der benachbarten Eigentümer und Bewohner an der "Wallstraße" sowie der "Baentschstraße" zu nennen. Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend erläutert.

Von einer Erhöhung der maximal zulässigen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen von 20,0 m auf 21,0 m wird abgesehen.

Entscheidung:

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

B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange:

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

- 20 - Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, Abt. Sport
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- KMW AG, Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
- Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz
- SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht

II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

1. 80 - Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

- Schreiben vom 12.10.21 -

- Die städtische Wegeparzelle, Gemarkung Mainz, Flur 16, Nr. 113/2 sei nach dem Landesstraßengesetz als "öffentliche Straßenverkehrsfläche" gewidmet. Nach dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes sei diese Fläche nur noch als Fläche mit Leitungsrechten festgesetzt.
- Auf dieser Fläche lasten erforderliche Abstandflächen gemäß der Landesbauordnung für die Gebäude "Mombacher Straße 29, 31 und 33". Möglicherweise würde die geplante Festsetzung gleichzeitig die "Einziehung" der Fläche nach dem Landesstraßengesetz bedeuten. Die Anforderungen der Landesbauordnung wären dann nicht mehr erfüllt. Gleiches gelte in Falle eines Tausches oder Verkaufs der städtischen Wegeparzelle.

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des "H 100" befindet sich eine städtische, öffentlich gewidmete Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 113/2. Auf der Parzelle sind heute keine Rechte Dritter (weder ein Geb- und Fahrrecht, noch eine Feuerwehrezufahrt) verankert. Ein Geb- und Fahrrecht wird im Bebauungsplan somit nicht vorgesehen.

Die ursprüngliche Funktion des Weges als Fußwegeverbindung in Richtung der "Wallstraße" ist nicht mehr gegeben. In dem Teilbereich der bestehenden Verkehrsfläche (Gemeindestraße mit ca. 2,0 m Breite) befinden sich ausschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen für Hausanschlüsse. Zur Sicherung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen wird daher ein Leitungsrecht zu Gunsten des berechtigten Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

Auf dieser Fläche lastet lt. dem zuständigen Fachamt eine erforderliche Abstandfläche gemäß der Landesbauordnung für das Gebäude "Mombacher Straße 33".

Für den Fall, dass die Fläche entwidmet oder verkauft werden sollte, so müssen die bisher auf der öffentlichen Verkehrsfläche lastenden Abstandflächen als Abstandflächenbaulast gemäß § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) eingetragen bzw. als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung gesichert werden.

Durch die geplante Festsetzung im B-Plan entfällt nach dessen Rechtskraft die Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche, d.h. dies ist einer "Einziehung" der Fläche nach dem Landesstraßengesetz gleichzustellen ist.

Für den Antrag auf Eintragung einer Baulast ist dann die Erstellung eines Lageplanes durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur sowie die Einreichung des Antrags beim entsprechenden Fachamt notwendig.

Die Einreichung des Antrags zur Eintragung der Abstandflächenbaulast erfolgt durch das zuständige Fachamt vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "H 100". Für den Fall eines Tauschs oder Verkaufes der Fläche muss vom "neuen" Eigentümer:in, bzw. Käufer:in der Fläche die entsprechend gesicherte Abstandflächenbaulast übernommen werden.

Entscheidung:

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

2. 60- Bauamt

- Schreiben vom 04.11.2021 -

- **Festsetzung Nr. 1.8 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die bestehenden Gebäude "Mombacher Straße 31 und 33" würden derzeit noch über den im Eigentum der Stadt befindlichen Weg erschlossen. Die Zugänge für die Feuerwehr seien gegeben.

Zur künftigen Erschließung der rückwärtigen Bebauung sei ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger vorzusehen.

Da der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen würde, sei zu den rückwärtigen Gebäuden im "MI 2" eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt müsse senkrecht zur Fahrbahn gemessen 3,50 m betragen.

Stellungnahme:

Der Sachverhalt wurde im Nachgang zur Stellungnahme vom 04.11.2021 mit dem zuständigen Fachamt nochmals eruiert. Von Seiten des Amtes 60-Bauamt wurde mitgeteilt, dass zur zentralen Fragestellung, ob auf der städtischen Parzelle 113/2 heute Rechte Dritter bzw. in den jeweiligen Baugenehmigungen Geh- oder Fahrrecht bzw. Feuerwehraustellflächen verankert sind, klargestellt, dass auf der Parzelle keine Rechte Dritter (weder ein Geh- und Fahrrecht, noch eine Feuerwehrezufahrt) verankert sind. Ein Geh- und Fahrrecht ist im Bebauungsplan somit nicht vorzusehen.

Auf dem Grundstück Mombacher Straße 33, Flurstück-Nr. 5/22 ist eine Baulast eingetragen. (Baulastenblatt-Nr. 270), die den jeweiligen Eigentümer:in verpflichtet, die Fläche als Rettungsweg zu Gunsten der Parzellen 22/4 und 22/6 (Mombacher Straße 35) zur Verfügung zu halten. Für die Fragestellung bezüglich der städtischen Parzelle 113/2 (, öffentlich gewidmete Wegeparzelle) ist diese bestehende Baulast jedoch nicht beachtlich.

- **Festsetzung Nr. 1.4 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des Teilgebietes "MI 1" solle von den parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Baulinien bis zu

einer Höhe von 3,50 m so abgewichen werden können, dass ein Durchgang/Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken möglich sei. Dies würde auch die "Mombacher Straße 25" betreffen.

Stellungnahme:

Zufahrten von der "Mombacher Straße" zu hinterliegenden Gebäuden werden durch die getroffenen Festsetzungen einer "Baulinie" und einer "geschlossenen Bauweise" nicht ausgeschlossen. Sowohl für die Grundstücke im "MI 1" als auch im "MI 2" sind Grundstückszufahrten in der notwendigen Dimensionierung zulässig. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude mit Brandwänden auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet. Näheres wird in der Landesbauordnung (LBauO) von Rheinland-Pfalz geregelt.

Gemäß § 7 BauNVO Abs. 1 ist zu Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 von öffentlichen Verkehrsflächen ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Der Zu- oder Durchgang muss 1,25 m breit sein. Bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen genügt eine lichte Breite von 1 m. Die lichte Höhe des Zu- oder Durchgangs muss 2 m betragen.

Gemäß Abs. 2 ist zu Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 anstelle eines Zu- oder Durchgangs nach Absatz 1 eine 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen 3,50 m betragen. Wände und Decken von Durchfahrten müssen feuerbeständig sein.

Die Durch- bzw. Zufahrt zu den "hinterliegenden" Gebäuden im Mischgebiet "MI 2" ist durch die Regelungen der Baunutzungsverordnung sichergestellt und bedarf keiner weitergehenden Regelung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 100".

- **Höhe der baulichen Anlagen im "MI 2"**

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des Teilgebiet "MI 2" sei die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 27/3 und 28/2 festgesetzt sowie eine maximale Höhe der baulichen Anlagen. OK max. 17,00 m.

Im Bebauungsplan sei sicherzustellen, dass die festgesetzte überbaubare Fläche in der zuvor genannten Bereichen nur bis zu einer Höhe von 9,75 m überbaut werden kann und ab dieser Höhe bis zu einer Höhe von max. 17 m 3 m von der Baugrenze abgewichen werden müsse oder die überbaubare Grundstücksfläche sollte an den hinteren, bestehenden Gebäudekanten orientiert werden. Dies betreffe auch den Abstand zur privaten Grünfläche.

Sofern dem Vorschlag nicht gefolgt werden sollte, würde darauf hingewiesen, dass die Entscheidung über eine Abweichung von den drittschützenden Abstandsvorschriften im baurechtlichen Verfahren zu prüfen sei.

Stellungnahme:

Im hier beschriebenen Bereich des Mischgebietes "MI 2" wird im Bebauungsplanentwurf eine Baugrenze 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 Abstandsflächen tangiert werden. Die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen gehen dann in der Regel vor.

Für den 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, insbesondere zu Abstandflächen, beachtlich.

Das Niveau der "Mombacher Straße" liegt zwischen etwa 90,22 und 90,94 m ü.N.N. und somit ca. 20 bis 22 m tiefer als die Straßenverkehrsfläche "Wallstraße". Da die bebauten Flächen von der "Mombacher Straße" bis zum Ende der Grundstücke bzw. der Bebauung meist nur schwach ansteigen ist der Hang an den bergseitigen Außenflächen der Bebauung im gesamten Untersuchungsbereich mehrere Meter hoch angeschnitten und durch massive Stützmauern gegen Abrutschungen gesichert. Teilweise bilden diese Stützmauern zugleich die Außenmauern von Gebäuden. Dies ist ebenfalls im Bereich der Grundstücksgrenzen zur Benachbarten Baentschsiedlung der Fall.

Gemäß § 8 Abs. 2 LBauO Rheinland-Pfalz müssen Abstandflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Regelungen der Landesbauordnung sind eindeutig definiert und bedürfen keiner weiteren Klärstellung im Bebauungsplan. Grundsätzlich besteht für vorhandene Gebäude Bestandsschutz. Die Genehmigungsfähigkeit einzelner Gebäude stellt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung dar sondern ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Hierbei wird auch die Thematik der notwendigen, einzuhaltenden Abstandflächen entsprechend geprüft.

Entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, werden drittschützende Abstandflächenvorschriften im Bereich der bestehenden Stützmauer erst ab der Oberkante bzw. des Niveaus des natürlichen, anschließenden Geländes im Bereich der bestehenden Stützmauern relevant. Das bedeutet, dass erst bei "Erreichen" der natürlichen, anschließenden Geländeoberkante Abstandflächen gem. LBauO einzuhalten sind, im Bereich der bestehenden Stützmauern kann von den Regelungen der LBauO abgewichen werden, bzw. geringere Abstände eingehalten werden.

Entscheidung:

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

3. 67 - Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 10.11.2021 -

- **Naturschutz und Artenschutz**

Der Begriff "Ablagerungen" in den Festsetzungen unter Nr. 1.7 "Private Grünflächen" sei im Bebauungsplan näher zu erläutern.

Die Festsetzung Nr. 1.7.2. würde Ablagerungen auf den privaten Grünflächen "G 2" erlauben. Der Ablagerungsbegriff könne jedoch eine Vielzahl an Stoffen und Materialien umfassen sowie auch Lagestätten und Lagerplätze, die mit erheblichen Auswirkungen für die Umweltschutzgüter verbunden sein könnten.

Zudem könnten diese dem Ziel, die Freiflächen mit ihren Wohlfahrtswirkungen zu erhalten, entgegenstehen. Es würde angeregt, den Begriff der Ablagerung zu konkretisieren.

- **Altlasten und Bodenschutz**

Der Begriff "Ablagerungen" sei aus Sicht des Bodenschutzes nicht eindeutig. Es sei nicht erkennbar, dass damit z.B. keine Erdaufschüttungen gemeint seien.

Stellungnahme:

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen "G 2" mit der Zweckbestimmung "Naturnabe Gärten" sind bislang bauliche und sonstige Anlagen für die Garten- und Freizeitnutzung sowie Ablagerungen ausnahmsweise auf bis zu maximal 30 % der Fläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der festgesetzten Einzelbäume. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Im Kronenbereich der Bäume sind Aufschüttungen, Pflasterungen, Versiegelung und Bodenverdichtung unzulässig.

Die getroffene Ausnahmeregelung soll eine extensive, freizeitbezogene Nutzung der vorhandenen Grünbereiche im Sinne von "naturnahen Gärten" und unter Berücksichtigung der ökologischen Funktionen ermöglichen, welche im Quartier als prägendes Element zur Sicherung der Wohnumfeldqualität zu erhalten sind. Durch diese Festsetzung soll ermöglicht werden, dass zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Gewächshäuser, überdachte Freisitze oder Spielgeräte etc. errichtet werden dürfen, ebenso wie Flächen für eine gärtnerische Nutzung. Die der Garten- und Freizeitnutzung dienende Nutzung wie z.B. das Abstellen oder auch Ablegen von Materialien wie z.B. um (Brenn-) Holz, Steine, Erde, kompostierbare Gartenabfälle (Kompost) ist zudem als ausnahmsweise zulässige Nutzung vorgesehen.

Der Begriff "Ablagerung" ist im o.g. Kontext nicht eindeutig definiert. Gegebenenfalls könnten Lagerstätten oder Lagerplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB oder Erdaufschüttungen entstehen, welche den getroffenen Zielen der Grünfläche "G 2" entgegenstehen würden. Der Begriff "Ablagerungen" wird aus der Festsetzung Nr. 1.7.2 "Private Grünflächen" gestrichen, eine entsprechende Klarstellung bezüglich der Inhalte der Festsetzung erfolgt durch die Anpassung der Festsetzung.

- **Altlasten und Bodenschutz**

Die Ausführungen der SGD Süd, Regionalstelle WAB, mit Stellungnahme vom 19.10.2021 zum Thema "Bodenschutz" seien nachvollziehbar. Es würde empfohlen, die Hinweis Nr. 3.4 zu ergänzen und folgenden Satz voranzustellen:

"In den als Mischgebiete ausgewiesenen Flächen der Grundstücke "Mombacher Straße 23- 35 und 37" wurden lokale Schadstoffbelastungen festgestellt, die hinsichtlich der Planung sensibler Nutzungen (z.B. Kinderspielflächen, Haus-/Nutzgarten bzw. Entsiegelung / Versickerung) zu berücksichtigen sind."

Die Begründung in Kapitel 12 "Orientierende umwelttechnische Untersuchungen", Seite 37 bis 39 sei zu ausführlich dargestellt. Es würde angeregt, den Text auf die wesentlichen Aussagen zu reduzieren und mit den Aussagen des Schreibens der SGD Süd vom 19.10.21 zu ergänzen.

Stellungnahme:

Der Hinweis Nr. 3.4. zum Thema "Bodenschutz" in den textlichen Festsetzungen wird entsprechend den o.g. Anregungen konkretisiert und entsprechend dem Vorschlag des Amtes 67 ergänzt. Die Begründung zum Bebauungsplan "H 100" wird bzgl. des Gliederungspunktes Nr. 12 "Orientierende umwelttechnische Untersuchungen" um die Aussagen des Schreibens der SGD Süd vom 19.10.21 ergänzt.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

4. **Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz**

- Schreiben vom 15.10.21 -

- Seitens des Handelsverbands Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz würden derzeit keine Bedenken bestehen. Es würde begrüßt, dass im Plangebiet Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sei. Derzeit sei jedoch keine konkrete Ansiedlung im Einzelhandel geplant, eine abschließende Stellungnahme sei daher nicht möglich.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Entscheidung:

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

5. **Landesbetrieb Mobilität Worms**

- Schreiben vom 14.10.21 -

- Es würde auf das Schreiben vom 16.03.2021 verwiesen. Darüber hinaus würden keine weiteren Bedenken bestehen. Folgende Inhalte wurden im Schreiben vom 16.03.21 thematisiert:
 - Vom Bebauungsplanentwurf "H 100" sei die Kreisstraße "K 17" betroffen. Diese befände sich jedoch in der Unterhaltungslast der Stadt Mainz.
 - Der Bebauungsplan berührt keine Straßenplanungen in dem Zuständigkeitsbereich des LBM Worms.
 - In Bezug auf den Lärmschutz würde darauf hingewiesen, dass die Stadt Mainz durch entsprechende Festsetzungen den Erfordernissen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen habe. Alle erforderlichen Nachweise seien durch die Trägerin der Bauleitplanung zu erbringen. Sie würde auch Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung tragen.
 - Die Stadt Mainz habe mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder Änderung von in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde bereits hätte regeln müssen.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Straßenverkehrsfläche "Mombacher Straße" liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 100".

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.

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 entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Diese umfassen u. A. Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen sowie die Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und den Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern.

Entscheidung:

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

6. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Schreiben vom 19.10.2021 -

- **Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**
 - Das Gebiet würde sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet befinden.
 - Es seien keine Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) bekannt.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung**
 - Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen sei, sollten die nachfolgenden Hinweise aufgenommen werden:
 - Es dürften keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
 - Sämtliche Leitungen im Gebäude seien mit der Aufschrift bzw. dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation seien die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
 - Außerdem solle der Träger der Wasserversorgung über solche Planungen informiert werden.
 - Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben sei.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Auf die Aufnahme eines Hinweises zu Brauchwasseranlagen wird verzichtet, da es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet handelt und derzeit nicht vorgesehen ist eine solche Anlage zu betreiben. Entsprechende Vorgaben sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten und nicht bebauungsplanrelevant.

- **Bauzeitliche Grundwasserhaltung/ Hohe Grundwasserstände**
 - Sollten während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten, bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den Grundwasserschichten hervorgerufen werden sollte, könne eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür sei

eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen.

Stellungnahme:

Der Hinweis hinsichtlich einer möglicherweise erforderlichen Grundwasserhaltung bei hohen Grundwasserständen während der Bauphase wird zur Kenntnis genommen. Dieser Aspekt betrifft jedoch das anschließende Baugenehmigungsverfahren.

• **Regenerative Energie**

Sollte der Einsatz regenerativer Energien in Form von Geothermie vorgesehen werden, so sei ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Aufnahme eines Hinweises wird verzichtet, da im Bebauungsplanverfahren "H 100" nicht explizit vorgesehen ist, eine solche Anlage zu betreiben. Ob im Plangebiet eine Nutzung von Geothermie erfolgt, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht steuerbar.

• **Bodenschutz**

- Bzgl. bodenschutzrechtlicher Belange bestünden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße", wenn in den textlichen Festsetzungen Ziffer 3.4 Bodenschutz folgender Satz vorangestellt würde:
„In den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen der Grundstücke Mombacher Straße 23-35 und 37 wurden lokale Schadstoffbelastungen festgestellt, die hinsichtlich der Planung sensibler Nutzungen (z. B. Kinderspielflächen, Haus-/Nutzgarten bzw. Entsiegelung/ Versickerung) zu berücksichtigen sind.“
Ansonsten sollte der Text in Ziffer 3.4 unverändert bestehen bleiben.
- Bzgl. der in der Begründung in den Ziffern 11 und 12 getroffenen Ausführungen bleibt anzumerken, dass das Grundstück "Mombacher Str. 31" zum Altstandort 315 00 000-5294 dazuzurechnen ist. Hier erfolgte noch keine orientierende Untersuchung aufgrund geringer Priorität und geringer Zugänglichkeit.
- Diese vier Flächen würden als altlastverdächtige Altstandorte eingestuft:
 - Ehemalige Tankstelle, Mombacher Straße 37
 - ehem. Spedition, Mainz, Mombacher Str. 33-35
 - ehem. Pharmafabrik und Folgenutzungen, Mainz, Mombacher 25
 - ehem. Rollladen- und Jalousie-Bau und Vornutzungen, Mainz, Mombacher Str. 23
- Für die Fläche 315 00 000-3022, Fritz-Kohl-Str. 1 (Hauptbahnhof Mainz) lägen aus der Adressbuchrecherche und der multitemporalen Karten- und Luftbildrecherche keine Hinweise auf Altlastverdacht vor. Diese Fläche sei seit 1923 ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt worden. Belege hierfür wurden nicht vorgelegt.
- Es würde empfohlen, hierzu eine Auskunft bei der Deutschen Bahn AG Sanierungsmanagement einzuholen. Würden sich die vorgenannten Angaben bestätigen und sich auch bei der Stadt Mainz keine Hinweise auf altlastrelevante

Vornutzungen ergeben, würde die Fläche voraussichtlich als nicht altlastverdächtig eingestuft.

- Grundstücksbezogene Anmerkungen und Bewertungen

- Mombacher Str. 23:

Es bestünde ein vermutlich geringes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch und den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, das unter den bestehenden baulichen Verhältnissen als gesichert gilt und nicht unmittelbar einen Konflikt mit der gem. Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung darstellt. Bei Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund sei die festgestellte PAK-Belastung jedoch erneut zu bewerten und erforderlichenfalls einzugrenzen und zu beseitigen.

Aufgrund der Lückenhaftigkeit der orientierenden Untersuchungen und der festgestellten PAK-Gehalte würde dieser Altstandort weiterhin als altlastverdächtig (in Bearbeitung) eingestuft.

- Mombacher Str. 25:

Aus den genannten orientierenden Untersuchungen würden sich keine Hinweise auf relevante Schadstoffbelastungen ergeben, die einen Konflikt mit der gem. Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung darstellen. Bei sensibler Nutzungsänderung (Kinderspielflächen), Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund sei die festgestellte Schwermetall-Belastung jedoch erneut zu bewerten und erforderlichenfalls einzugrenzen und zu beseitigen. Aufgrund der Lückenhaftigkeit der orientierenden Untersuchungen und der festgestellten Schwermetall-Gehalte würde dieser Altstandort weiterhin als altlastverdächtig (in Bearbeitung) eingestuft.

- Mombacher Str. 31 (Teil des Altstandortes 315 00 000-5293)

Diese Fläche sei bislang nicht in der orientierenden Untersuchung berücksichtigt worden. Gründe hierfür seien geringere Priorität und geringer Zugänglichkeit. Im Zuge des Rückbaus seien angemessene orientierende Untersuchungen vorzunehmen.

- Mombacher Str. 33-35:

Aus den genannten orientierenden Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf relevante Schadstoffbelastungen, die einen Konflikt mit der gem. Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung darstellen. Bei sensibler Nutzungsänderung (Kinderspielflächen), Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist die festgestellte PAK-Belastung jedoch zu berücksichtigen, ggf. erneut zu bewerten und/oder zu beseitigen. Aufgrund der Lückenhaftigkeit der orientierenden Untersuchungen wird dieser Altstandort weiterhin als altlastverdächtig (in Bearbeitung) eingestuft.

Ein Teil der Altstandortfläche des Grundstücks Mombacher Str. 35 wird gem. Bebauungsplan als "private Grünfläche" ausgewiesen. Untersuchungen erfolgten dort bislang keine, da keine konkreten Verdachtsmomente für diese Teilfläche vorlagen.

- Mombacher Str. 37:

Es besteht ein vermutlich geringes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch und den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, das unter den bestehenden baulichen Verhältnissen als gesichert gilt und nicht unmittelbar einen Konflikt mit der gem. Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung darstellt.

Bei sensiblen Folgenutzungen und Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist die festgestellte PAK-Belastung jedoch erneut zu bewerten und erforderlichenfalls einzugrenzen und zu beseitigen. Aufgrund der Lückenhaftigkeit der orientierenden Untersuchungen und der festgestellten PAK-Gehalte wird dieser Altstandort weiterhin als altlastverdächtig (in Bearbeitung) eingestuft.

Zwei kleine Abschnitte der Altstandortfläche des Grundstücks Mombacher Str. 37 werden gem. Bebauungsplan zu privaten Grünflächen ausgewiesen. Untersuchungen erfolgten dort bislang keine, da keine konkreten Verdachtsmomente für diese Teilflächen vorlagen.

Stellungnahme:

Der Hinweis Nr. 3.4. "Bodenschutz" in den textlichen Festsetzungen wird entsprechend den o.g. Anregungen der SGD Süd ergänzt.

Folgender Satz wird dem Hinweis Nr. 3.4 vorangestellt: "In den als Mischgebiete ausgewiesenen Flächen der Grundstücke "Mombacher Straße 23- 35 und 37" wurden lokale Schadstoffbelastungen festgestellt, die hinsichtlich der Planung sensibler Nutzungen (z.B. Kinderspielflächen, Haus-/ Nutzgarten bzw. Entsiegelung / Versickerung) zu berücksichtigen sind."

Die Stellungnahme, insbesondere zu den grundstücksbezogenen Anmerkungen und Bewertungen wurde vom zuständigen Fachamt der Stadt Mainz geprüft. Die bodenschutzrechtliche Bewertung der Verdachtsflächen von Seiten der SGD Süd wird im entsprechenden Kapitel der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan "H 100" wird in Kapitel 12 "Orientierende umwelttechnische Untersuchungen" um die Aussagen des Schreibens der SGD Süd vom 19.10.21 ergänzt.

Entscheidung:

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

7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

- Schreiben vom 19.10.2021 -

- Gegen den Bebauungsplan "H 100" würden keine Einwände geltend gemacht.
- Im Planbereich befänden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben in Plangebiet würde eine entsprechende Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH befinden. Beim Geltungsbereich des "H 100" handelt es sich um einen be-

reits fast vollständig entwickelten Siedlungsbereich. Die vorhandenen Grundstücke sind bereits heute vollständig an die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen angebunden. Einzelne Hausanschlüsse sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Für das Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Entscheidung:

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

8. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

- Schreiben vom 11.10.2021 -

- Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG seien nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:
 - durch das Plangebiet führen fünf Richtfunkverbindungen hindurch:
 - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407530217 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 72 m und 102 m über Grund
 - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407551964 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 26 m und 56 m über Grund
 - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407551968 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 41 m und 71 m über Grund
 - die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 418558510 und 418558511 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 63 m und 93 m über Grund
- Es wird um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten.
- Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt werde. Es müsse daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

Stellungnahme:

Grundsätzlich werden die Richtfunkbetreiber als Träger öffentlicher Belange in den jeweiligen Bauleitplanverfahren beteiligt. Die einzelnen, für das konkrete Bauleitplanverfahren relevanten Richtfunktrassen werden im Bauleitplanverfahren abgefragt und entsprechend den übermittelten Informationen der Betreiber berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "H 100" erfolgt keine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Übernahme der Richtfunktrassen in den Flächennutzungsplan (und dessen Änderungen) erfolgt seitens der Stadt Mainz nicht. Dies hat mehrere Gründe: Zum einen kann die Lage von Richtfunktrassen in kürzester Zeit nicht mehr aktuell sein. Dies steht im Gegensatz zum Planungshorizont von Flächennutzungsplänen, der ca. 15 Jahre beträgt. Zum anderen wird bei Flächennutzungsplänen nicht

der Ist- Zustand, sondern die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt (vgl. § 5 BauGB).

Es handelt sich somit bei der Flächennutzungsplanung um ein strategisches, auf die Zukunft gerichtetes Planungsinstrument. Mit der Beteiligung in den jeweiligen Bauleitplanverfahren wird den Interessen der Richtfunkbetreiber ausreichend Rechnung getragen.

Das Niveau der "Mombacher Straße" liegt nach den vorliegenden Daten im Bereich des Bebauungsplanes "H 100" zwischen etwa 90,22 m und 90,94 m NHN. Im Bereich der "Mombacher Straße" ist zur Umsetzung einer städtebaulich prägenden und den Straßenraum fassenden Straßenrandbebauung eine maximal zulässige Oberkante für bauliche und sonstige Anlagen von 20,0 m festgesetzt. Um die notwendigen technischen Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen durch Dachaufbauten, technische Anlagen und Treppenaufgänge ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen.

Lt. den vorliegenden Daten der übermittelten Standorte stellt sich die Situation wie folgt dar:

Richtfunkverbindung 407551964:

Aus der Interpolation zwischen dem A-Standort (113,9 m NHN) und dem B-Standort (172,8 m NHN) beträgt die Höhe der Richtfunktrasse im Bereich des Plangebietes "H 100" ca. 134,5 m NHN. Rechnet man nun zur Ausgangshöhe von ca. 91 m NHN die max. zulässige Gebäudehöhe von max. 20 m plus ggf. erforderlichen Technikaufbauten (3 m) und den vertikalen Schutzabstand von 15 m hinzu, so errechnet sich eine Höhe von ca. 129 m NHN. Diese Höhe liegt somit ca. 5,5 m unterhalb der berechneten Höhe des Schutzabstandes der Trasse.

Richtfunkverbindung 407551968:

Aus der Interpolation zwischen dem A-Standort (112,7 m NHN) und dem B-Standort (173,6 m NHN) beträgt die Höhe der Richtfunktrasse im Bereich des Plangebietes "H 100" ca. 148,5 m NHN. Rechnet man nun zur Ausgangshöhe von ca. 91 m NHN die max. zulässige Gebäudehöhe von max. 20 m plus ggf. erforderlichen Technikaufbauten (3 m) und den vertikalen Schutzabstand von 15 m hinzu, so errechnet sich eine Höhe von ca. 129 m NHN. Diese Höhe liegt somit ca. 19,5 m unterhalb der berechneten Höhe des Schutzabstandes der Trasse.

Richtfunkverbindungen 418558510 und 418558511:

Aus der Interpolation zwischen dem A-Standort (172 m NHN) und dem B-Standort (168 m NHN) beträgt die Höhe der Richtfunktrasse im Bereich des Plangebietes "H 100" ca. 171,5 m NHN. Rechnet man nun zur Ausgangshöhe von ca. 91 m NHN die max. zulässige Gebäudehöhe von max. 20 m plus ggf. erforderlichen Technikaufbauten (3 m) und den vertikalen Schutzabstand von 15 m hinzu, so errechnet sich eine Höhe von ca. 129 m NHN. Diese Höhe liegt somit ca. 42,5 m unterhalb der berechneten Höhe des Schutzabstandes der Trasse.

Richtfunkverbindung 407530217:

Aus der Interpolation zwischen dem A-Standort (200,5 m NHN) und dem B-Standort (177 m NHN) beträgt die Höhe der Richtfunktrasse im Bereich des Plangebietes "H 100" ca. 179 m NHN. Rechnet man nun zur Ausgangshöhe von ca. 91 m NHN die max. zulässige Gebäudehöhe von max. 20 m plus ggf. erforderlichen Technikaufbauten (3 m) und den vertikalen Schutzabstand von 15 m hinzu, so errechnet sich eine Höhe von ca. 129 m NHN. Diese Höhe liegt somit ca. 50 m unterhalb der berechneten Höhe des Schutzabstandes der Trasse.

Eine Beeinträchtigung der genannten Richtfunkstrecken durch die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen maximal zulässige Oberkante für bauliche und sonstige Anlagen im "H 100" kann sowohl be-

zügig der Lage der Gebäude (Baufenster) als auch der Höhe der Gebäude (max. 20 m plus ggf. 3 m für Technikaufbauten) ausgeschlossen werden.

Entscheidung:

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

9. Deutsche Telekom Technik GmbH

- Schreiben vom 28.10.21 -

- Es würde auf die Stellungnahme vom 23.03.2021 verwiesen. Folgende Inhalte wurden hierbei vorgebracht:
 - Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Ein entsprechender Leitungsplan wurde übersandt. Es werde um Aufnahme folgender Festsetzungen in den Bebauungsplan gebeten:
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen seien ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
 - Bei Baumpflanzungen sei das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es sei sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
 - Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom sei die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
 - Es werde um frühzeitige Abstimmung von Baumaßnahmen gebeten, da eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich sei.
 - Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet sei die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen, bzw. die Festsetzung von Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erforderlich.
 - Der Erschließungsträger sei zu verpflichten, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
 - Die Lage der Leitungszonen sei rechtzeitig und einvernehmlich durchzuführen und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erbringen.
 - Die geplanten Verkehrswege dürften nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Stellungnahme:

Beim Geltungsbereich des "H 100" handelt es sich um einen bereits fast vollständig entwickelten und bebauten Siedlungsbereich. Sowohl die Erschließung (Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und private Grundstückszufahrten) als auch die Gebäudestrukturen sind bereits im Bestand vorhanden.

Es werden, bis auf kleine Arrondierungen, keine neuen Straßen- bzw. Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet wird aufgrund der Bestandssituation nicht erforderlich. Die vorhandenen Grundstücke sind bereits heute vollständig an die übliche Ver- und Versorgungsinfrastruktur angebunden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

10. Industrie und Handelskammer für Rheinhessen

- Email/Schreiben vom 11.11.2021 -

- Es würde angeregt, die Art des Baugebietes nochmals zu überdenken. In dem Mischgebiet stünden die beiden Nutzungsarten Wohnen und Gewerbebetriebe gleichberechtigt nebeneinander. Dies würde weniger Flexibilität als die Festsetzung eines "Urbanen Gebietes" (§ 6a Baunutzungsverordnung) ermöglichen.
- Gerade weil die Planung auch auf Innenentwicklung und Nachverdichtung abzielt, sei das "Urbane Gebiet" als Baugebietsart geeignet. Durch die angepassten Lärm- und Immissionsschutzwerte sei eine kleinteiligere Nutzungsmischung möglich, welche mit Blick auf eine Stadt der kurzen Wege sinnvoll sei.

Stellungnahme:

Basierend auf der städtebaulichen Zielsetzung einer ausgeglichenen städtebaulichen "Nutzungsmischung" unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie der nördlich gelegenen Bahnlinien und der "Mombacher Straße" ("Lärmquellen") werden für den Geltungsbereich "Mischgebiete" festgesetzt. Dabei geht es neben der Bereitstellung und Sicherung von Flächen für Arbeitsplätze und gewerbliche Nutzungen auch darum, der bestehenden, großen Nachfrage nach Wohnraum in Mainz mit einem entsprechenden Angebot gerecht zu werden. Hierfür bietet sich der verkehrsgünstig gelegene Standort sehr gut an, der bereits in das Siedlungsgefüge integriert und von mehreren Seiten von Wohnnutzung umschlossen ist.

Ein urbanes Gebiet dient überwiegend der Schaffung von Wohnraum. In der Gebietskategorie eines "Urbanen Gebietes" gem. § 6 a BauNVO muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein, auf ein gesetzlich geregeltes Nutzungsverhältnis wird im urbanen Gebiet verzichtet. Im "Mischgebiet" stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Die für "Mischgebiete" normalerweise notwendige Nutzungsmischung bzw. der notwendige Wohnanteil kann deutlich erhöht werden. Zudem ist eine dichtere Bebauung möglich, da lt. BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 möglich ist. Dies steht jedoch im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes "H 100", welcher neben dem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (Gewerbe) auch das Maß der baulichen Nutzung regelt. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Areals und dem städtebaulichen Ziel der gleichberechtigten Sicherung dieser Art

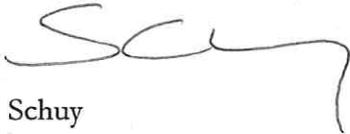
der Nutzung ist eine Verdrängung der Gewerbenutzung und eine "Verschiebung" der Art der Nutzung in Richtung "Wohnen" städtebaulich nicht gewünscht.

Für die Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" ist jeweils eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und entspricht damit der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für "Mischgebiete". Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um einerseits die für den Standort im Mainzer Innenstadtbereich und die für das Plangebiet gewünschte Baustruktur und Bauvolumen zu ermöglichen, andererseits jedoch ein gewisses Maß an Grundstücksein- und -begrünung sowie adäquate Freiflächen zu erhalten.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Mainz, 13.04.2022

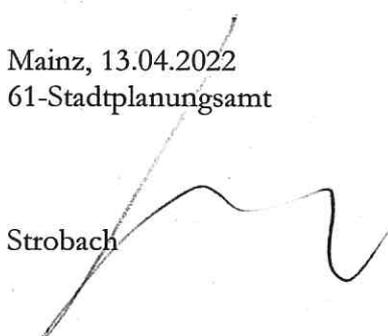


Schuy

- II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- III. Den tangierten städtischen Fachämter z. K.



Mainz, 13.04.2022
61-Stadtplanungsamt



Strobach

Fax 0 61 31 -12 26 71

<http://www.mainz.de>

A.1

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: Figen Kaya <Figen.Kaya@stadt.mainz.de>
Datum: 26. Oktober 2021 um 07:44:01 MESZ
An: Christoph Rosenkranz <Christoph.Rosenkranz@stadt.mainz.de>
Betreff: WG: Stellungnahme zu BPlan H100

— Weitergeleitet von Figen Kaya/Amt61/Mainz am 26.10.2021 07:43 —

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Kopie:
Datum: 25.10.2021 21:41
Betreff: Stellungnahme zu BPlan H100

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden beziehe ich mich mit den „Bürger/Innen“ auf Ihre Entgegnungen zur ersten Bürgerbeteiligung, (für deren ausführliche Erläuterungen ich mich bedanken möchte). Daneben werde ich auch an einer Stellungnahme zusammen mit anderen Eigentümern der Wallstr. 10 über Herrn RA [REDACTED] beteiligt sein. Weil ich aber nicht weiß, ob er meine Erläuterungen ausführlich übernehmen kann, möchte ich diese hier abgeben.

Antrag 1: Bezüglich der Einwände der Bürgerin Nr. 4 Punkt 2 und Punkt 3 beantrage ich, die festgesetzten **Baugrenzen nicht weiter in den Grünbereich hineinzuerschieben** und die Gebäudehöhe gerade an dieser Stellen nicht höher als die geplanten 17 m zu genehmigen, sowie den schützenswerten Grünbereich wieder bis zur Baugrenze zu setzen. Begründung: weil sonst die Gefahr besteht, dass der Durchgang für Wind und Lüftung am Boden stark eingeschränkt ist, und der Luftraum am Boden vor der Baentschstraße, Wallstr. 8 und Wallstr. 10 nicht ausreichend belüftet wird. Wie schon bei der ersten Bürgerbeteiligung angemerkt, entsteht sonst eine Engstelle, und zwar zwischen dem **Haus Nr. 33 (nicht, wie in Abwägungsergebnis zum damaligen Einwand irrtümlich verstanden zum Haus Nr. 25)**, die man im Grundriss leicht übersieht, weil die Häuser versetzt zueinander stehen. Wenn durch Sonderregelungen oder Bebauung mit Nebengebäuden etc. dann noch die Abstandsflächen zum Grundstück 27/3 belegt werden, kann bei 17 m Bauhöhe der JETZT schon nur 14 m betragende Abstand mit jeweils 5,50 m (Untergeschosse Wallstr. 10) und dann 3,80 m (Haus Nr 33) hohen Seiten noch um bis zu ca. 4 m verkleinert werden. Hier kann es tatsächlich passieren, dass die Luftströmungen den Boden an dieser Stelle nicht mehr erreichen und dann ebenso über einer unbeweglichen Luftschicht hinweg den tieferen Teil bis zur Baentschstr. nicht mehr austauschen, nur noch evtl. durch Konvektion unterschiedlich warmer Luft. Dies kommt erst dann zum Vorschein, wenn der gesamte Bereich durch die geschlossene Bebauung in der Mombacher Straße auch am anderen Ende strömungstechnisch abgeriegelt ist. Die Wallstraße 10 ist davon vermutlich weniger betroffen als die unteren Geschosse der Baentschstraße. Ich habe früher einige Zeit Strömungsdynamik von Luftströmungen untersucht und weiß, dass – anders als bei Wasser – schon geringe Hindernisse am Boden Luftströmungen über viele Meter in der Höhe verschieben können. In geschlossenen Innenhöfen können je nach Wetter „Kaltluftseen“ oder „Hitzeclumpen“ entstehen. Denken Sie daran, wie zügig manchmal die einzige Tordurchfahrt in einen Hinterhof sein kann: Wenn diese Durchfahrt (wie ein Badewannenstöpsel)

61 26 H100
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 08.11.21 [Signature]

51 1

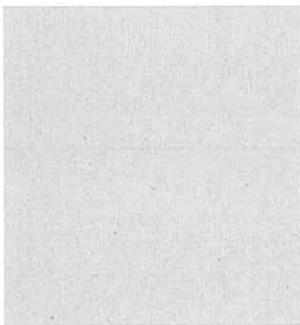
verschlossen ist, ist es mit der Belüftung vorbei.

Antrag 2: Richtigstellung des Abwägungsergebnisses zum Einwand der Bürgerin Nr.2 Punkt3 und zu Punkt 4 der Bürgerin 1: Der Bezug der Abstandsflächen auf die GRUNDSTÜCKSGRENZE ist klarzustellen, insbesondere für Bauwerke auf dem Gebiet des Hauses Nr. 31. Die Feststellung, dass der geringste Abstand des Gebäudes Nr. 25 zum Gebäude Wallstr. 10 18 m beträgt, ist deshalb hier irreführend, weil nicht relevant, Abstandsflächen beziehen sich auf die **eigenen** Grundstücksgrenzen (Ausnahme öff. Flächen oder privatrechtliche Gestattung). Wie im Punkt 4. der Bürgerin Nr 1. beschrieben, ist das Haus Nr. 25 mit einem zu geringen Mindestabstand gebaut, weil es vermutlich vor der Grundstücksteilung oder vor Gültigkeit der LBauO errichtet ist. Es weist keine Merkmale einer zulässigen Bebauung ohne Grenzabstand nach heutiger Sicht auf, denn es sind Fenster von Wohnräumen zur Grundstücksgrenze vorhanden. Dieses Haus wäre so heute nicht mehr genehmigungsfähig. (Hier ist außerdem ein Schreibfehler in Ihrer Entgegnung, da einmal Nr. 31 geschrieben wurde statt Nr. 25). Es kann kein Vorbild für die weitere Bebauung durch Neubauten sein.

Die vermutlich deutlich jüngere Halle Haus Nr. 31 muss jedoch sehr wohl als ein Gebäude mit eingehaltenem Grenzabstand(Abstandsflächen) betrachtet werden, da es überhaupt nicht das anschließende Grundstück der Wallstraße 10 überragt, also der Grenzabstand eingehalten ist. Ebenso das Haus Nr. 33, das seinen nötigen Grenzabstand durch den kleinen Grundstücksfortsatz 27/1 innerhalb des eigenen Grundstücks erfüllt hat. Alle weiteren Häuser in der zweiten Reihe der Mombacher Straße von der Baentschstr. bis zu Fritz-Kohl-Straße halten ebenfalls den Grenzabstand nach LBauO ein, (0,4 H , mindesten 3 m) . Deshalb konnte man beim z.B. beim Kauf einer Wohnung davon ausgehen, dass die Abstandsflächen nach LBauO hier gelten.

Antrag 3: Die Bürger/in 3 sei darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen (0,4 H, mindestens 3 m) für die Gebäude auf der Fläche der Halle Nr. 31 einzuhalten sind, da hier kein Bestandsschutz für geringere Grenzabstände besteht, anders als für die bestehenden Geschosse des Hauses Nr. 25. Das gilt auch für Bürger/in 4 für Bauten auf dem Grund des Hauses Nr. 33.

Mit freundlichen Grüßen



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

A.2

Einwurf-Einschreiben
Stadt Mainz
Stadtplanungsamt
Zitadelle Bau A
Am 87er Denkmal
55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 04. Nov. 2021

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

J. [Signature]
03.11.2021
222/20BR-Jn

**Öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs, 2 BauGB
Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Baentschstraße (H 100)“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits mit Schreiben vom 27.05.2020 angezeigt, vertreten wir folgende
Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage [Redacted]

Name	Geschoss	Anschrift	Selbst ge- nutzt/vermietet
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	s.g.
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	vermietet
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	s.g.
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	s.g.
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	vermietet
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	vermietet
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	s.g.
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	s.g. Atelier
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	s.g.
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	vermietet

51 ²

Eine Begründung dafür, warum im westlichen bzw. südwestlichen Bereich des Plangebietes die überbaubaren Grundstücksflächen bis zur gemeinschaftlichen Grenze zum Grundstück unserer Mandanten heranreichen sollen, wird nicht gegeben.

Durch die Festsetzung dieser überbaubaren Grundstücksflächen wird zugunsten des Bauherrn ein entsprechendes Baurecht geschaffen. Die Ausnutzung dieses Baurechts wird dazu führen, dass die Belichtung, Belüftung und Besonnung des Grundstücks unserer Mandanten in gravierender Weise eingeschränkt werden würde. Hier ist nochmals beispielhaft auf die 3 Untergeschosse sowie auf die Erdgeschoßwohnung zu verweisen. Bereits jetzt ist festzustellen, dass die Belichtung dieser nach Nordosten ausgerichteten Wohnungen aktuell nur durch die freie Lage gewährleistet wird. Durch die geplante Bebauung würde diese Belichtungsmöglichkeit nahezu vollständig entfallen und eine Verschattung deutlich über der jahreszeitlichen Schwankungsbreite erfolgen. Wir verweisen nochmals auf das Urteil des OVG Münster vom 29.08.2005 -10 A 3138/02).

Auch wenn auf Seite 17 der Planbegründung zutreffenderweise darauf hingewiesen wird, dass aufgrund der nicht festgesetzten Bauweise die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen in der Regel vorgehen, wäre es unseres Erachtens konsequenter, die überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der einschlägigen Abstandsflächenvorschriften des § 8 LBauO festzusetzen.

3. Gebäudehöhe:

Auch hier ist nochmals darauf hinzuweisen, dass eine Gebäudehöhe von 17 m im südwestlichen Bereich des Plangebietes die Lebensverhältnisse auf dem Grundstück unserer Mandanten gravierend beeinträchtigen würde. Dies gilt insbesondere auch 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. Bei diesem Dachaufbauten kann es sich um Anlagen handeln, die gebäudegleiche Wirkungen haben (Fahrstuhlanlagen, technische Anlagen, Dachaufbauten etc.). Somit ist von einer Gesamtgebäudehöhe von 20 m auszugehen.

Dadurch würde die Belüftung, Besonnung und Belichtung des Grundstücks unserer Mandanten in erheblichem Maße beeinträchtigt und nahezu auf Null reduziert. Dies gilt insbesondere für die Wohnungen im Untergeschoss, im Erdgeschoss, aber auch für die Gartennutzung, da der Gartenbereich nach Nordosten ausgerichtet ist.

Damit würde das Grundstück unserer Mandanten tatsächlich richtiggehend "eingemauert" werden, die zulässige Bebauung hätte eine im hohen Maße erdrückende Wirkung.

Dies ist mit dem in der Planbegründung unter Ziffer 6.3.1 formulierten Ziel des Bebauungsplans, neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gebietsverträgliche Gebäudehöhen festzusetzen, nicht vereinbar.

Es ist insbesondere unzutreffend, wenn in der Planbegründung ausgeführt wird, dass sich die festgesetzte Höhe von 17 m an den Gebäudehöhen im Bestand orientiert. Diese Behauptung wird im nächsten Satz selbst wieder relativiert, wenn dort ausgeführt wird, dass die vorhandenen Gebäudehöhen in der „zweiten Reihe“ lediglich zwischen 10,0 m und 15,5 m betragen. Da Dachaufbauten bis maximal 3,0 m möglich sind, würde sich die maximal zulässige Oberkante auf 20 m belaufen. Damit wird eine vorhandene Gebäudehöhe von 10,0 m um 100 % übertroffen und es kann nicht mehr davon die Rede sein, dass sich die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe an den Gebäudehöhen im Bestand orientiert.

Tatsächlich ist im hinteren Bereich (Mombacher Straße 31) lediglich ein zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Wir fügen anliegend ein **Lichtbild** anbei. Es handelt sich hierbei um das gelb-verputzte Gebäude. Es handelt sich hierbei um das Werkstattgebäude. Es ist auf dem Lichtbild klar erkennbar, dass das Gebäude auf dem gleichen Niveau liegt, wie die dahinter befindliche Mauer zum Grundstück unserer Mandanten. Eine Sichtbeeinträchtigung besteht derzeit nicht. Dieser Zustand wird sich gravierend ändern, wenn an dieser Stelle ein Gebäude mit einer maximalen Höhe von 20 m (17 m Gebäudehöhe + 3 m Dachaufbauten) errichtet würde.

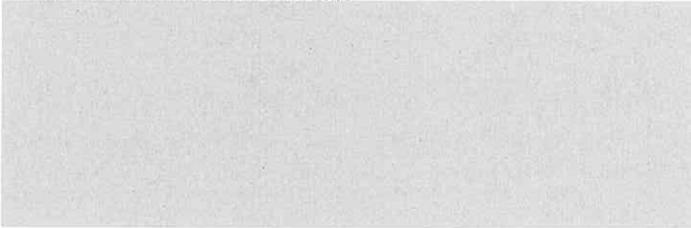
Aus dem Lichtbild ergibt sich auch, dass die Planbegründung auch insoweit unzutreffend ist, als dort bezüglich des Grundstücks Mombacher Straße 33 behauptet wird, dass sich die geplanten Festsetzungen am Bestand orientieren. Wie auf dem Lichtbild erkennbar ist, ist auf dem Grundstück Mombacher Straße 33 gerade keine grenzständige Bebauung vorhanden. Die künftigen Festsetzungen würden es aber erlauben, dass aufgrund der bis zum Grundstück unserer Mandanten heranreichenden Baugrenzen ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 20 m (17 m Gebäudehöhe + 3 m Dachaufbauten) errichtet wird.

Wie sich aus dem Lichtbild ergibt, würde sich die derzeitige Situation drastisch verschlechtern.

Schließlich kann bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen auch nicht auf die Wohngebäude in der Fritz-Kohl-Straße abgestellt werden. Auch hier fügen wir ein **Lichtbild** anbei.

Auf dem Lichtbild ist ersichtlich, dass die höheren Häuser erst ab der Fritz-Kohl-Straße 3 A beginnen. Die Wohngebäude Fritz-Kohl-Straße 1 und 3 weisen eine geringere Gebäudehöhe auf und sind auch nur 5-geschossig gegenüber den 6-geschossigen Wohngebäuden ab der Hausnummer 3 A. Die Wohngebäude ab der Hausnummer 3 sind von der Mombacher Straße aus nicht sichtbar und können deshalb für das Plangebiet auch nicht prägend sein.

Mit freundlichen Grüßen







Einwurf Einschreiben

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

vorab Fax: 06131-12-2671

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:

[Redacted]	Selbst genutzt/vermietet
	s.g.
	vermietet
	s.g.
	s.g.
	vermietet
	vermietet
	s.g.
	s.g. Atelier
	s.g.
vermietet	

	s.g.
	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 Baentschiedlung 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 „Baentschiedlung“ 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 Bebauungskomplex 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

[Redacted signature line]

[Redacted name]

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

A.3

Per eMail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

5. November 2021
Bauleitverfahren „Nördlich der Baentschstraße (H 100)“ / Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Amtsblatt Nr. 50 vom 24. September 2021, S. 26)
Unser Zeichen (bitte stets angeben): 196/19-Hi//sz

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Rosenkranz,

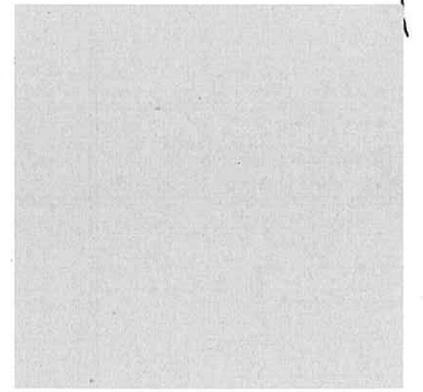
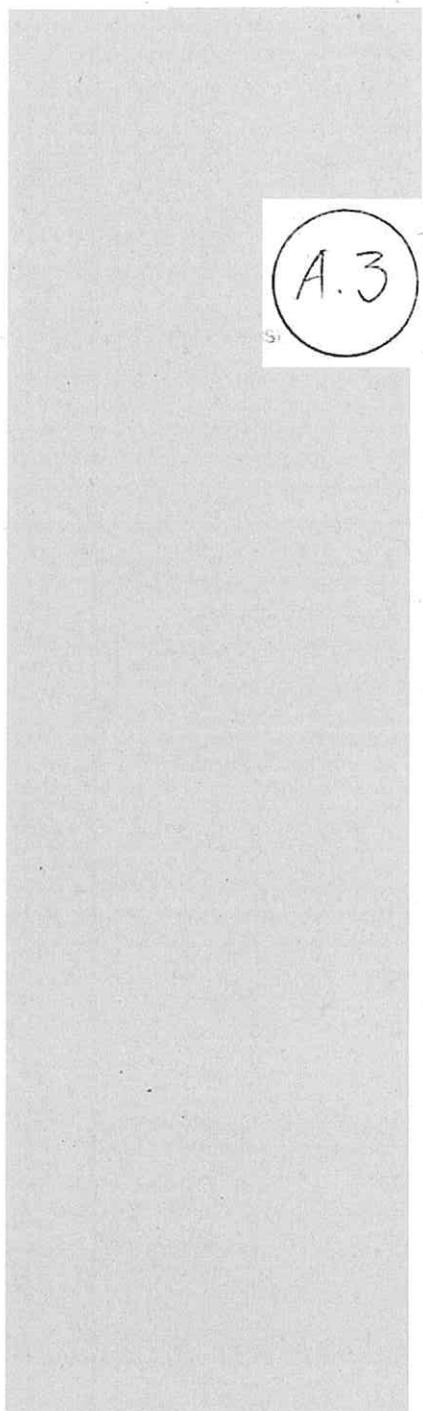
ich darf in Vertretung des Herrn [REDACTED]
[REDACTED] im Rahmen des laufenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wie folgt Stellung nehmen:

Der Bau- und Sanierungsausschuss der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 16. September 2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den o. a. Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

61 26 H100
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 09.11.21 [Signature]

-1/17- 51 3



Zu der Bauleitplanung nehmen wir namens unseres Mandanten wie folgt Stellung:

Der Entwurf, der sich seit dem 4. Oktober 2021 in der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB befindet, ist im Interesse der Stadt, ihrer Bewohner und vor allem der künftigen Bewohner des Gebiets anzupassen.

Im Kern geht es um folgende Punkte:

- **Mehr Wohnraum für Mainz: 1 m mehr Gebäudehöhe bringt 3.400 m² mehr Wohnfläche**

3.400 m² Wohnfläche gehen bei der aktuellen Planung verloren.

Wird die maximal zulässige Oberkante im „MI 1“ um nur 1 Meter von 20 auf 21 Meter erhöht wird, gewinnen die Stadt Mainz und ihre Bürgerinnen und Bürger 2.000 m² Wohnfläche. Durch die Erhöhung der zulässigen Oberkante um 1 Meter im „MI 2“ können weitere 1.400 m² Wohnfläche realisiert werden.

- **Modernen, energiesparenden Neubau ermöglichen, ohne dass Flächen wegfallen**

- **durch Anpassung an die konkreten baulichen Verhältnisse der Baentsch-siedlung**

Das Abrücken der Baugrenze von der Grundstücksgrenze zur Baentsch-siedlung („Randstreifen“) sollte nicht 6,0 m, sondern – entsprechende der baulichen Strukturierung der Baentsch-siedlung (Gebäude Mombacher Straße 21) – 5,5 m betragen.

Die Begrenzung der Bebauungshöhen in dem „Randstreifen“ auf 4,0 m trägt weder dem Bestandsgebäude mit einer Höhe von 11,70 m (Brandwand) bzw. 11,10 m (First) noch der Höhe der Stützmauer von 9,75 m Rechnung, die auf der Grenze zur Baentsch-siedlung steht.

Der Bebauungsplan sollte es – auch aus Gründen des Klimaschutzes – er-

möglichen, die im MI 2 vorhandene Bebauung durch eine moderne, den aktuellen Vorgaben der Energieeinsparverordnung entsprechende Bebauung zu ersetzen. Die Entscheidung für einen Neubau sollte – anders als es der Entwurf des Bebauungsplan vorsieht – nicht zu einem Verlust an Wohn- oder sonstiger Nutzfläche führen.

➤ **durch Anpassung an die konkreten Gelände- und Grundstücksverhältnisse zur Wallstraße hin**

Die Festsetzungen berücksichtigen nicht ausreichend, dass das Gelände zwischen Wallstraße und Mombacher Straße stark abfällt, und die teils über 10 Meter hohen Stützmauern an den Grundstücksgrenzen.

Der Bebauungsplan sollte „toten Raum“ zwischen Stützmauern und Gebäuden vermeiden und erlauben, soweit wie möglich und sinnvoll an die Grenze anzubauen.

Im Einzelnen:

1. „OK 21,0 m“ statt „OK 20,0 m“: 1 m mehr bei der zulässigen Oberkante im „MI 1“ bringt 2.000 m² mehr Wohnfläche

Der Bebauungsplanentwurf sieht für die Festsetzungen zur Straßenrandbebauung (Mombacher Straße, „MI1“) eine maximal zulässige Oberkante (OK) von 20,0 m vor.

Durch diese Festsetzung verringert sich die Nutzbarkeit des Grundstücks erheblich gegenüber der vorherigen Rechtslage. Vor Inkrafttreten der Veränderungssperre richtete sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) und war – nach damaliger Auskunft des Bauamts durch seinen Leiter Brod und des Stadtplanungsamts durch Herrn Laube eine Bebauung mit sieben Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.

Die vorgesehene Festsetzung einer zulässigen Oberkante von maximal 20,0 m führt dazu, dass nicht mehr acht, sondern nur noch sechs Geschosse realisiert werden können.

hat daher bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit („Planstufe I“) beantragt, die Oberkante um 1 m zu erhöhen und auf 21,0 m festzusetzen. Durch diese optisch kaum wahrnehmbare Anhebung der Oberkante können dann zwar nicht acht, aber immerhin sieben Geschosse (sechs Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss) errichtet werden.

Die Stadtverwaltung tritt der Eingabe mit der Begründung entgegen, dass die Realisierung von 7 Geschossen (6 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss) möglich ist, wenn die lichte Höhe 2,40 m pro Geschoss beträgt, wie sie die Landesbauordnung vorsieht.

Richtig ist zwar, dass § 43 Abs. 1 LBauO eine lichte Höhe von 2,40 m für Aufenthaltsräume verlangt; hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Mindesthöhe.

Um gesunde und qualitativ hochwertige Wohnverhältnisse zu realisieren, wird im modernen Wohnungsbau mit einer lichten Höhe von (mindestens) 2,50 m gearbeitet.

Auch der Vorschlag, das Erdgeschoss in den Boden zu versenken, um eine adäquate lichte Geschosshöhe zu erreichen, ist kein konstruktiver Planungsansatz.

Die Verwaltung argumentiert also an den praktischen Bedürfnissen des Wohnungsbaus und der in den Wohnungen lebenden Menschen vorbei, wenn sie auf die gesetzliche Mindesthöhe hinweist.

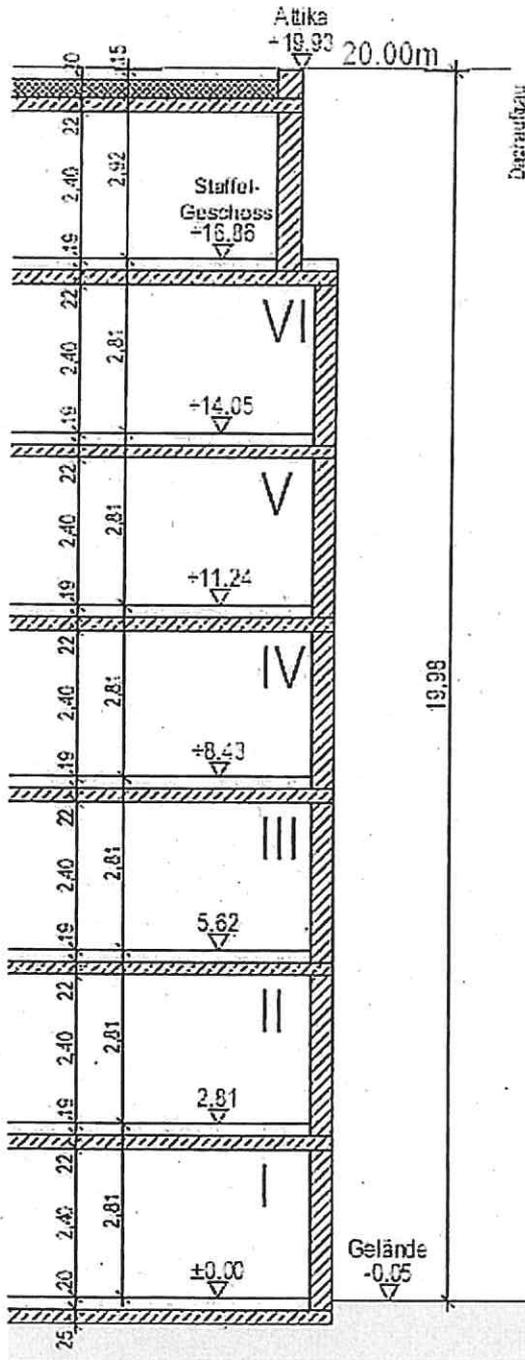
Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein Mischgebiet entwickelt werden soll. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Ein reines Wohngebäude wäre als Straßenrandbebauung planungsrechtlich nicht gewollt. In Gewerbeflächen ist jedoch die lichte Höhe mit mindestens 2,75 m bzw. 3 m herzustellen. Mit Blick auf die Nutzung ist anzunehmen, dass die lichte Höhe 3,0 m betragen muss.

Auch aufgrund der Lärmimmissionen ist im Erdgeschoss nur eine Gewerbenutzung oder eine Nutzung für Abstellflächen oder PKW-Stellplätze möglich. Eine Wohnnutzung scheidet jedenfalls aus.

Zur Verdeutlichung verweisen wir auf folgende Zeichnungen:

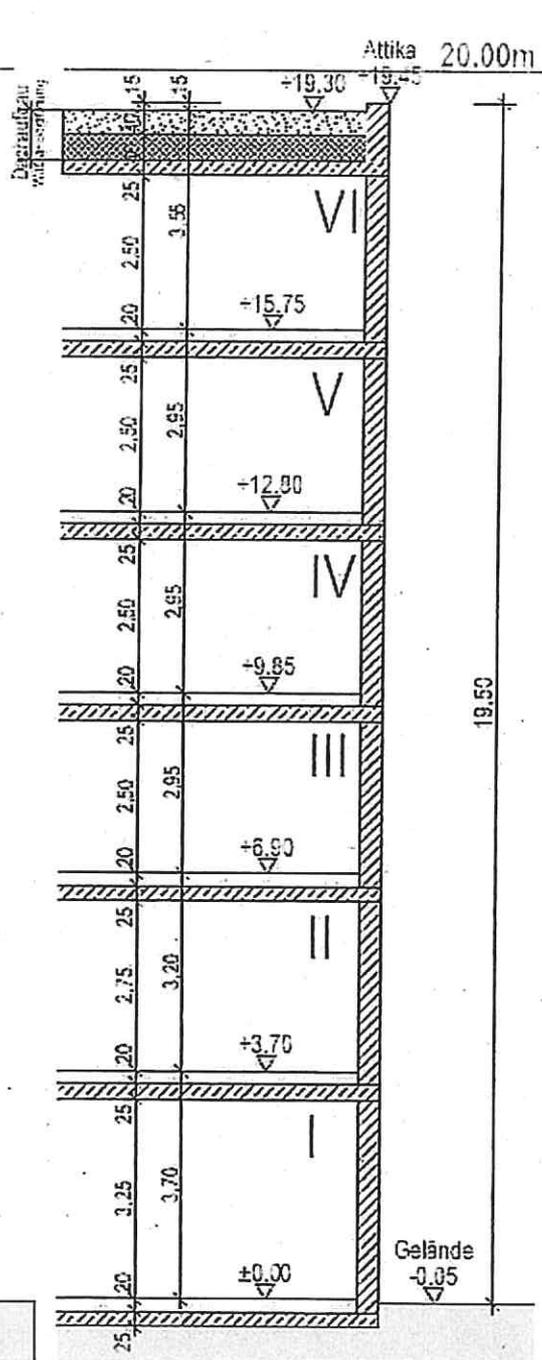
Höhenentwicklung nach B-Plan H100

6 VG + SG als NVG
mit lichter Raumhöhe von 2,40m



Höhenentwicklung nach B-Plan H100

6 VG
mit lichter Raumhöhe von 2,50m
und Gewerbe im EG-1.OG



(Ausschnitte aus beigefügter Anlage 1)

Seit

Die OK-Festsetzung von 20,0 m hat vor diesem Hintergrund zur Folge, dass sechs Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss nicht realisiert werden können. Eine lichte Höhe von 2,40 m widerspricht dem üblichen Verständnis von gesunden Wohnverhältnissen und Qualität im Wohnungsbau. Bei der völlig üblichen lichten Höhe von 2,50 m für Wohngeschosse sind aber nur sechs Geschosse realisierbar.

Infolge des nicht realisierbaren Staffelgeschosses als siebtes Geschoss geht allein auf den Grundstücken meines Mandanten eine Brutto-Wohnfläche von rund 610 m² verloren. Bezogen auf das gesamte Plangebiet sind es 2.000 m² Wohnfläche, die wegen eines Meters bei der Oberkante nicht realisiert werden können.

Dieser Verlust hat daneben erhebliche wirtschaftliche Folgen für die Realisierbarkeit eines Vorhabens.

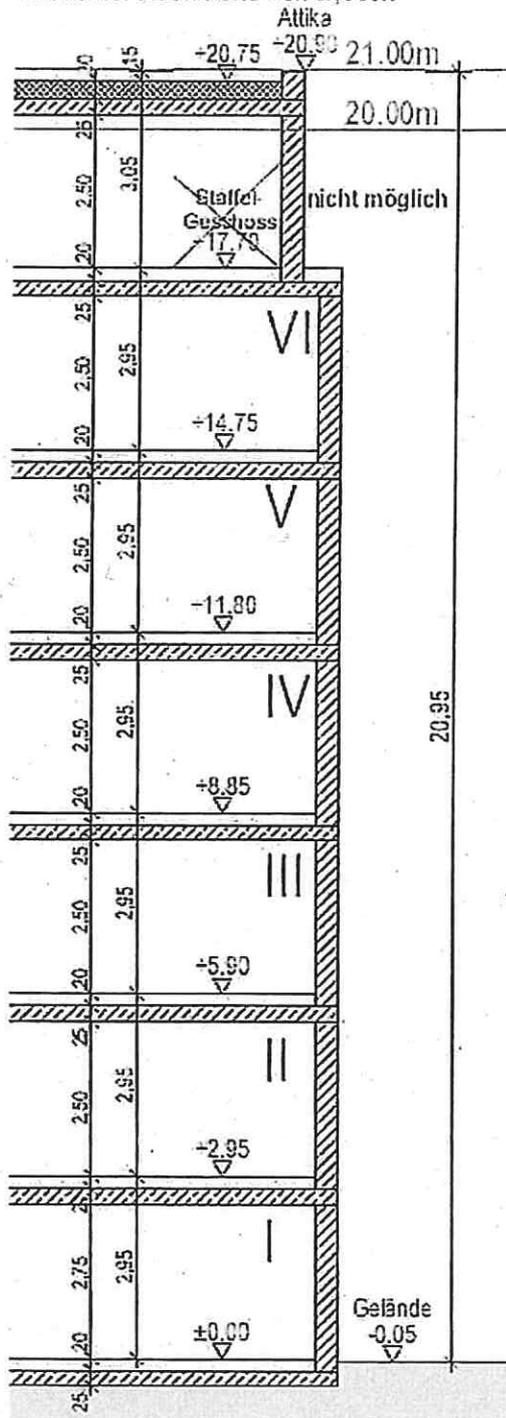
Die Realisierung eines Bauvorhabens setzt die Schaffung einer Tiefgarage voraus. Deren Herstellung ist aufgrund der Topografie des Geländes und der schräg weit in den Untergrund des Grundstücks verlaufenden Stützmauern mit überdurchschnittlichen Kosten verbunden. Dieser hohe Aufwand lässt sich nur wirtschaftlich darstellen, wenn ausreichend Wohnfläche geschaffen werden kann. Durch den Wegfall des Staffelgeschosses als siebtes Nichtvollgeschoss ist die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gesichert.

Die Lösung des Problems ist einfach.

Die maximal zulässige Oberkante sollte auf 21,0 m festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung können im Plangebiet insgesamt als wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung 2.000 m² Wohn- oder sonstige Nutzfläche geschaffen werden. Denn mit nur einem Meter mehr gegenüber der Entwurfsfassung können sechs Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden, wie nachfolgende Zeichnung belegt:

VORSCHLAG

6 VG + SG als NVG
mit lichter Raumhöhe von 2,50m



(Ausschnitte aus beigefügter Anlage 2)

Wir beantragen vor diesem Hintergrund,

die maximal zulässige Oberkante auf 21,0 m festzusetzen.

2. **Anpassung des 6 m-Streifens zur Baentschsiedlung an die vorhandenen Verhältnisse**

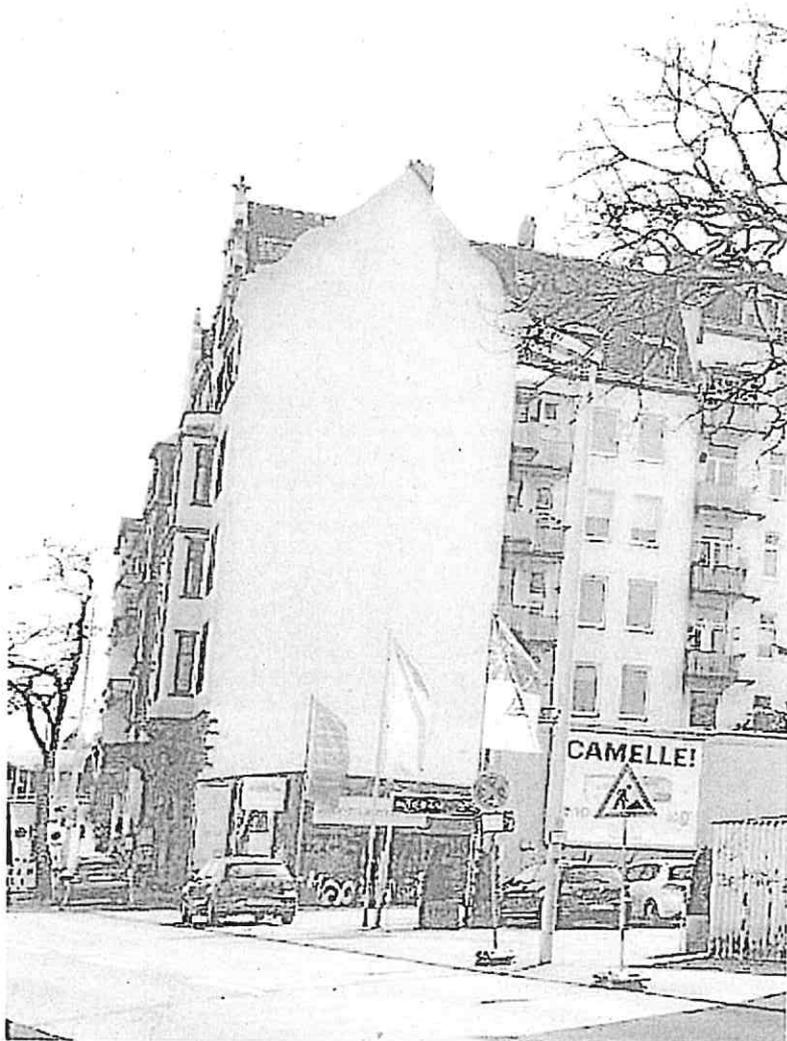
Der Entwurf des Bebauungsplans sieht einen 6 m breiten Streifen an der Grenze zur Baentschsiedlung vor, für den besondere Festsetzungen gelten. Ziel sei eine „sinnvolle städtebauliche Verknüpfung“ zwischen der bestehenden Bebauung und der Baentschsiedlung. Durch ein Abrücken der Baugrenzen um 6,0 m von der Grundstücksgrenze werde 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“ einhielten. Zweck sei – so ausdrücklich die Begründung – „eine ausreichende Belichtung und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse“ (Begründung, S. 10).

a) **Straßenrand (OK 17,0 m)**

Für den Bereich, der an die Mombacher Straße grenzt, ist die maximal zulässige Oberkante in dem „Streifen“ auf 17,0 m festgesetzt worden.

Die Absenkung der Oberkante von 20,0 m, auf 17,0 m („Höhenversprung“) ist aber für die Erreichung der Planziele nicht erforderlich.

Das städtebauliche Ziel der „ausreichenden Belichtung“ ist schon nicht hinreichend nachvollziehbar. Das Bestandsgebäude Mombacher Straße 23 (Baentschsiedlung) grenzt mit einer Brandwand an das Plangebiet. Die nach Südwesten ausgerichteten Balkone werden von einer Bebauung parallel zur Mombacher Straße nicht betroffen. Die übrigen Balkone sind nach Norden ausgerichtet, so dass es dort keine Belichtung durch direktes Sonnenlicht gibt, die verschlechtert werden könnte.



(Blick von Norden auf die Mombacher Straße 23 [Baentschsiedlung]).

Das städtebauliche Ziel „Wahrung gesunder Wohnverhältnisse“ wird nicht näher erläutert und ist daher ebenfalls nicht schlüssig dargelegt.

Das städtebauliche Ziel einer „Verknüpfung durch Abrücken von der Baentschsiedlung“ muss nicht durch eine Reduzierung der maximal zulässigen Oberkante umgesetzt werden. Es kann vielmehr auch erreicht werden, indem ab einer bestimmten Höhe zurückgesetzt gebaut werden muss („Rücksprung“).

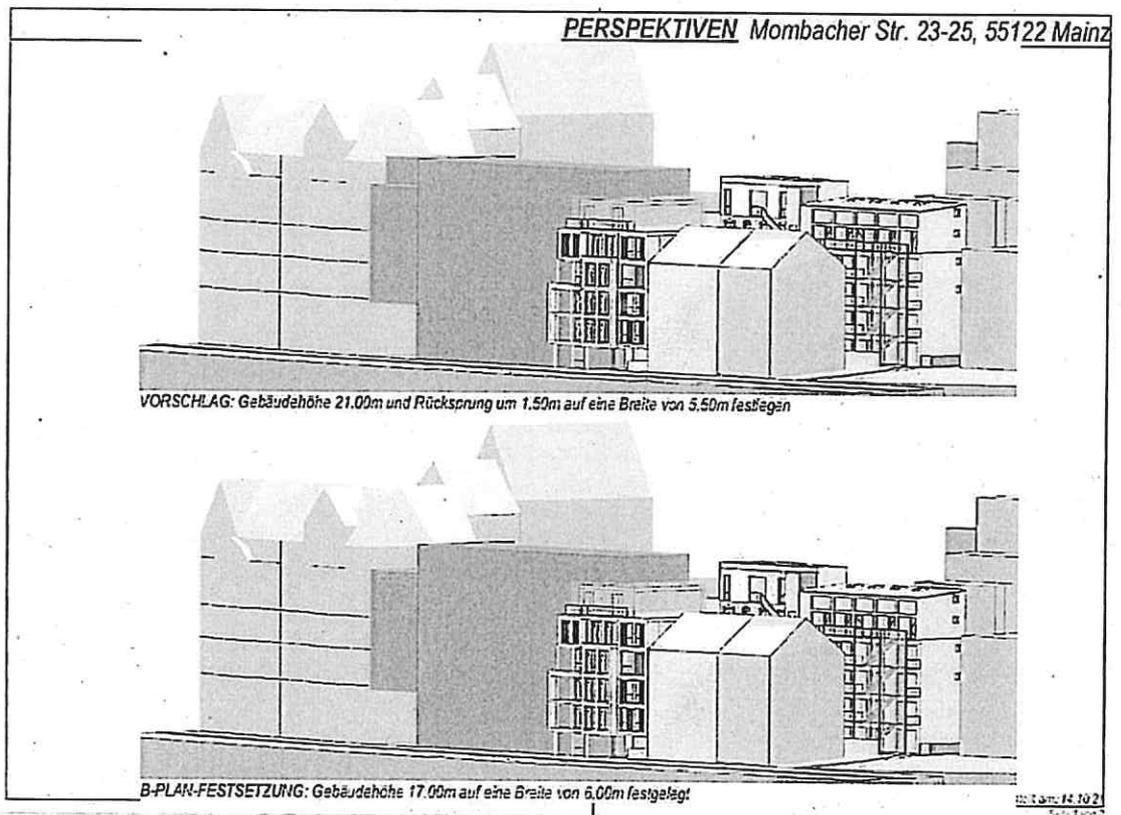
Durch die eingeschränkte Sicht des Betrachters vom öffentlichen Straßenraum ist diese geplante Höhenbeschränkung nicht wahrzunehmen. Aus der städtebaulich

entfernteren Sicht (z. B. von der gegenüberliegenden Bahnhofseite – Kaiser-Wilhelm-Ring) wird diese Höhenbeschränkung dazu führen, dass dieser Höhenversatz eher als „Baulücke“ sichtbar wahrgenommen wird.

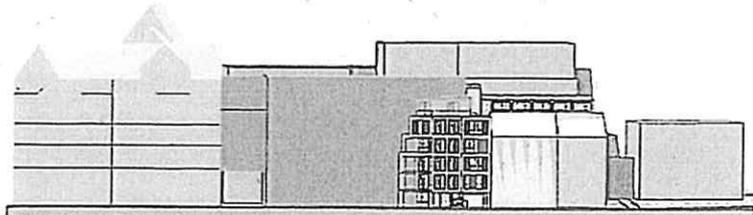
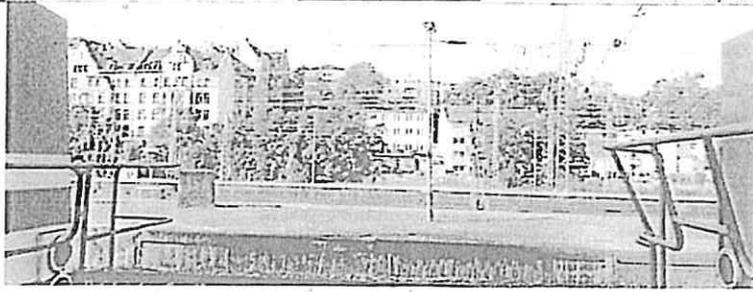
Namens unseres Mandanten beantragen wir daher vor,

dieses Koppelglied durch einen Versprung im Grundriss (Gebäudeflucht/Straßenflucht) von 1,50 m ab dem 6. Vollgeschoss an der Straßenseite festzulegen.

Auf der Hofseite ist kein Versprung vorzusehen, da hier die Giebelwand asymmetrisch höher hergestellt ist und noch einen Meter als Brandwand über die eigentliche Dachfläche hinaus errichtet ist.



(Ausschnitt aus beigefügter Anlage 4)



VORSCHLAG: Gebäudehöhe 21,00m und Rücksprung um 1,50m auf eine Breite von 5,50m festlegen



B-PLAN-FESTSETZUNG: Gebäudehöhe 17,00m auf eine Breite von 6,00m festgelegt

1:500 14.10.21

(Ausschnitte aus beigefügter Anlage 3)

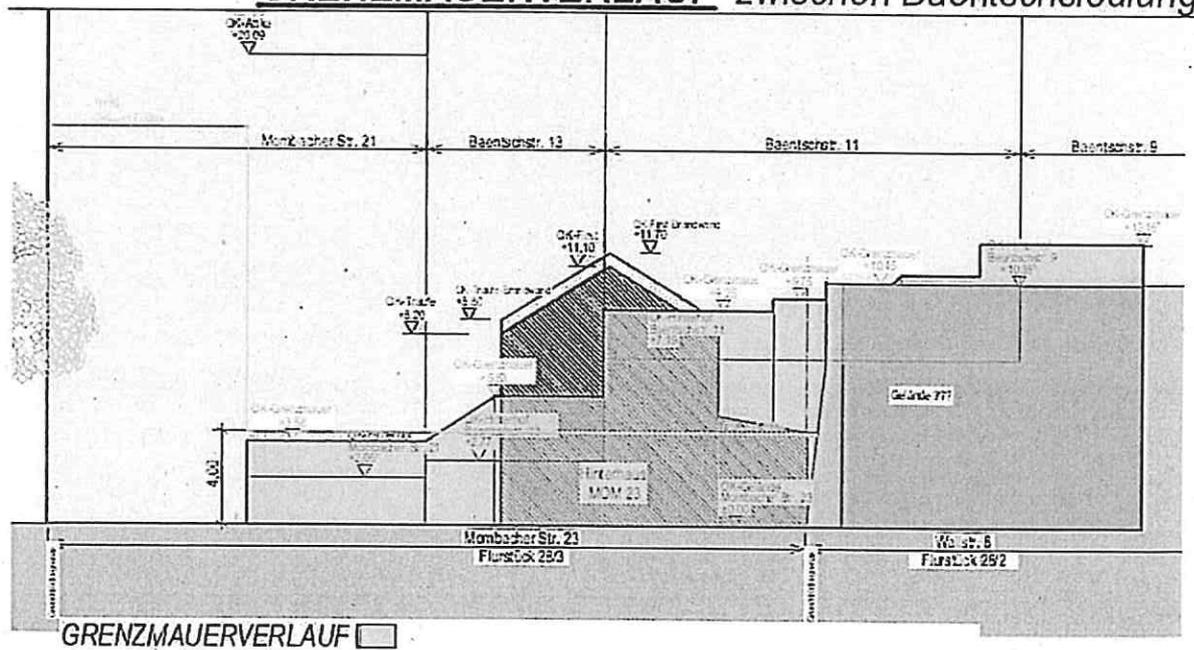
- b) OK 4,0 m im weiteren Grenzverlauf zur Mombacher Straße 21 (Baentschsiedlung)

Die Festsetzung passt nicht zu den örtlichen Verhältnissen.

Entlang der Grundstücksgrenze befindet sich eine Mauer, die im hinteren, für eine Bebauung maßgeblichen Bereich mindestens 9,25 m hoch ist. Zwischen Geländeoberfläche des Grundstücks Mombacher Straße 23 und der Mombacher Straße 21 (Baentschsiedlung) beträgt die Höhe in diesem Bereich sogar teils 9,75 m.



GRENZMAUERVERLAUF zwischen Baentschsiedlung



(Ausschnitt aus beigefügter Anlage 6)

Es ist unverständlich, weshalb nicht eine Bebauung zugelassen wird, die mit der Höhe der Mauer abschließt. Die jetzige Festsetzung führt dazu, dass im hinteren Bereich eine 5,75 m hohe Mauer zu sehen ist, wenn das Bestandsgebäude (Gebäude mit dem Giebeldach auf dem Lichtbild oben) ersetzt werden sollte.

Ein Ersatzgebäude müsste nach den Festsetzungen des Entwurfs zudem deutlich niedriger gebaut werden, als das Bestandsgebäude hoch ist. Der Abriss des Bestandsgebäudes und die Schaffung eines Ersatzes, das dann den aktuellen Energie- und Dämmstandards entspricht, sollten aber bereits aus klimapolitischen Gründen erstrebenswert sein. Der Bebauungsplan sollte einen Neubau nicht verhindern, sondern unterstützen. Die Visualisierung einer Bebauung für den betreffenden Bereich kann Anlage 5 entnommen werden.

Wir beantragen daher,

im weiteren Verlauf des „Streifens“ eine Bebauung bis zur Oberkante der vorhandenen Stützmauer zuzulassen.

c) 5,5 m statt 6 m breiter Streifen

Die Festsetzung, dass der Streifen gerade 6,0 m breit sein soll, ist nicht nachvollziehbar und ergibt sich insbesondere nicht aus dem städtebaulichen Kontext.

Die Baentschsiedlung ist in 5,50 m breite „Streifen“ gegliedert. Der markante Zwerggiebel der Mombacher Straße 21 hat einen Abstand zur Giebelwand (Grenze) von ca. 5,50 m. Dieses Maß sollte, wenn am Streifen an sich festgehalten wird, auch für die Grenze zur Nachbarbebauung aufgenommen werden.

3. Anpassung der Zweite-Reihe-Bebauung („MI 2“) an das vorhandene Gelände

Der Entwurf des „H 100“ sieht – jenseits des „Streifens“ entlang der Grenze zur Baentschsiedlung – eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m vor. Ferner ist eine Baugrenze entlang der Grenze zu den Grundstücken der Wallstraße festgesetzt, die sich an den Bestandsgebäuden orientiert.

- a) OK 18,0 m statt OK 17,0 m: 1 m mehr bei der zulässigen Oberkante im „MI 2“ bringt 1.400 m² mehr Wohnfläche

Der Entwurf sieht im MI 2 eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m vor.

Diese Festsetzung erlaubt die Errichtung von fünf Geschossen bei einer lichten Höhe pro Geschoss von (mindestens) 2,5 m (vgl. hierzu Darstellung der Gebäudehöhenentwicklung in Anlage 2).

Ein Meter „mehr“ im „MI 2“, also 18,0 m statt 17,0 m, würde es ermöglichen, sechs Geschosse zu errichten. Sechs statt fünf Geschosse in diesem Bereich bedeuten, dass rund 1.400 m² mehr Wohnfläche im Interesse der Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger entstehen. Nur bezogen auf die Grundstücke meines Mandanten könnte eine zusätzliche Brutto-Wohnfläche von rund 610 m² realisiert werden.

Ein weiterer Aspekt spricht dafür, die Oberkante um 1,0 m gegenüber dem Entwurf zu erhöhen.

Genehmigt sind mittels bestandskräftiger Bauvoranfragen für Änderungen der Bestandsgebäude teils 19,0 m (Mombacher Straße 25), teils 17,35 m (Mombacher Straße 31).

Sachgerecht wäre es aber, dass der Bebauungsplan keine Anreize setzt, die alten Bestandsgebäude aus wirtschaftlichen Gründen zu erhalten, sondern Anreize für moderne Ersatzbauten schafft. Für eine sachgerechte Neubebauung im Bereich der Bestandsgebäude Mombacher Straße 25 und 31 bietet sich – jenseits des „Streifens“ entlang der Baentschsiedlung – eine einheitliche maximal zulässige Oberkante von 18,0 m an.

Für diesen Teil des „MI 2“ beantragen wir daher für die „Bebauung in 2. Reihe“,

die maximal zulässige Oberkante auf 18,0 m festzulegen.

b) „Grenzbebauung“ zur Wallstraße hin

Der Bebauungsplan sollte eine Bebauung an die Grundstücksgrenze heran zulassen, soweit sie nicht ohnehin bauordnungsrechtlich zulässig ist.

Aufgrund des Geländeverlaufs würde eine „Schlucht“ zwischen der über 10 m hohen Stützmauer, die im Bereich der Grundstücksgrenze zu den Anwesen Wallstraßen 8 und 10 verläuft, und einer etwaigen Neubebauung entstehen, wenn die neue bauliche Anlage die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten müsste. Eine solche Schlucht ist nicht wünschenswert. Sie ist vielmehr eine Katastrophe.

Die Nachbarn aus der Wallstraße werden im Übrigen nicht nachteilig betroffen, wenn der Bebauungsplan ein Unterschreiten der Abstandsfläche nach der Landesbauordnung ermöglicht. Denn die entsprechenden baulichen Anlagen befinden sich unterhalb der Oberkante der grenzständigen Stützmauer (bzw. einer fiktiven Fortsetzung des natürlichen, von der Wallstraße zur Mombacher Straße hin abfallenden Geländeverlaufs).

Eine Bebauung sollte unmittelbar an die Stützmauer anschließen können.

Wir beantragen daher,

eine Grenzbebauung, soweit ihr Bauordnungsrecht entgegensteht, planungsrechtlich zu ermöglichen.

4. Textliche Festsetzung 2.1 (Dachaufbauten)

Aus der Festsetzung 2.1 folgt, dass Treppenaufgänge mindestens 3,00 m von der straßenseitigen Gebäudeflucht entfernt liegen müssen.

Diese Festlegung zwingt den Planer, das Treppenhaus im Gebäudeinneren ggf. sogar auf die Hofseite zu planen. Gerade dort sind aber die Räume mit einem besonderen Schutzanspruch und Ruhebedürfnis vorzusehen.

An der Straßenseite sind demgegenüber entsprechend der Zielsetzung des Plans Räume mit geringeren Schallschutzanforderungen anzuordnen; zu diesen Räumen zählen auch Treppenaufgänge.

Wir beantragen daher,

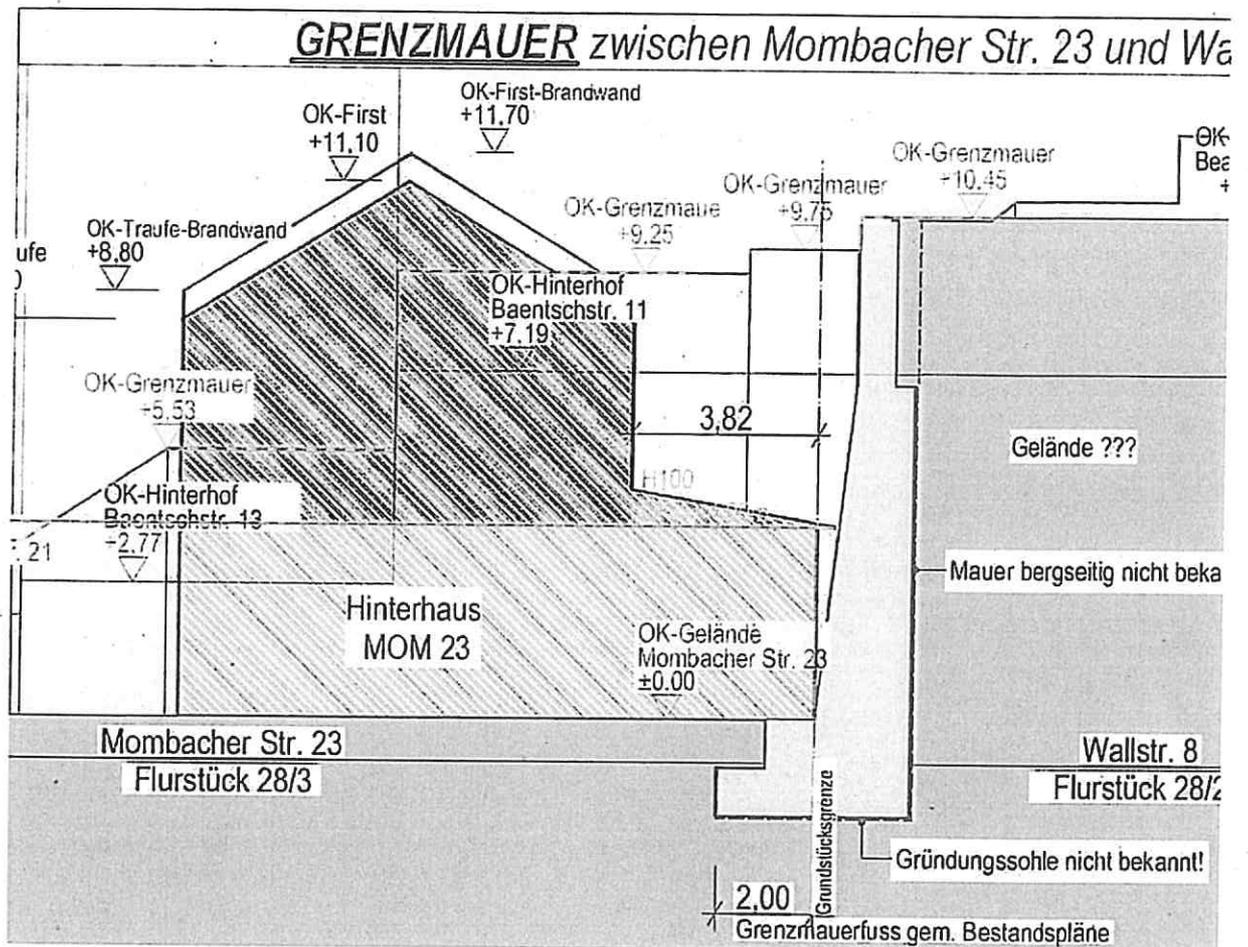
die Festsetzung so anzupassen, dass die Treppenaufgänge straßenseitig errichtet werden können und nicht mit einer Höhenbegrenzung reglementiert werden.

5. Textliche Festsetzung 1.3 (Maß der baulichen Nutzung)

Der Bebauungsplan sieht für die Gebiete „MI 1“ und „MI 2“ entsprechend dem Grundsatz der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 vor.

Die zulässige Grundflächenzahl sollte jedoch für die Errichtung unterirdischer Bauteile gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erhöht werden. Danach können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen und die sog. Obergrenze und Kappungsgrenze nach oben geändert werden (vgl. EZBK/Söfker, 142. EL Mai 2021, BauNVO § 19 Rn. 21).

Durch die topographischen Randbedingungen im Bereich der Flurstücke 28/3, 26/1, 24 und 23 ist die Herstellung unterirdischer Bauteile (Keller, Garagenstellplätze) konstruktiv anspruchsvoll und nur mit einem erheblichen Mehraufwand umzusetzen. Ursächlich ist hiervor insbesondere die an der Grenze zu den Wallstraßengrundstücken verlaufende Stützmauer, deren Fuß schräg in die Grundstücke im Plangebiet hereinreicht.



(Auszug aus Anlage 7)

Die Kappungsgrenze bei 0,8 stellt in diesem Fall eine ungewollte Härte und Einschränkung dar und ist nicht zielführend. Das Ziel, die Versiegelung gering zu halten, kann durch konstruktive Lösungen wie Regenrigolen und eine intensive Begrünung erreicht werden. Auch mit der beantragten Festsetzung wird gegenüber dem Ist-Zustand eine Verbesserung erreicht; aktuell ist das Grundstück zu 100 % versiegelt.

Wir beantragen daher,

festzusetzen, dass unterirdische Bauteile ohne eine Anrechnung auf die Grundflächenzahl innerhalb der bebaubaren Fläche erlaubt sind.

Mit freundlichen Grüßen

- mit qualifizierter elektronischer Signatur -

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 10. März 2022

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

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Mainz, den 02. März 2022

Betr.: Bebauungsplan (H 100-PII)
Nördlich der Baentschstrasse
55122 Mainz-Hartenberg

Hier: **Bauleitverfahren „Nördlich der Baentschstrasse (H 100)“**

Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrter Herr Rosenkranz,

wir haben den B.-Plan im Hinblick auf die Grundstücke zwischen der Baentsch-Siedlung und der im B.-Plan dargestellten öffentlichen Straße (vormals Bergstraße) noch einmal studiert und auf Planungsansätze hin, untersucht.

Hierbei sind folgende Fragen aufgeworfen worden:

1. Im B.-Plan ist keine Festlegung bezüglich der GFZ getroffen.
Ist durch die getroffene Kombination der vorgenommenen Festlegungen im B.-Plan die GRZ von 1,2 gem. BauNVO kein Beurteilungskriterium einer Bebauung?
2. Unter Pkt 1.6 der textlichen Festsetzungen wird das „Gebäude“ als Grundlage der Berechnung erläutert.
Dieser Begriff ist nicht weiter definiert.
Ist „das Gebäude“ durch die Erschliessungseinheit „Treppenhaus“ als alleiniges Beurteilungskriterium definiert oder gibt es weitere Kriterien?
3. Unter Pkt 1.1 der textlichen Festsetzungen „Art der baulichen Nutzung „ wird das Gebiet als Mischgebiet festgelegt.
Das prozentuale Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe ist nicht festgelegt.
Wie wird die prozentuale Zuordnung zwischen Wohnen und Gewerbe im Hinblick auf den Wohnungsmangel in Mainz festgelegt?
Wird einer Quotelung von
10 % Gewerbe
90 % Wohnen
in dieser Innerortslage zugestimmt?

Kriterienzeichen:

- Erstellen von Gebäude-Energieausweis ▪ Blower-Door-Test ▪ Zertifizierter SIGeko ▪
- Erstellen von Lüftungskonzept nach DIN 1946-6

4. Im Bereich der Mombacher Str. 23-29 befindet sich an der südwestlichen B.-Plan Grenze eine alte Stützmauer.
In diesem Bereich ist eine Baugrenze direkt an der Stützmauer festgelegt.
Im Bereich des Grundstücks Wallstrasse 8 befindet sich direkt auf der Stützmauer bereits eine Grenzbebauung.

Gilt die alte Stützmauer als Grenzbebauung?

Darf an diese Stützmauer, mit z.T. 10.00m Höhe, direkt angebaut werden?

Gilt diese Regelung bis OK Grenzmauer bzw. OK-Geländeneiveau?

Ab OK Grenzmauer bzw. Geländeneiveau gilt dann der gemäß LBauO notwendige Grenzabstand von mindestens 3.00m bzw. dann nach Abstandsflächennachweis.

5. Unter Pkt 1.3 der textlichen Festsetzungen „Grundflächenzahl von 0,6“ ist keine Regelung bezüglich der unterbauten Gebäudeteile getroffen. Dies bedeutet das die Kappungsregelung greift und eine GRZ-2 von 0,8 gemäß Bau NVO einzuhalten ist.

Diese Regelung benachteiligt die Eigentümer der Grundstücke entlang der alten Stützmauer und führt zu einer Ungleichbehandlung.

Die historischen Fundamentteile ragen bis zu, heute erkennbaren 3.00m, auf die Grundstücke. Wie die weitere tiefere Geometrie der Stützmauer unterhalb des Geländes aussieht, ist unbekannt.

Dies und die statischen Einflüsse der Stützmauer beeinflussen die Herstellung einer notwendigen Garagenebene massiv.

Eine 2. Garagenebene scheidet durch die Topografie bereits aus.

Dies führt zu einer Beeinträchtigung und Benachteiligung der betroffenen Eigentümer.

Auch unter Ausnutzung des ÖPNV-Bonus wird die Herstellung der möglichen Stellplätze begrenzt und führt zu einer weiteren Reduzierung von Wohnfläche.

Durch die Festlegung einer GRZ-2 von 1,0 kann in diesem Bereich den Besonderheiten der Geografie Rechnung getragen werden und ermöglicht im unterirdischen TG-Bereich eine sinnvolle Planung.

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben
- Verkehrsfragen werden gelöst

6. Festlegung der Gebäudehöhe auf 21,00m

Die Festlegung der Gesamthöhe basiert auf einer lichten Geschosshöhe in allen Geschossen die als *Minimalhöhe von Aufenthaltsräumen von Wohnungen* in der LBauO festgelegt ist.

Hierbei bleibt völlig außer Betracht das die im B.-Plan geforderten Gewerbeflächen größere lichte Raumhöhen benötigen.

Weiterhin ist der gesamte Dachaufbau mit der nach B.-Plan geforderten extensiven Begrünung und der nach GEG notwendigen Wärmedämmstärke unberücksichtigt geblieben.

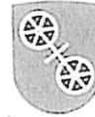
Der Flachdachaufbau liegt insgesamt bei einer Stärke von 50 – 70cm.

Wir bitten die Gebäudehöhe von 20,00m auf 21,00m festzulegen.

Wir möchten Sie bitten die Bedenken und Anregungen im Zuge des B.-Plan-Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen und bitten um die Beantwortung unserer Fragen.

Mit freundlichen Grüßen





13.1

Stadtverwaltung Mainz | Amt 80 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Birgit Weil
Liegenschaften

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 13. Okt. 2021

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

Postfach 3820
55028 Mainz
Stadthaus Große Bleiche
Zimmer 5.072
Große Bleiche 46/ Löwenhofstraße 1

Tel. 06131 12-2352
Fax 06131 12-2363
birgit.weil@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Handwritten initials and signature

Mainz, 12. Oktober 2021

Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Baentschstraße (H 100)“
Aktenzeichen: 23 Mz 16 1/19 & 23 Mz 16 1/17

Sehr geehrter Damen und Herren,

in o.g. Angelegenheit gibt es unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken und Einwände. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass nach unserer Kenntnis die städtische Wegeparzelle Gem. Mainz, Flur 16, Nr. 113/2, Mombacher Straße (55 m²) als öffentliche Verkehrsfläche nach dem Landesstraßengesetz gewidmet ist. Nach dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes ist diese Fläche „nur noch“ als Fläche mit Leitungsrechten, aber nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Nach Aktenlage lasten auf der vorgenannten -öffentlich gewidmeten- Wegeparzelle die nach der Landesbauordnung (§ 8, Abs. 1 und 2) erforderlichen Abstandsflächen und zwar für die Gebäude Mombacher Straße 29, 31 und 33. Möglicherweise bedeutet die geplante Festsetzung gleichzeitig die „Einziehung“ der Fläche nach dem Landesstraßengesetz. Die Anforderungen der Landesbauordnung wären dann nicht mehr erfüllt. Gleiches gilt im Falle eines Tausches oder Verkaufes der städtischen Wegeparzelle.

Wir bitten um Kenntnisnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Petra Henkel

53 1



B. 2

Stadtverwaltung Mainz | Amt 60 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

I. Schreiben an:
61.2-Stadtplanungsamt

Bauamt
Claudia Depue
Bauaufsicht

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle | Bau C | Zimmer 116
Am 87er Denkmal

Tel 0 61 31 - 12 30 25
Fax 0 61 31 - 12 37 85
claudia.depue@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 04.11.2021

Bebauungsplanverfahren "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" in Mainz-Hartenberg-Münchfeld (Flur 16, Flurstück(e) 28/3 u.a.);
hier: Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Aktenzeichen: 63 BP-2021-2870-1, Ihr Zeichen: 613002 – 003/2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bauamt, Abt. Bauaufsicht hat folgende Anregungen zum Bebauungsplan:

- Zu Festsetzung 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Die bestehenden Gebäude Mombacher Straße 31 und 33 werden derzeit noch über den im Eigentum der Stadt befindlichen Weg erschlossen. Die Zugänge für die Feuerwehr sind gegeben.
Zur künftigen Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger vorzusehen. Da der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt ist zu den rückwärtigen Gebäuden im MI 2 eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen 3,50 m betragen.
- Zu Festsetzung 1.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
1.4.1 geschlossene Bauweise
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des Teilgebietes MI 1 kann von den parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Baulinien bis zu einer Höhe von 3,50 m so abgewichen werden, dass ein Durchgang/Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken möglich ist. Dies betrifft auch Mombacher Straße 25.
- 3. Maximale Höhe der baulichen Anlagen im MI 2: OK 17,0 m**
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des Teilgebiet MI 2 ist die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Grundstücksgrenzen Flurstücke 27/3 und 28/2 festgesetzt sowie eine maximale Höhe der baulichen Anlagen OK max. 17,00 m.
Wir schlagen vor, im Bebauungsplan sicherzustellen, dass die festgesetzte überbaubare Fläche in der zuvor genannten Bereichen nur bis zu einer Höhe von 9,75 m überbaut werden kann (Konstellation A) und ab dieser Höhe bis zu einer Höhe von max. 17,00-m 3 m von der Baugrenze abgewichen werden muss

Buslinien
Eisgrubweg: 70 | 71
Am Gautor: 50 | 52 | 53 | 78
Bahnhof Mainz/Römisches Theater: 64 | 65 | 66 | 93

Sparkasse Mainz
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic. MALADES1MNZ

61 28 H 100
Information zur Verwendung
Ihrer Daten:
www.mainz.de/dsgvo

52 3

Abg. den 04.11.21 Pby

oder

die überbaubare Grundstücksfläche sollte an den hinteren, bestehenden Gebäudekanten orientiert werden.

Dies betrifft auch den Abstand zur privaten Grünfläche.

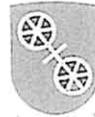
Sofern dem Vorschlag nicht gefolgt werden sollte, weisen wir darauf hin, dass die Entscheidung über eine Abweichung von den drittschützenden Abstandsflächenvorschriften im baurechtlichen Verfahren zu prüfen ist. Daher würde es zu Unsicherheiten kommen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Depue

II. z. d. A. H 100, 60.2.1.4 Frau Hohs



B3

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann

61- Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 15. Nov. 2021

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

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

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

Handwritten signature and initials

Mainz, 10.11.2021

Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H 100)“, hier: Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und (erneute) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 4 S. 2 BauGB (Ihr Zeichen: 61 26 HM 100)
Aktenzeichen: 670516 H100

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Natur- und Artenschutz

Der Begriff „Ablagerungen“ in den Festsetzungen unter Nr. 1. 7 „Private Grünflächen“ ist im Bebauungsplan näher zu erläutern. Insbesondere die Festsetzung Nr. 1.7.2 erlaubt explizit Ablagerungen auf den privaten Grünflächen „G2“. Wir nehmen an, dass mit diesen Ablagerungen, die mit der Garten- und Freizeitnutzung verbundene Lagerung von Materialien und Stoffen, wie Kompost, Erde oder Holz, gemeint sind.

Der „Ablagerungsbegriff“ kann jedoch eine Vielzahl an weiteren Stoffen und Materialien umfassen sowie auch (dauerhafte) Lagerstätten und Lagerplätze, die mit erheblichen Auswirkungen für die Umweltschutzgüter (z.B. Pflanzen und Tieren, Boden) verbunden sein können und dem Ziel, die Freiflächen mit ihren Wohlfahrtswirkungen (z.B. Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen Minderung thermischer Belastungen, Sicherung der Wohnumfeldqualität) zu erhalten, entgegenstehen. Wir regen daher an den Begriff der Ablagerungen zu konkretisieren und zu den Ablagerungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB klarstellend abzugrenzen. Wir bitten um Abstimmung im weiteren Verfahren.

2. Altlasten und Bodenschutz

Zu den Festsetzungen 1.7.1 und 1.7.2 „Private Grünflächen“

Das Wort „Ablagerungen“ ist aus Sicht des Bodenschutzes nicht eindeutig. Es ist nicht erkennbar, ob z.B. damit Erdaufschüttungen gemeint sind. Wir bitten um Klarstellung.

Handwritten number 534

Zum Hinweis Nr. 3.4 „Bodenschutz“ in den Festsetzungen

Die Ausführungen der SGD Süd, Regionalstelle WAB (schriftliche Stellungnahme vom 19.10.2021), zum Thema Bodenschutz sind nachvollziehbar. Wir schließen uns dem Vorschlag der SGD Süd an und bitten in den textlichen Festsetzungen den Hinweis Nr. 3.4 zu ergänzen und den folgenden Satz voranzustellen:

„In den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen der Grundstücke Mombacher Straße 23-25 und 37 wurden lokale Schadstoffbelastungen festgestellt, die hinsichtlich der Planung sensibler Nutzung (z.B. Kinderspielflächen, Haus-/Nutzgarten bzw. Entsiegelung/Versickerung) zu berücksichtigen sind.“

Zur Begründung in Kapitel 12 „Orientierende umwelttechnische Untersuchungen“, Seite 37-39

Der Text ist aus unserer Sicht zu ausführlich. Wir regen an, den Text auf die wesentlichen Aussagen zu reduzieren und die nunmehr mit dem Schreiben vom 19.10.2021 vorliegende bodenschutzrechtliche Bewertung der SGD Süd einzubeziehen.

Wir schlagen folgende Strukturierung vor:

Nennung der Verdachtsfläche mit

- durchgeführte Untersuchungen
- Ergebnisse
- ggf. Prüfwertüberschreitungen
- bodenschutzrechtliche Bewertung
- ggf. Handlungsbedarf.

Für Fragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Nehrbaß



Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz

Geschäftsstelle Neustadt

Ägyptenpfad 18
67433 Neustadt
Telefon: 06321/9242-0
Telefax: 06321/9242-31
Email: ehv-neustadt@einzelhandel.de

B. 4

Handelsverband, Ägyptenpfad 18, 67433 Neustadt

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20

55028 Mainz

per Fax: 06131 / 122671

01.06.2021/SR-me

→ 61.2.0.4

i. V. H. J.

Ihr Zeichen: 61.226 HM 100

Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H 100)“

Hier: Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung eines Bauleitplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und (erneute) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 a S. 2 BauGB – Beschleunigtes Verfahren-

Sehr geehrte Frau Bourguignon,

mit Schreiben vom 27.09.2021 haben Sie uns um Stellungnahme hinsichtlich der oben genannten Planung gebeten.

Nach Überprüfung und Abstimmung in unserem Haus teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Handelsverbandes Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. derzeit keine Bedenken bestehen.

Insbesondere begrüßen wir, dass im Plangebiet Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig ist.

Da derzeit jedoch noch keine konkrete Ansiedlung im Einzelhandel geplant ist, ist eine abschließende Stellungnahme an dieser Stelle jedoch nicht möglich.

Wir bitten daher um weitere Einbindung in das Verfahren.

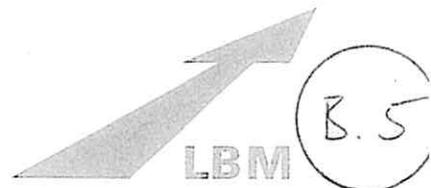
Mit freundlichen Grüßen

Assessorin

6126 11700
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 25.10.21 PM

54³



LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
WORMS

Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Str. 5 · 67547 Worms

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 19. Okt. 2021

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

Handwritten signatures and initials.

Ihre Nachricht:
vom 27.09.2021
6126 HM 100

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
IV46a-ne- IV 45

Ansprechpartner(in):
Sandra Neumann
E-Mail:
sandra.neumann
@lbn-worms.rlp.de

Durchwahl:
(06241) 401-7445
Fax:
(0261) 29 141-6968

Datum:
14. Oktober 2021

Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H100)“

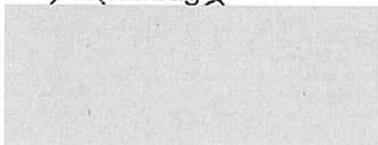
Hier: Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung eines Bauleitplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und (erneute) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 4 S. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des Bebauungsplanes „Nördlich der Baentschstraße (H100)“ verweisen wir auf unsere vorausgegangene Stellungnahme vom 16.03.2021; Az.: Re-II 39a u. IV 46a.

Darüber hinaus bestehen seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Denis Graf

Im Auftrag



Sandra Neumann

Handwritten number 544

Besucher:
Schönauer Str. 5
67547 Worms

Fon: (06241) 401-5
Fax: (06241) 401-7990
Web: lbn.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Arno Trauden
Stellvertreter:
Franz-Josef Theis



Rheinland-Pfalz



**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **20. Okt. 2021**

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

j.v.l. B.6

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

Stadtplanungsamt Mainz
Frau Helen Bourguignon
Postfach 3820
55028 Mainz

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

Vorab per Mail an: helen.bourguignon@stadt.mainz.de

[Handwritten Signature]
19.10.2021

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom Ansprechpartner/-in / E-Mail
Mz 411.0, 02-07; 27.09.2021; Az: Lisa Seidel
2/Sd:33 61 26 HM 100 lisa.seidel@sgdsued.rlp.de
Bitte immer angeben!

Telefon / Fax
06131 2397-154
06131 2397-155

**Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)", Mainz-Hartenberg
hier: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und (erneute) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 4 S. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 27.09.2021 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1 Wasserschutzgebiete

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

1/8

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

54 5

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



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



1.2 Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt.

1.3 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u. a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
 - Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
 - Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001, zu beachten.
 - Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

1.4 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

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

1.5 Regenerative Energie

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



2. Bodenschutz

Bzgl. bodenschutzrechtlicher Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße“, wenn in den textlichen Festsetzungen Ziffer 3.4 Bodenschutz folgender Satz vorangestellt wird.

„In den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen der Grundstücke Mombacher Straße 23-35 und 37 wurden lokale Schadstoffbelastungen festgestellt, die hinsichtlich der Planung sensibler Nutzung (z. B. Kinderspielflächen, Haus-/Nutzgarten bzw. Entsiegelung/Versickerung) zu berücksichtigen sind.“

Ansonsten sollte der Text in Ziffer 3.4 unverändert bestehen bleiben.

Bzgl. der in der Begründung in den Ziffern 11 und 12 getroffenen Ausführungen bleibt anzumerken, dass das Grundstück Mombacher Str. 31 zum Altstandort 315 00 000-5294 dazuzurechnen ist. Hier erfolgte noch keine orientierende Untersuchung aufgrund geringer Priorität und geringer Zugänglichkeit.

Im Detail ergibt sich folgende Bewertung der bislang erfolgten Erkundungsmaßnahmen:

Mit Stellungnahme vom 25.03.2021 wurde bei vier der fünf im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Baentschstraße“ im Bodenschutzkataster verzeichneten bodenschutzrechtlich relevanten Flächen auf Basis des Berichtes der historischen Erkundung vom 02.12.2019 und ergänzenden Unterlagen vom 23.04.2020 eine Erfassungsbewertung nach § 11 (2) LBodSchG vorgenommen.

315 00 000-5292	ehem. Tankstelle, Kfz-Werkstatt, Mainz, Mombacher Str. 37
315 00 000-5293	ehem. Spedition, Mainz, Mombacher Str. 33-35
315 00 000-5294	ehem. Pharmafabrik und Folgenutzungen, Mainz, Mombacher Str. 25 (beinhaltet auch die Fläche Mombacher Str. 31)
315 00 000-5295	ehem. Rollladen- und Jalousie-Bau und Vornutzungen, Mainz, Mombacher Str. 23

Diese vier Flächen wurden als altlastverdächtige Altstandorte eingestuft.

Für die Fläche

315 00 000-3022	Hauptbahnhof Mainz (Fritz-Kohl-Str. 1 Gemarkung Mainz, Flur 16, Flurstück 16 und möglicherweise aufgrund von Ungenauigkeiten der Digitalisie-
-----------------	---



rung untergeordnet Mombacher Str. 37)

liegen gemäß dem Bericht „Orientierende umwelttechnische Untersuchungen“ vom 01.07.2021 (Ziffer 1.1) aus der Adressbuchrecherche und der multitemporalen Karten- und Luftbildrecherche keine Hinweise auf Altlastverdacht vor. Diese Fläche sei seit 1923 ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt worden. Belege hierfür wurden nicht vorgelegt.

Ich empfehle, hierzu eine Auskunft bei der Deutschen Bahn AG Sanierungsmanagement einzuholen. Bestätigt sie die vorgenannten Angaben und ergeben sich auch bei der Stadt Mainz keine Hinweise auf altlastrelevante Vornutzungen, wird die Fläche voraussichtlich als nicht altlastverdächtig eingestuft.

Orientierende Untersuchung der vier altlastverdächtigen Flächen

Bewertung nach § 11 (3) LBodSchG

Bericht „Orientierende umwelttechnische Untersuchungen“ vom 01.07.2021

1. Allgemeines

Mit Stellungnahme vom 25.03.2021 wurden die Anforderungen an die orientierende Untersuchung der o.g. vier altlastverdächtigen Flächen definiert.

2. Grundstücksbezogene Anmerkungen und Bewertung

a. Mombacher Str. 23

Die orientierenden umwelttechnischen Untersuchungen wurden nicht in allen Punkten entsprechend den Anforderungen vorgenommen. Die Sondierung wurde nicht wie gefordert an der nordöstlichsten RKS bis zum Grundwasser abgeteuft, aber stattdessen an 3 im Grundwasserzuströmung gelegenen RKS. Auf dem im Grundwasser-Abstrom liegenden benachbarten Grundstück wurde Mo25-RKS1 bis zum Grundwasser abgeteuft. Organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt. Mit den Aufschlüssen liegen damit keine Hinweise darauf vor, dass an anderer Stelle Schadstoffe bis zum Grundwasser gelangt sind und sich mit diesem ausgebreitet haben.

Schwermetalle wurden nicht in allen RKS bestimmt. PAK wurden im Bereich der unterirdischen Tanks (Benzin, Diesel) in Bodenhorizonten bis max. 2 m u GOK bestimmt, aber nicht in Bodenhorizonten unterhalb der zu erwartenden Tanksohle.

An Mo23-RKS3 (Diesel-Tank) wurde im Bodenhorizont 1-2 m u GOK ein relevanter PAK-Feststoffgehalt festgestellt, der sowohl die für die Wohnnutzung



maßgeblichen Prüfwerte (PAK₁₋₁₆ und PAK₁₁₋₁₆, nach ALEX-Merkblatt 02 und BaP nach ALEX-Informationsblatt 21) als auch die für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser maßgeblichen Beurteilungswerte (PAK₁₋₁₆, BaP) deutlich überschreitet. Die PAK-Gehalt des Bodenhorizonts 0,4-1,0 m u GOK sind unbedenklich gering. An Mo23-RKS2 wurde die PAK-Belastung im vergleichbaren Bodenhorizont (1-2 m u GOK) nicht festgestellt. An anderen RKS wurde dieser Bodenhorizont nicht weiter untersucht.

Es besteht ein vermutlich geringes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch und den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, das unter den bestehenden baulichen Verhältnissen als gesichert gilt und nicht unmittelbar einen Konflikt mit der gem. Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung darstellt.

Bei Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist die festgestellte PAK-Belastung jedoch erneut zu bewerten und erforderlichenfalls einzugrenzen und zu beseitigen.

Aufgrund der Lückenhaftigkeit der orientierenden Untersuchungen und der festgestellten PAK-Gehalte wird dieser Altstandort weiterhin als altlastverdächtig (in Bearbeitung) eingestuft.

b. **Mombacher Str. 25**

Die orientierenden umwelttechnischen Untersuchungen wurden nicht entsprechend den Anforderungen vorgenommen. Eine der vorgesehenen RKS wurde nicht realisiert. Ansonsten wurden 5 von 6 RKS aufgrund von Bohrhindernissen nicht bis in die erforderliche Tiefe niedergebracht. Der Untergrund unterhalb dieser nicht durchteufbaren Bodenplatten an Mo25-RKS2 und 3 sowie der Fundamente an Mo25-RKS5 konnte damit nicht erkundet werden. Lediglich Mo25-RKS1 erreichte das Grundwasser. Diese bildet jedoch eher den Grundwasser-Abstrom aus dem Grundstück Mombacher Str. 23 ab als den der Mombacher Str. 25. Mit den Aufschlüssen konnte daher nicht nachgewiesen werden, dass sich nicht an anderer Stelle Schadstoffbelastungen bis zum Grundwasser erstrecken und mit dem Grundwasser ausgebreitet haben.

Die Feststoffuntersuchung ergab Prüfwertüberschreitungen für Kinderspielflächen an

Mo25-RKS3 in der Auffüllung 0,19-1,2 m u GOK (Blei)

Mo25-RKS5 in der torfartigen Auffüllung 0,5-1,2 m u GOK (Blei und Kupfer)

Die Prüfwertes für die Wohnnutzung sind eingehalten.



Aus den genannten orientierenden Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf relevante Schadstoffbelastungen, die einen Konflikt mit der gem. Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung darstellen. Bei sensibler Nutzungsänderung (Kinderspielflächen), Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist die festgestellte Schwermetall-Belastung jedoch erneut zu bewerten und erforderlichenfalls einzugrenzen und zu beseitigen. Aufgrund der Lückenhaftigkeit der orientierenden Untersuchungen und der festgestellten Schwermetall-Gehalte wird dieser Altstandort weiterhin als altlastverdächtig (in Bearbeitung) eingestuft.

c. Mombacher Str. 31 (Teil des Altstandortes 315 00 000-5293)

Diese Fläche, die ebenfalls altlastrelevante Vornutzungen aufweist, wurde bislang nicht der orientierenden Untersuchung unterzogen. Gründe hierfür sind geringere Priorität und geringer Zugänglichkeit. Im Zuge des Rückbaus sind angemessene orientierende Untersuchungen vorzunehmen.

d. Mombacher Str. 33-35

Die orientierenden umwelttechnischen Untersuchungen wurden weitgehend entsprechend den Anforderungen vorgenommen. Allerdings machen die Feststoff-Analyseergebnisse und die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchung an Mo33/34 RKS4 keinen Sinn, da mit dieser Sondierung ein mehr als 2,35 m mächtiges Mauerwerk erbohrt worden ist.

In der Auffüllung an Mo33/34-RKS5 wurde im Bodenhorizont 0,45-0,75 m u GOK ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt, der sowohl die für die Wohnnutzung maßgeblichen Prüfwerte (PAK₁₁₋₁₆ nach ALEX-Merkblatt 02 deutlich und BaP nach ALEX-Informationsblatt 21 geringfügig) überschreitet. Darüber hinaus wurden weder im Feststoff noch in der Bodenluft relevante Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Es wurde keine Sondierung bis zum Grundwasser abgeteuft. Insofern ist nicht auszuschließen, dass an anderer, bislang nicht untersuchter Stelle Schadstoffeinträge in den Untergrund erfolgt sind und sich möglicherweise mit dem Grundwasser ausgebreitet haben.

Aus den genannten orientierenden Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf relevante Schadstoffbelastungen, die einen Konflikt mit der gem. Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung darstellen. Bei sensibler Nutzungsänderung (Kinderspielflächen), Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstigen Ein-



griffen in den Untergrund ist die festgestellte PAK-Belastung jedoch zu berücksichtigen, ggf. erneut zu bewerten und/oder zu beseitigen. Aufgrund der Lückenhaftigkeit der orientierenden Untersuchungen wird dieser Altstandort weiterhin als altlastverdächtig (in Bearbeitung) eingestuft.

Ein Teil der Altstandortfläche des Grundstücks Mombacher Str. 35 wird gem. Bebauungsplan zu privaten Grünflächen ausgewiesen. Untersuchungen erfolgten dort bislang keine, da keine konkreten Verdachtsmomente für diese Teilfläche vorlagen.

e. **Mombacher Str. 37**

Die orientierenden umwelttechnischen Untersuchungen wurden weitgehend entsprechend den Anforderungen vorgenommen. Aus den örtlichen Gegebenheiten (Überbauung, Leitungsführung etc.) ergaben sich Verschiebungen der Sondier-Positionen und an einzelnen Stellen auch eine Behinderung des Bohrfortschritts. An Mo37-RKS7 und 11 (bei Tank 2 und Tank 9) wurde keine Bodenprobe analysiert. An RKS 2 wurde lediglich eine Bodenprobe zur Analyse verbracht, die nicht unterhalb der zu vermutenden Tanksohle entnommen worden ist. Einzelne Tanks wurden daher nicht unmittelbar entsprechend ALEX-Informationsblatt 05 und/oder nicht in der erforderlichen Tiefe abgeprüft. Dafür wurde eine ausreichend große Anzahl an Sondierungen bis zum Grundwasser abgeteuft. Mit den Aufschlüssen liegen damit keine Hinweise darauf vor, dass an anderer Stelle Schadstoffe bis zum Grundwasser gelangt sind und sich mit diesem ausgebreitet haben.

Es wurden weder organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Öl-/Benzin-Geruch) noch analytische Nachweise von Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Lediglich die Befunde von aromatischen Kohlenwasserstoffgehalten in der Bodenluft deuten einen Schadstoffeintrag durch den früheren Betrieb der Tankstelle an. Die Schadstoffkonzentrationen sind jedoch allesamt sehr gering. Die orientierenden Hinweise des ALEX-Informationsblattes 16 werden jeweils weit unterschritten.

Im Bodenhorizont 0,4-1,0 m u GOK der Mo37-RKS5 wurde ein relevanter PAK-Feststoffgehalt festgestellt, der sowohl die für die Wohnnutzung maßgeblichen Prüfwerte (PAK₁₋₁₆ und PAK₁₁₋₁₆, nach ALEX-Merkblatt 02 und BaP nach ALEX-Informationsblatt 21) als auch die für den Wirkungspfad Boden-



Grundwasser maßgeblichen Beurteilungswerte (PAK₁₋₁₆, BaP) deutlich überschreitet. Der Gutachter führt die PAK-Belastung auf die in der Auffüllung erhaltenen Steinkohle-Anteile zurück. Eine vertikale Eingrenzung ist nicht erfolgt. Weitere 4 Feststoffanalysen in umliegenden Sondierungen, die ebenfalls Kohleanteile aufweisen, ergeben keine oder lediglich geringe PAK-Konzentrationen.

Es besteht ein vermutlich geringes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch und den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, das unter den bestehenden baulichen Verhältnissen als gesichert gilt und nicht unmittelbar einen Konflikt mit der gem. Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung darstellt.

Bei sensiblen Folgenutzungen und Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist die festgestellte PAK-Belastung jedoch erneut zu bewerten und erforderlichenfalls einzugrenzen und zu beseitigen.

Aufgrund der Lückenhaftigkeit der orientierenden Untersuchungen und der festgestellten PAK-Gehalte wird dieser Altstandort weiterhin als altlastverdächtig (in Bearbeitung) eingestuft.

Zwei kleine Abschnitte der Altstandortfläche des Grundstücks Mombacher Str. 37 werden gem. Bebauungsplan zu privaten Grünflächen ausgewiesen. Untersuchungen erfolgten dort bislang keine, da keine konkreten Verdachtsmomente für diese Teilflächen vorlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lisa Seidel

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

B. 7



WG: Stellungnahme S01075050, VF und VFKD, Stadt Mainz,
Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"
Helen Bourguignon An: Michael Schuy, Ralf Groh

28.10.2021 13:10

Von: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

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

----- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 28.10.2021 13:10 -----

Von: "Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland"
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
An: <Helen.Bourguignon@stadt.mainz.de>
Datum: 19.10.2021 15:55
Betreff: Stellungnahme S01075050, VF und VFKD, Stadt Mainz, Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

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

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

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01075050
E-Mail: TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com
Datum: 19.10.2021
Stadt Mainz, Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.09.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

61 22 4700
Zu den lfd. Akten

cu 6

Mainz, den 08.10.2021

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

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

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



WG: Stellungnahme Richtfunk: Bebauungsplan-Entwurf "Nördlich der
Baentschstraße (H 100)" 61 26 - HM 100
Helen Bourguignon An: Michael Schuy, Ralf Groh

B. J.

11.10.2021 11:33

Von: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

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

--- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 11.10.2021 11:33 ---

Von: "O2-MW-BIMSCHG" <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
An: "helen.bourguignon@stadt.mainz.de" <helen.bourguignon@stadt.mainz.de>
Datum: 11.10.2021 08:01
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: Bebauungsplan-Entwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" 61
26 - HM 100

Telefonica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 07.10.2021
IHR ZEICHEN: 61 26 - HM 100

Sehr geehrter Frau Bourguignon,

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

- durch das Plangebiet führen fünf Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407530217 befindet sich in einem vertikalen
Korridor zwischen 72 m und 102 m über Grund

61 26 HM 100
Zu den lfd. Akten

54⁷

Mainz, den 08.11.2021

- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407551964 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 26 m und 56 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407551968 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 41 m und 71 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 418558510_418558511 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 63 m und 93 m über Grund

STELLUNGNAHME / Bebauungsplan-Entwurf

"Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

RICHTFUNKTRASSEN

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

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84					
	Grad	Min	Se	Gr	Min	Se	NHN	ü.	Gesam	Grad	Min	Se
Linknummer I												
A-Standort I			k	d	n	e						k
B-Standort						k						k
407530217 I	50° 0'	28.88"		8° 12'			128	72,5	200,5	50° 0'	11.12"	
455991340 I	N			27.90" E						N		
455991273												
407551964 I	50° 0'	20.16"		8° 15'			88	25,9	113,9	49° 59'	53.26"	
455990548 I	N			27.27" E						N		
455990830												
407551968 I	50° 0'	37.42"		8° 15'			87	25,7	112,7	49° 59'	53.26"	
455990762 I	N			41.60" E						N		
455990830												
418558510 I	49° 59'	53.26"		8° 15'			112	60	172	50° 3'	5.08" N	
455990830 I	N			6.05" E								
465992553												
418558511 I	Wie Link											
455990830 I	418558510											
465992553												

Legende
in Betrieb

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

Bebauungsplan-Entwurf



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Die Linie in Magenta hat für Sie keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie

zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Projektleiter
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor
Projektassistentin
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Behördenengineering, Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com

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

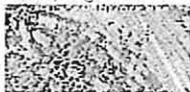
o2-mw-BlmSchG@telefonica.com,

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

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

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

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



proceda a sua destruição **A07183.xlsx** **A07183.jpg**

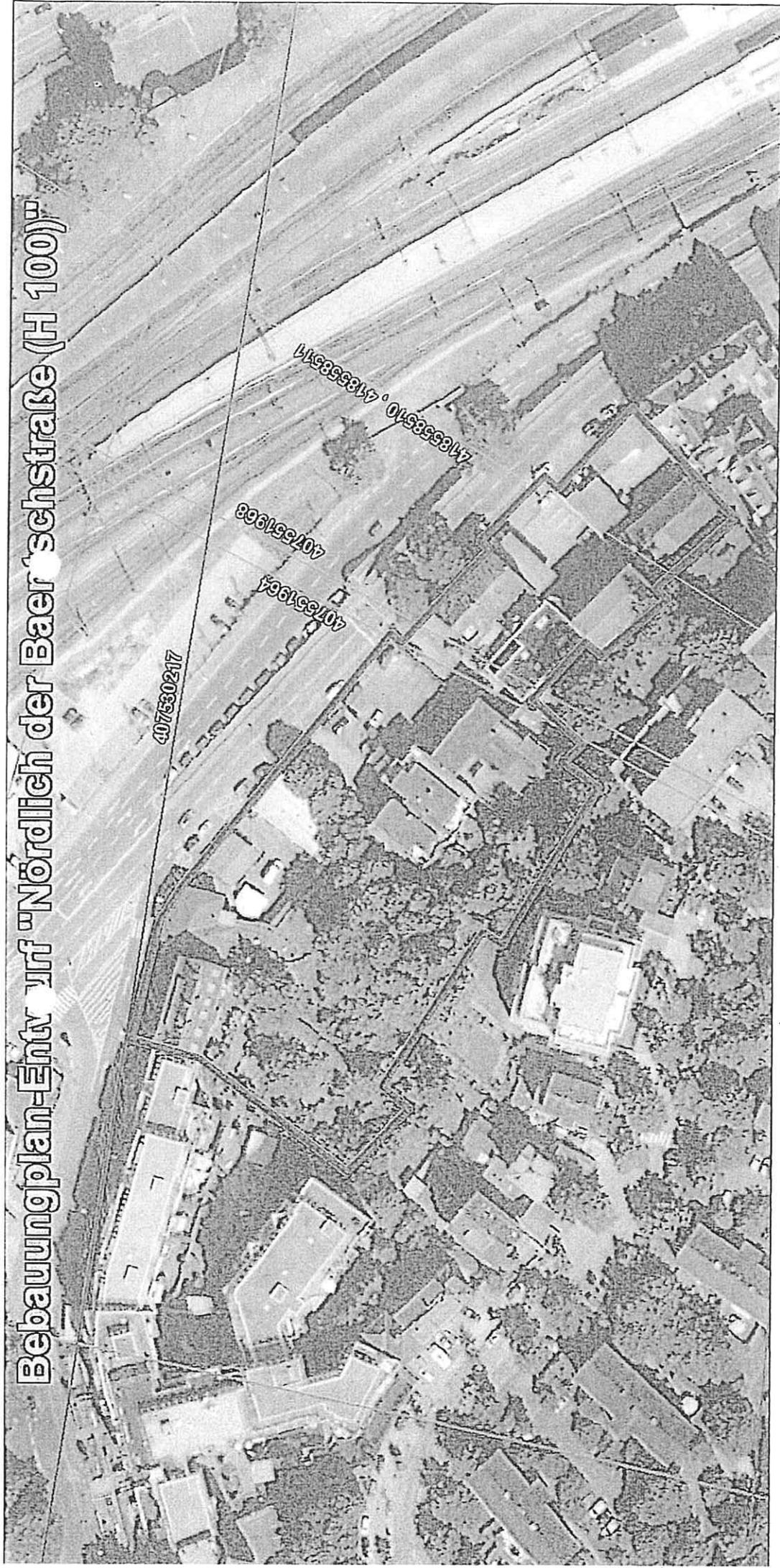
Bebauungsplan-Entwurf "Nördlich der Baer'schstraße (H 100)"

407330217

896199407

496199407

419999317
019999317



**STELLUNGNAHME / Bebauungsplan-Entwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"
RICHTFUNKTRASSEN**

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

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84						B-Standort in WGS84						Höhen				
	Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	Fußpunkt	Antenne	Gesamt
407530217	455991340	455991273	50° 0' 28.88" N	8° 12' 27.90" E	72,5	200,5	50° 0' 11.12" N	8° 15' 32.93" E	128	93	84,1	177,1					
407551964	455990548	455990830	50° 0' 20.16" N	8° 15' 27.27" E	25,9	113,9	49° 59' 53.26" N	8° 15' 6.05" E	88	112	60,8	172,8					
407551968	455990762	455990830	50° 0' 37.42" N	8° 15' 41.60" E	25,7	112,7	49° 59' 53.26" N	8° 15' 6.05" E	87	112	61,6	173,6					
418558510	455990830	465992553	49° 59' 53.26" N	8° 15' 6.05" E	60	172	50° 3' 5.08" N	8° 18' 9.29" E	112	143	25	168					
418558511	455990830	465992553	Wie Link 418558510														

Legende
in Betrieb
in Planung

6.9

WG: Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H100)"
Helen Bourguignon An: Michael Schuy, Ralf Groh

28.10.2021 13:11

Von: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

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

----- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 28.10.2021 13:11 -----

Von: <Christine.Wust@telekom.de>
An: <helen.bourguignon@stadt.mainz.de>
Datum: 19.10.2021 16:23
Betreff: Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H100)"

Sehr geehrte Frau Bourguignon,

anbei senden wir Ihnen die gewünschte Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Christine Wust

Deutsche Telekom Technik GmbH
Fiber Factory
Technik Niederlassung Südwest
Christine Wust
PTI 12, MA Breitbrand 2
Poststr. 20-28, 55545 Bad Kreuznach
+49 671 96 8062 (Tel.)
+49 391 580 248120 (Fax)
E-Mail: Christine.Wust@telekom.de
www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

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

6126 H100
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 28.10.21 Pray

54 8

Große Veränderungen liegen länger drin als Ressourcen schonen und wir jede E-Mail drucken.



Stellungnahme Mainz, Nördlich der Baentschstraße (H100).pdf



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Wallstr.88 55122 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)
TELEFONNUMMER 0671/96-8062
DATUM 19.10.2021
BETRIFFT Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H100)“

Sehr geehrter Damen und Herren,

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

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 23.03.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

B. 10

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

Stadtverwaltung Mainz
Abteilung Stadtplanung
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 15. Nov. 2021										
Antw. Dez.	z. d. ffd. A		Wvl			R				
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Ihre Zeichen/Nachricht vom
27.09.2021

Ihr/Ihre Ansprechpartner/in
Tim Wiedemann

E-Mail
Tim.Wiedemann
@rheinhausen.ihk24.de

Tel.
(06241) 9117 - 50

Fax
(06241) 9117 - 40
5. November 2021
wie

Handwritten signature and initials

Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H100)“

Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung eines Bauleitplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und (erneute) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 4 S. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 27. September 2021 haben Sie uns gebeten, im Rahmen der (erneuten) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 4 S. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf „Nördlich der Baentschstraße (H100)“ Stellung zu nehmen.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 06. April 2021 dargelegt, regen wir folgende Aspekte an: Wie von Ihnen dargelegt, sind im Plangebiet neben Wohngebäuden auch ein Gastronomiebetrieb und mehrere Gewerbebetriebe unterschiedlicher Branchen vorhanden. Wir begrüßen, dass Sie diese gemischte Nutzung im Geltungsbereich des "H 100" auch in der Zukunft sichern möchten. Allerdings möchten wir anregen die Art des Baugebietes nochmals zu überdenken.

In dem, von Ihnen favorisierten, Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben, gleichberechtigt nebeneinander. Dies lässt der Stadt Mainz weniger Flexibilität als dies mit der, von uns favorisierten, Planung als Urbanes Gebiet (§ 6a Baunutzungsverordnung) möglich wäre. Gerade weil die Planung auch auf Innenentwicklung und Nachverdichtung abzielt, ist das Urbane Gebiet als Baugebietsart geeignet. Durch die angepassten Lärm- und Immissionsschutzwerte ist eine kleinteiligere Nutzungsmischung möglich, welche mit Blick auf eine Stadt der kurzen Wege sinnvoll ist.

Wir bitten Sie um die Prüfung der vorgelegten Stellungnahme, für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
FÜR RHEINHESSEN

Tim Wiedemann
Geschäftsführer

Handwritten signature and number 54 10



WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H100)“

Christoph Rosenkranz An: Ralf Groh, Michael Schuy

11.11.2021 14:36

Von: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz, Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

zwV

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Christoph Rosenkranz



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Christoph Rosenkranz
Abteilungsleiter
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 Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz am 11.11.2021 14:36 -----

Von: Figen Kaya/Amt61/Mainz
An: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 11.11.2021 14:34
Betreff: WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H100)“

----- Weitergeleitet von Figen Kaya/Amt61/Mainz am 11.11.2021 14:34 -----

Von: "Wiedemann, Tim" <Tim.Wiedemann@rheinhausen.ihk24.de>
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 05.11.2021 15:05
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H100)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H100)“.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Tim Wiedemann
Geschäftsführer

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

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



**WORMSER
GRÜNDUNGSWOCHE**
15. - 21. November 2021

EXISTENZGRÜNDUNG
& SELBSTSTÄNDIGKEIT
KOSTENLOSE VORTRÄGE
WORKSHOPS | NETZWERKEVENTS

Besuchen Sie unsere [Veranstaltungen](#) und stellen Sie sich Ihren wöchentlichen [IHK-Newsletter](#) nach Ihren Interessen zusammen.

Auf folgender Seite finden Sie die Informationspflichten nach der Datenschutzgrundverordnung:



www.rheinessen.ihk24.de/datenschutz Stellungnahme_Nördlich der Baentschstraße_Stadt Mainz.pdf