Aktz.: 61 26 O 73

"Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

I. *Vermerk*

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

A) Formalien

Dauer des Anhörverfahrens: 30.09.2025 bis 29.10.2025
Anzahl der beteiligten TÖB: 58 Anzahl der Antworten von TÖB: 26

Koordinierungstermin mit TÖB: *nicht erforderlich*

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

- 20-Amt für Finanzen, Beteiligung und Sport, Abt. Sport
- 37-Feuerwehr
- 60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation + Partnerschaftliche Baulandbereitstellung PBb (Komponente Infrastrukturbeitrag)
- 61.2-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung, SG Flächennutzungsplan
- Dezernat IV (Stellungnahme für 40-Schulamt, 50-Amt für Soziale Leistungen, 51-Amt für Jugend und Soziales)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Deutsche Telekom AG
- Industrie- und Handelskammer Rheinhessen
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Worms
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt
- Ortsverwaltung Mainz-Oberstadt – Beteiligung gemäß § 75 GemO
- Stadtverband der Kleingärtner in Mainz e.V.

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. 12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

- Schreiben vom 30.10.2025 -

- Es wird angeregt, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich auf das Grundstück "Heinrich-von-Gagern-Straße 26" allgemein zuzulassen und das "WA 3" in der Planzeichnung entsprechend anzupassen. Diese kleinteilige Festsetzung basiere auf einer differenzierten Betrachtung der bisherigen Nutzung des Grundstückes sowie dessen Lage.

  Abwägungsergebnis

  Um den Charakter des bestehenden Wohnquartieres zu bewahren und negativer Folgewirkungen durch Einzelhandelsnutzungen zu verhindern, wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes räumlich auf das "WA 3" sowie lediglich im wohngebietsverträglichen Umfang beschränkt. Zur Quartiersbelebung und aufgrund der räumlichen Lage am Eingangsbereich zum Wohngebiet eignet sich jener Standort aus städtebaulich funktionaler Sicht für die Möglichkeit zur Unterbringung "die der Versorgung des Gebietes dienen Läden". Die Abgrenzung des "WA 3" erfolgte dabei aus städtebaulichen Gründen. Diese ergeben sich aus dem städtebaulichen Zusammenhang und berücksichtigen neben der Art der baulichen Nutzung weitere, das Teilgebiet bereits im Bestand städtebaulich prägende Parameter wie die Höhe baulicher Anlagen, den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke oder die Bauweise. Aufgrund der sich hieraus ergebenden homogenen Struktur wird die Abgrenzung des "WA 3" beibehalten.

- Weiterhin wird angeregt, im "WA 3" nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend auszuschließen. Es wird daher darum gebeten, folgende Ergänzung in die textlichen Festsetzungen Ziffer I.1.2 aufzunehmen:
  "Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet "WA 3" sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:
  - Getränke in großen Gebinden (= Getränkeabholmärkte)
  - Baustoffe, Sanitärprodukte, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Baumaschinen, Werkzeuge, Elektrowerkzeuge
  - Zäune, Gitter, Rollläden, Markisen, Rollos, Holz, Holzbauelemente, Fenster, Türen, Treppen
  - Lampen und Leuchten
  - Öfen, Kamine
  - Malerwerkzeuge, Farben, Lacke, Lasuren
  - Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
  - Möbel, Küchen, Bäder
  - Büromöbel und Büromaschinen
  - Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erden und Substrate, Pflanzgefäße
  - Gartenwerkzeuge, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gewächshäuser
  - Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
  - Boote, Campinggroßartikel (z. B. Großzelte, Caravans, Wohnwagen, Anhänger)
  - Angelbedarf
  - Fahrräder und -zubehör

- Sportgroßgeräte generell
- Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
- Golf
- Motorradfahren
- Reiten
- Fechten
- Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
- Tauchen
- Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
- Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Kfz-Zubehör
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse"

Abwägungsergebnis

Der Ausschluss nicht-zentrenrelevanter Sortimente im "WA 3" wurde gemäß der Anregung in die textliche Festsetzung Ziffer I.1.2 aufgenommen.

- Der Bebauungsplan "O 73" berücksichtige die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz. Es wird empfohlen, die Begründung zum Bebauungsplan um die Ziele des LEP IV zum Thema Einzelhandel in einem gesonderten Kapitel gemäß der vorgebrachten Stellungnahme zu ergänzen.

Abwägungsergebnis

Die Begründung wurde gemäß der Anregung redaktionell ergänzt.

- Des Weiteren wird empfohlen, das vom Stadtrat beschlossene "Zentrenkonzept Einzelhandel", dessen Zeile und Leitlinien, die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Oberstadt in einem gesonderten Kapitel gemäß der vorgebrachten Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan "O 73" zu ergänzen. Zudem werden Textbausteine zur inhaltlichen Ergänzung der im Stadtteil Oberstadt vorherrschenden Einzelhandelsstruktur sowie zur Begründung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet bereitgestellt.

Abwägungsergebnis

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gemäß der Anregung redaktionell ergänzt.

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

2. *60-Bauamt, Abt. Bauaufsicht*

- Schreiben vom 22.10.2025 -

- Maß der baulichen Nutzung im "WA 2" (Ziffer I.2.1.3):
  Die planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im "WA 2" (GR 150 qm je Einzelgebäude bei maximaler GRZ 0,35) sei bei der

Anwendung im Baugenehmigungsverfahren problematisch, daher wird um folgende Ergänzung gebeten: "Hierbei ist der jeweils kleinere Wert maßgebend."

Abwägungsergebnis

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohnquartieres auch im Hinblick auf eine potenzielle Weiterentwicklung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich zu steuern, wird das Maß der baulichen Nutzung im "WA 2" durch die Kombination aus der absoluten Grundfläche (GR) mit der relativen Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Folglich kann ein Baugrundstück mit mehreren Einzelgebäuden, die jeweils eine GR von 150 qm nicht überschreiten, bebaut werden, jedoch nur bis zu einer maximalen GRZ von 0,35. Hierdurch wird der Rahmen für eine städtebaulich verträgliche kleinteilige Bebauungsstruktur unabhängig von den bestehenden Grundstücksverhältnissen ermöglicht. Da der Bebauungsplan "O 73" keine Regelung zur Mindestgröße von Baugrundstücken enthält, ist die Festsetzung beider Werte für ein Baugrundstück hinreichend bestimmt. Die textliche Festsetzung Ziffer I.2.1.3 bleibt daher unverändert bestehen.

- Höhe im "WA 1" (Ziffer I.2.2.1):
  Die im "WA 1" festgesetzte Trauf- und Firsthöhe sei aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde zum Schutz des dort befindlichen Naturdenkmals plausibel. Die Schutzbestimmungen des Naturdenkmals seien bereits Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens aus dem Jahre 1983.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im "WA 1" festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen dem im Jahre 1983 genehmigten Stand entsprechen und damit dem Schutz des zum Zeitpunkt des genannten Baugenehmigungsverfahrens bekannten Naturdenkmals dienen. Der Anregung entsprechend bleibt die textliche Festsetzung Ziffer I.2.2.1 unverändert bestehen.

- Überschreitung OK (Ziffer I.2.2.2):
  Die begriffliche Abgrenzung technischer Dachaufbauten sei unklar, da hierzu auch Photovoltaikanlagen auf dem Dach zählen. Eine Einhausung und eine Flächenbegrenzung widersprächen sowohl der Funktion als auch den gesetzlichen Vorgaben zur Nutzung von PV-Anlagen nach dem LSolarG.

Abwägungsergebnis

Die Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhen für technische Dachaufbauten dient der Minimierung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die angrenzenden öffentlichen Räume und hat somit eine städtebauliche Komponente. Damit auch künftig im Wohngebiet die Nutzung von Photovoltaikanlagen möglich ist, wurde die textliche Festsetzung Ziffer I.2.2.2 dahingehend redaktionell angepasst.

- Nebenanlagen (Ziffer I.4.1):
  Es wird empfohlen, überdachte Stellplätze auf den Garagen- und Stellplatzzufahrten im Bereich der Vorgärten ausnahmsweise zuzulassen.

Abwägungsergebnis

Innerhalb des Plangebietes erfüllen die bereits vorhandenen Vorgärten neben ihrer ökologischen auch eine wesentliche gestalterische und damit gebietsprägende Funktion. Diese städtebauliche Zielsetzung soll auch künftig beibehalten werden. Daher sind Vorgärten innerhalb des Plangebietes dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Stellplätze stellen gemäß § 2 LBauO bauliche Anlagen dar. Der städtebaulichen Zielsetzung folgend wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von oberirdischen Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlichen Bauwich begrenzt. Lediglich für den Bereich der Reihenhausbebauung im "WA 7" sind aufgrund der vorherrschenden Bauweise oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Vorgartenzone bis zu einer maximalen Fläche von 20 qm zulässig. Für die Einzelhausbebauung im "WA 8" gilt diese Regelung aufgrund der bestehenden Genehmigungslage entsprechend. Die textliche Festsetzung Ziffer I.4.1 bleibt daher unverändert bestehen.

- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (Ziffer I.5):
  Es wird empfohlen, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten über die Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB mit folgender Ergänzung zu regeln:
  "Sofern vor Rechtskraft des "O 73" Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" mit mehr als 3 Wohneinheiten sowie in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 7", "WA 8", "WA 10" und "WA 11" mit mehr als 2 Wohneinheiten legal errichtet waren, sind ausnahmsweise so viele Wohneinheiten zulässig, wie bei Rechtskraft des "O 73" vorhanden waren."

Abwägungsergebnis

Um das Wohnquartier in seinen bestehenden Strukturen langfristig zu sichern und eine bauliche Weiterentwicklung verträglich zu steuern, orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen des "O 73" eng am Bestand. In Verbindung mit einer Regelung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten soll in einigen Teilbereichen des Plangebietes die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur beibehalten werden. Zudem wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten eine vermehrte Inanspruchnahme von Freiflächen zur Unterbringung von notwendigen Stellplätze verhindert.
Im Bereich des "WA 2" wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal drei je Gebäude festgesetzt. In Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung lässt der Bebauungsplan dennoch ausreichend Spielraum für bauliche Entwicklungen im gebietsverträglichen Umfang zu, beispielsweise für die Errichtung mehrerer Gebäude mit jeweils bis zu drei Wohneinheiten, sofern die zulässige GR von 150 qm je Gebäude sowie insgesamt eine GRZ von 0,35 nicht überschritten werden. Gebäude, für die bereits im Bestand mehr als drei Wohneinheiten genehmigt wurden, genießen Bestandsschutz. Die vorgeschlagene Regelung ist daher nicht erforderlich, folglich bleibt die textliche Festsetzung Ziffer I.5 unverändert bestehen.

- Grünplanerische Festsetzungen (Ziffer I.9):
  Die Festsetzungen der Pflanzqualitäten werden hinsichtlich des Bestimmtheitsgebotes hinterfragt, da bei den Vorgaben zum Stammumfang bzw. zur Mindesthöhe jeweils zwei Werte festgesetzt werden.

Abwägungsergebnis

Die festgesetzten Pflanzqualitäten entsprechen dem von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.-FLL herausgegebenen Regelwerk "Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (TL-Baumschulpflanzen 2020)". Die darin

festgelegten Qualitätsanforderungen, Qualitätsmerkmale und Sortierungsvorgaben dienen dem Handel als Orientierung bei der Gehölzabnahme. Die Qualitätsangaben in den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den anerkannten Kennzeichnungsvorgaben und sind damit fachgerecht und hinreichend bestimmt. Die Sortierungen werden sowohl bezüglich der Höhe als auch des Stammumfangs in Schritten "von ... bis ..." angegeben. Die Spannenangabe bedeutet einen Qualitätswert in Zentimetern von mindestens bis höchstens. Zur Klarstellung wurden die jeweiligen Angaben in den textlichen Festsetzungen Ziffer I.9 als "von ... bis ..."-Angaben redaktionell angepasst.

- Erhalt von Bäumen (Ziffer I.9.3.1):
  Die Formulierung "Stand der Technik" sei keine öffentlich-rechtliche Rechtsgrundlage und damit nicht anwendbar. Die DIN 18920 tangiere ausschließlich das private Baurecht und könne nicht im Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden. Zudem ergäbe sich jene Festsetzung nicht aus § 9 BauGB.

  Abwägungsergebnis

  Die textliche Festsetzung Ziffer I.9.3.1 wurde hinsichtlich der Formulierung "Stand der Technik" entsprechend der Anregung redaktionell angepasst.

- Pflanzqualität bei Nachpflanzungen (Ziffer I.9.3.2):
  Die Differenzierung der Pflanzqualitäten auf den privaten Grundstücken sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird hinterfragt.

  Abwägungsergebnis

  Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ("WA 4", "WA 5", "WA 6" und "WA 9") mit großen parkähnlichen Innenräumen wird durch die Festsetzung höherer Pflanzqualitäten bei Nachpflanzungen das Ziel der Wiederherstellung des Ortsbildes schneller erreicht. Gleiches gilt für die Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Auf den privaten Grundstücken sind höhere Pflanzqualitäten aus Gründen des Ortsbildes nicht in vorab genanntem Umfang erforderlich. Die textliche Festsetzung Ziffer I.9.3.2 wurde bezüglich der Formulierung "im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen" redaktionell angepasst.

- Dachbegrünung (Ziffer I.9.6):
  Bei einer Dachbegrünung handele es sich um eine baugestalterische Absicht, daher sei diese als bauordnungsrechtliche Festsetzung zu treffen. Es wird die Frage gestellt, ob die Substratstärke von 10 cm bei einer Extensivbegrünung eine Mindestvorgabe sei. Zudem sei unklar, wie die Dachbegrünungsregelung anzuwenden sei, wenn der Flächenanteil baulicher Maßnahmen wie nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten über dem festgesetzten Wert von 30% läge.

  Abwägungsergebnis

  Innerhalb des Plangebietes "O 73" wurden Dachbegrünungsmaßnahmen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Diese umfasst neben der Regelung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch Gras-, Dach- und Fassadenbegrünung. Begrünte Dächer dienen der Förderung des Grünvolumens und wirken sich positiv auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Pflanzen und Tiere aus. Die Regelung von Dachbegrünungsmaßnahmen bleibt folglich auf der o.g. Grundlage des BauGB als planungsrechtliche Festsetzung bestehen.

Gemäß der "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (BGS)" beträgt die Substratstärke bei einer Extensivbegrünung mindestens 10 cm. Die textliche Festsetzung Ziffer I.9.6 wurde entsprechend der vorgebrachten Anregung um den Zusatz "mindestens" redaktionell angepasst.

Die Ausnahme von der Begrünungspflicht erfolgt gemäß der textlichen Festsetzung für bauliche Maßnahmen bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche. Eine Inanspruchnahme der Fläche für bauliche Maßnahmen über das festgesetzte Maß hinaus ist planungsrechtlich nicht zulässig.

- Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen (Ziffer I.9.7):
  Das Bestimmtheitsgebot des festgesetzten Substrataufbaus für Baumpflanzungen sei nicht erkennbar und die Festsetzung damit nicht umsetzbar.

  Abwägungsergebnis

  Die planungsrechtliche Festsetzung entspricht den Regelung der "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (BGS)". Die Art der Begrünung auf Tiefgaragen obliegt der Gestaltungsfreiheit. Je nach Baumart und Sorte sind unterschiedliche Kronentraufbereiche zu erwarten. Die Kronentraufe entspricht in der Regel spiegelbildlich dem Wurzelbereich. In Abhängigkeit der gewählten Baumart und Baumgröße ist ein entsprechendes Bodenvolumen zur artgerechten Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Gemäß § 1 i.V.m. Anlage 1 Nr. 2.3 BGS ist die Artenauswahl in den Freiflächenplänen anzugeben. Damit kann die Einhaltung der Vorgaben nachgewiesen werden. Die Umsetzbarkeit ist somit gegeben. Die textliche Festsetzung Ziffer I.9.7 bleibt unverändert bestehen.

- Fassadenbegrünung (Ziffer I.9.8):
  Bei einer Fassadenbegrünung handele es sich um eine baugestalterische Absicht, daher sei diese als bauordnungsrechtliche Festsetzung zu treffen. Auf die fehlende Pflanzliste wird verwiesen. Des Weiteren wird nach der Grundlage der Festsetzung hinsichtlich der Formulierung "guten fachlichen Praxis" gefragt.

  Abwägungsergebnis

  Innerhalb des Plangebietes "O 73" wurden Maßnahmen zur Fassadenbegrünung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, da sie der Förderung des Grünvolumens dienen und sich positiv auf die umweltrelevanten Schutzgüter auswirken. Die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer I.9.8 zur Fassadenbegrünung wurde gemäß der Formulierung aus der "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (BGS)" redaktionell angepasst.

- Dachform und Dachneigung (Ziffer II.1.4):
  In der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzung wird auf den fehlenden Begriff "Dächern" hingewiesen.

  Abwägungsergebnis

  Die Festsetzung Ziffer II.1.4 wurde entsprechend dem vorgebrachten Hinweis zum fehlenden Begriff "Dächern" redaktionell angepasst.

- Dachgauben (Ziffer II.2.1.1):
  Es wird nach der Bemessung des Abstandes von Dachgauben zum First gefragt. Sofern die Bemessung parallel zur Dachhaut erfolgen solle, werde um die Ergänzung "gemessen parallel zur Dachhaut" gebeten.

  Abwägungsergebnis

  Die Festsetzung Ziffer II.2.1.1 wurde entsprechend der vorgebrachten Ergänzung redaktionell angepasst.

- Dachloggien und Dacheinschnitte (Ziffer II.2.2)
  Es wird um Konkretisierung des Abstandes zur Gebäudeaußenwand gebeten.

  Abwägungsergebnis

  Die Festsetzung Ziffer II.2.2 wurde gemäß der Anregung konkretisiert und um den Zusatz "seitlichen Gebäudeaußenwand" redaktionell angepasst.

- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Ziffer II.2.3):
  Sofern auf Dachflächen aufgeständerte Anlagen oder in das Dach integrierte Anlagen (Solarziegel) zur Nutzung von Sonnenenergie ausgeschlossen werden sollen, wird um entsprechende Ergänzung der formulierten Festsetzung gebeten.

  Abwägungsergebnis

  Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen wurde bereits in Ziffer II.2.3 der textlichen Festsetzungen geregelt.

- Sonstige Anmerkungen:
  Es wird um kritische Überprüfung der unter Ziffer IV formulierten Hinweise gebeten, da diese inhaltlich Festsetzungen entsprächen.
  Zudem sei fraglich, ob einige Inhalte der grünplanerischen Festsetzungen erforderlich seien, da sie bereits über die "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (BGS)" geregelt seien.

  Abwägungsergebnis

  Die unter Ziffer IV formulierten Hinweise in den textlichen Festsetzungen beinhalten fachliche Vorgaben, Empfehlungen oder Hinweise, die ohne entsprechende Ermächtigungsgrundlage bauplanungsrechtlich nicht geregelt werden können. Um potenziellen Bauwerbern bereits frühzeitig die wesentlichen fachlichen Hinweise für ihren weiteren Planungsprozess bereitstellen zu können, wurden diese redaktionell in die textlichen Festsetzungen als Hinweise aufgenommen.

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

3. 60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege

- Schreiben vom 29.10.2025 -

- Den Passagen zum Thema Denkmalschutz in der Begrünung und in den textlichen Festsetzungen wird seitens der Denkmalpflege zugestimmt.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden.

- Im ersten Absatz der Begrünung (siehe Punkt 12) müsse der Begriff "Einhaltung" durch "Erhaltung" ersetzt werden.

Abwägungsergebnis

Die Begründung wurde im Kapitel "Denkmalschutz" gemäß der vorgebrachten Anregung redaktionell angepasst.

- Es wird empfohlen, den ersten Absatz der textlichen Festsetzungen (siehe IV. Hinweise, Denkmalschutz, Bodenfunde) um folgenden Satz zu ergänzen: "Die Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege zu beantragen."

Abwägungsergebnis

Gemäß der vorgebrachten Anregung wurde in Kapitel IV, Hinweise, Denkmalschutz, Bodenfunde der textlichen Festsetzungen der Hinweis auf die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz redaktionell angepasst.

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

4. 61.1-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen

- Schreiben vom 20.10.2025 -

- Verkehrsplanung:
  Das Fachamt sei bisher und solle auch weiterhin direkt in das laufende Bauleitplanverfahren einbezogen werden. Auf die bislang vorgebrachten Hinweise, Anregungen und ggf. Forderungen wird verwiesen.

Abwägungsergebnis

Das Fachamt wird auch weiterhin in das Bauleitplanverfahren "O 73" eingebunden.

- Geltungsbereich:
  Der Geltungsbereich sei um die Straßen "Göttelmannstraße" und "Oberer Laubenheimer Weg" zu reduzieren.

Abwägungsergebnis

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 73" umfasst die angrenzenden und bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, um diese planungsrechtlich dauerhaft zu Erschließungszwecken entsprechend ihrer Funktion zu sichern. Der räumliche Geltungsbereich wird beibehalten.

- Regelungen von Zufahrten:
  An den Straßen "Göttelmannstraße" und "Oberer Laubenheimer Weg" wird um die Aufnahme von Zufahrtenverboten für künftig neue Zufahrten gebeten. In allen Knotenpunkten seien Zufahrtenverbote in den Eckausrundungen zu berücksichtigen. Die zulässige Zufahrtenbereite sei in den textlichen Festsetzungen auf 3 m zu reduzieren.

Abwägungsergebnis

Um schlecht einsehbare Kreuzungsbereiche zu vermeiden und die Verkehrssicherheit durch die Sicherung von Sichtdreiecken zu erhöhen, wurden an den Knotenpunkten zur "Göttelmannstraße" planzeichnerisch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zusätzlich wurde zum Schutz der privaten Freiflächen im "WA 7" sowie "WA 10" ebenfalls die Zufahrtsmöglichkeit von den jeweils seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen planzeichnerisch ausgeschlossen. Aufgrund der reduzierten Straßenquerschnitte der Knotenpunkte "Windthorststraße" bzw. "Lorenz-Diehl-Straße" zum "Oberer Laubenheimer Weg" wurden hier einseitig durch Planeintrag Zufahrtenverbote festgesetzt.

Die Breite der Zufahrten in den Bereichen, die sich aufgrund ihrer bestehenden Gebäudetypologie und in Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen im "O 73" auch künftig für eine kleinteilige Bebauung eignen, wurde über die textliche Festsetzung Ziffer I.4.4 auf maximal 3,0 m begrenzt. Zudem ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt zulässig. Dies dient der Verhinderung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum, einer erhöhten Verkehrssicherheit sowie einer Reduzierung möglicher Versiegelungen der Vorgartenzonen.

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

5. 67-Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 29.10.2025 -

- Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Freiraumsicherung:
  Die Erkenntnisse, sie sich sowohl aus dem erforderlichen Artenschutz- und Baumgutachten als auch aus der Umweltprüfung ergäben hätten, seien umfänglich in den Entwurf zum Bebauungsplan und in die textlichen Festsetzungen eingegangen. Ebenso lege die Begründung zum Bebauungsplan die Ableitung der jeweiligen Entscheidungen nachvollziehbar dar.
  Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde habe der Baumerhalt eine große Bedeutung, was sich in den Regelungen zur zulässigen GRZ, der Ziehung der Baugrenzen und den Einschränkungen zur Überschreitung widerspiegele.

  Das bereits zuvor bestehende räumliche Spannungsfeld zwischen dem Naturdenkmal "Eichengruppe Göttelmannstraße" und den vorhandenen Baurechten

werde zudem durch die Definition der zulässigen Zufahrt, der Bauhöhe sowie die Beschränkung der Dachaufbauten entschärft.

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens könne ein Eintreten von Verbotstatbeständen durch den Bebauungsplan bzw. den dadurch ermöglichten Baurechten bei Einhaltung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen nicht festgestellt werden. Die Notwendigkeit von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Sicherung von Fortpflanzung- und Ruhestätten sei durch die Klärung der Vorgehensweise hinsichtlich der nicht heimischen Linie der Mauereidechsen in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde für jenen Bebauungsplan ausgeschlossen worden. Alle artenschutzrechtlichen Belange fänden sich in den Hinweisen wieder.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ergebnisse des Artenschutz- und Baumgutachtens sowie der Umweltprüfung umfänglich in den Entwurf zum Bebauungsplan eingegangen sind. Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen aus naturschutzrechtlicher Sicht nachvollziehbar begründet sind.

Die planzeichnerisch und textlich getroffenen Festsetzungen im "WA 1" wurden zum Schutz des Naturdenkmals "Eichengruppe Göttelmannstraße" sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Baurechte in Abstimmung mit dem 67-Grün- und Umweltamt getroffen und hinsichtlich der vormals erteilten Baugenehmigung vom zuständigen 60-Bauamt, Abt. Bauaufsicht inhaltlich bestätigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde die Notwendigkeit von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die nicht heimische Linie der Mauereidechsen für den Bebauungsplan "O 73" ausgeschossen wurde und dass alle artenschutzrechtlichen Belange umfänglich in den Hinweisen aufgeführt wurden.

- Klimaökologie:
  Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienten der Steuerung und Beschränkung der Möglichkeiten zur Errichtung baulicher Anlagen, der Sicherung der bestehenden grünen Infrastruktur und Förderung der Begrünung auf und an zukünftigen Gebäuden. Der aktuelle städtebauliche Charakter, die grüne Infrastruktur des Gebietes und damit das sich ausbildende lokale Klima blieben erhalten und würden gestärkt. Erhebliche Beeinträchtigungen der klimaökologischen Situation seine nicht zu erwarten.

  Abwägungsergebnis

  Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung der klimaökologischen Situation zu erwarten ist, da die Festsetzungen zur Erhaltung und Stärkung des lokalen Klimas beitragen.

- Klimawandel, Klimaanpassung:
  Die Prüfung anhand der in der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel ausgearbeiteten Themen und Fokusraumkarten habe ergeben, dass durch die Planung keine Konflikte entstehen.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung keine Konflikte bezüglich der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel entstehen.

- Altlasten, Bodenschutz:
  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befände sich ein im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) registrierter Altstandort. Des Weiteren sei der Geltungsbereich hinsichtlich stillgelegter, altlastenrelevanter Gewerbebetriebe, die noch nicht im BIS-BoKat registriert sind, überprüft worden.
  Der Altstandort "ehem. BP-Tankstelle, Mainz, Göttelmannstraße 35 (Reg.-Nr. 315 00 000-3042) sei 2011 zur Errichtung der Wohnanlage "Göttelmannstraße 35 und 35a" rückgebaut worden. Die Neubaumaßnahme sei gutachterlich begleitet worden und laut Rückbaudokumentation vom 21.09.20211 seien keine Restbelastungen im Erdreich verblieben. Die Rückbaudokumentation sei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an die Obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd) übermittelt worden. Eine Entscheidung/Bewertung der SGD stehe noch aus.
  Die Prüfung des Geltungsbereiches habe zunächst einen Anfangsverdacht für den Standort "Görresstraße 17" aufgrund eines ehemaligen Maler- und Lackierergewerbes (1948 bis 1969) ergeben. Mittels einer Detailprüfung der verfügbaren historischen Unterlagen konnte der Anfangsverdacht ausgeräumt werden. Bei dem Standort handele es sich seit jeher um eine Wohnadresse. Weitere Untersuchungen seien daher nicht erforderlich.
  Die bodenschutzrechtlichen Belange seien im Verfahren geprüft und in den Unterlagen berücksichtigt worden. Zum aktuellen Zeitpunkt bestehe kein Änderungsbedarf.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bodenschutzrechtlichen Belange aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde hinreichend geprüft und in der Planung berücksichtigt wurden.

Hinsichtlich der noch ausstehenden Bewertung des Altstandortes "ehem. BP-Tankstelle, Mainz, Göttelmannstraße 35 (Reg.-Nr. 315 00 000-3042)" durch die zuständige obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd) erfolgte zwischenzeitlich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die fachliche Einstufung des o.g. Altstandortes als "nicht altlastverdächtig". Somit bestehen auch seitens der oberen Bodenschutzbehörde hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Belange keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "O 73". Die Begründung wurde entsprechend redaktionell angepasst.

- Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung
  Zu den wasserwirtschaftlichen Belangen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Da es sich um ein weitestgehend bebautes Gebiet handele, wird ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag für nicht notwendig erachtet.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag für das Bauleitplanverfahren seitens der Unteren Wasserbehörde nicht erforderlich ist, da es sich bei dem

Plangebiet um ein weitestgehend bebautes Gebiet handelt. Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Oberen Wasserbehörde (SGD Süd) zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes wurde dieser hinsichtlich des Grundwasser-/Trinkwasserschutzes um die genannten Angaben und Bewertungen redaktionell ergänzt.

- Energie:
  Die Stadt Mainz habe sich als "Masterplankommune 100% Klimaschutz" verpflichtet, die Treibhausgas-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Mit dem Beschluss zum "Klimanotstand" solle dieses Ziel deutlich früher, bestenfalls bereits bis 2035 erreicht werden. Insofern wird für dieses Quartier bei Neu- und Umbauten eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet, welche regenerative Energien nutze und in allen Versorgungssektoren (Strom, Kälte und Wärme) CO2-Neutralität anstrebe. Im Bauleitplanverfahren seien die Klimaschutzklausel des BauGB zu beachten sowie unabhängig vom Bebauungsplan die Vorhaben des GEG.

  Da das Plangebiet bereits bebaut sei und Wärmeversorgungskonzepte existierten, sei die Erstellung eines Energiekonzeptes nicht verhältnismäßig bzw. nicht zielführend. Ebenso erscheine die Berücksichtigung der Checkliste "Klimaschutz im Bauleitplanverfahren" als nicht zielführend. Der Wärmemasterplan 2.0 der Mainzer Stadtwerke sieht für das Gebiet vorrangig eine dezentrale Versorgung vor. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser seien als Lösung für 100 % Erneuerbare Energien folgende Möglichkeiten aufgelistet:
  - Schwerpunkt mit Wärmepumpen (Luft- oder Erdwärme)
  - Weitere Option: Holzpellet-Heizung
  - Photovoltaik und/oder Solarthermie

  Im Bereich der Block, Zeilen- und Hochhäuser seien als 100 % Lösung Erneuerbare Energien folgende Möglichkeiten aufgelistet:
  - Wärmepumpen (Luft- oder Erdwärme) (Photovoltaik)
  - KWK (Kraftwärmekopplung), befeuert mit E-Gasen/E-Fuels zur Spitzenlastdeckung von Strom und Wärme
  - Spitzenlastkessel, befeuert mit E-Gasen/E-Fuels
  - Spitzenlastkessel, befeuert mit Holzpellets
  - Weitere Option: monovalent Holzpellets

  Neubauten seien so zu planen, dass die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung und die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert werden.

  Abwägungsergebnis

  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Regelungsbedarfe für das weitere Bauleitplanverfahren.

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

6. *BroadNET Deutschland GmbH*

- Schreiben vom 01.10.2025 -

- Im Bereich des Bebauungsplanes "O 73" seien keine Leitung des Versorgungsträger vorhanden. Es seien auch keine Neuverlegungen in Planung.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet Versorgungsleitungen weder im Bestand noch in Planung sind.

Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

7. *GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege – Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege*

- Schreiben vom 22.10.2025 -

- Kulturdenkmal:
  Die denkmalpflegerischen Belange seien betroffen, da sich mit dem Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges ein Kulturdenkmal unmittelbar im Geltungsbereich des Planverfahrens befinde.
  Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG sind Gemeinden, Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts verpflichtet, bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Kulturdenkmäler sind gemäß § 10 DSchG RLP in die Denkmalliste Rheinland-Pfalz eingetragen und daher nach § 8 Abs. 1 DSchG RLP als geschützte Kulturdenkmäler anzusehen. Über mögliche Veränderungen in der Umgebung eines Kulturdenkmals müssen in jedem Einzelfall gemäß § 13 DSchG die Denkmalbehörden, hier die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde, umgehend unterrichtet und das weitere Vorgehen im Vorfeld der Veränderungen mit den Denkmalbehörden abgestimmt und durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich genehmigt werden.
  Im Rahmen des Denkmalschutzes ist gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG neben dem Objekt an sich auch dessen Erscheinungsbild sowie städtebauliche Wirkung von Bedeutung. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Daher unterliegen auch Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern gemäß § 13 DSchG einem Genehmigungsvorbehalt.
  Laut § 9 Abs. 6 BauGB sei das Kulturdenkmal in den Bebauungsplan durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde zu übernehmen und nachrichtlich in der schriftlichen Begründung aufzuführen. Das Kulturdenkmal sei korrekt aufgeführt. Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes werden nicht erhoben. Es wird aber dringend empfohlen, den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 13 DSchG im Absatz "12. Denkmalschutz" redaktionell aufzuführen.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden und das in der Planzeichnung gekennzeichnete Kulturdenkmal aus denkmalschutzrechtlicher Sicht korrekt nachrichtlich übernommen wurde.

Gemäß der vorgebrachten Anregung wurde der Genehmigungsvorbehalt nach § 13 DSchG zum Erhaltungsschutz sowie zum Umgebungsschutz in der Begrünung unter Kapitel 12. Denkmalschutz redaktionell ergänzt.

- Kleindenkmäler und Grenzzeichen:
  Es sei zu berücksichtigen, dass sich im Plangebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. Diese sind prinzipiell in situ zu belassen.
  Insbesondere Grenzzeichen könnten noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern. Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer – oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Plangebiet vorgefunden und festgestellt werden, sei die Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE von diesen und ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler seien in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und mit den genannten Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderung abzustimmen. Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt sei als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen und denkmalrechtlich zu genehmigen.

  Abwägungsergebnis

  Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen befinden können. Gemäß der vorgebrachten Anregung wurde der Genehmigungsvorbehalt nach § 13 DSchG im Bebauungsplanentwurf als Hinweis im Kapitel IV, Hinweise, Denkmalschutz, Bodenfunde redaktionell ergänzt.

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

8. Landesamt für Geologie und Bergbau

- Schreiben vom 23.10.2025 -

- Bergbau/Altbergbau:
  Die Prüfung der Unterlagen habe ergeben, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "O 73" kein Altbergbau dokumentiert sei und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolge.
  Das Gebiet befinde sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Mainz" für Erdwärme. Da über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse vorlägen, wird empfohlen, sich an die Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis zu wenden.

  Abwägungsergebnis

  Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet weder Altbergbau dokumentiert ist noch aktuell Bergbau unter Bergaufsicht stattfindet. Nach aktuellem Planungsstand ist keine Energieversorgung in Form von Geothermie vorgesehen, daher löst der Hinweis keine

Regelungsbedarfe für das weitere Bauleitplanverfahren aus. Der Anregung folgend wurde die Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis über das Bauleitplanverfahren informiert sowie die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

- Boden und Baugrund:
  Sofern Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten, insbesondere mit Laständerungen geplant seien, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
  Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen werden fachlich bestätigt.
  Aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen keine Einwände.

  Abwägungsergebnis

  Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände gegen die Planung bestehen. Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass die in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Hinweise auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen fachlich bestätigt werden.

  Die Untersuchung des Baugrundes obliegt den Vorhabenträgern im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens, daher löst die Empfehlung keine Regelungsbedarfe für das weitere Bauleitplanverfahren aus.

- Geologiedatengesetz (GeolDG)
  Nach dem GeolDG sei die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse stehe das Online-Portal "Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz" zur Verfügung. Weitere Informationen seinen der Internetseite sowie dem Fragenkatalog zu entnehmen.

  Abwägungsergebnis

  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich daraus kein Regelungsbedarf für das weitere Bauleitplanverfahren.

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

9. *Mainzer Netze GmbH, Technische Planung*

- Schreiben vom 09.10.2025 -

- Seitens der Mainzer Netze GmbH bestünden weiterhin keine Einwände gegen das genannte Bauleitplanverfahren.
  Das Plangebiet sei bereits vollständig an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen und aus Sicht der Versorgungssparten (Strom, Gas, Wasser, Fernwärme und Beleuchtung) umfassend erschlossen. Weitere Maßnahmen seien aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen das Bauleitplanverfahren vorgebracht werden. Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet vollständig an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen ist und dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

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

10. Polizeipräsidium Mainz

- Schreiben vom 08.10.2025 -

- Art der baulichen Nutzung:
  Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten seien allgemeine und besondere Wohngebiete sowie Mischgebiete einer monostrukturierten Nutzung zu bevorzugen. Eine Nutzungsmischung führe zu einer Belebung des öffentlichen Raumes zu unterschiedlichen Tageszeiten, ermögliche eine gesteigerte Sozialkontrolle und fördere daher sowohl die subjektive als auch die objektive Sicherheit. Zudem wird empfohlen, die Zulässigkeit von Dienst- und Betriebswohnungen zu prüfen, da durch eine entsprechende Wohnnutzung die soziale Kontrolle außerhalb der regulären Dienst- und Betriebszeiten gesteigert werde.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die festgesetzte Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmischung aus kriminalpräventiver Hinsicht positiv zu bewerten ist. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Weitere Nutzungen sind zulässig, sofern sie ein ungestörtes Wohnen gewährleisten und der Gebietscharakter eines Wohngebietes gewahrt bleibt.

- Wohneinheiten und Einbruchschutz:
  Aufgrund der hohen Anzahl an Wohneinheiten bzw. mit der möglichen Verdichtung der Wohnbebauung einhergehenden Steigerung der Wohneinheiten dürfe eine gewisse Anonymität in der weitläufigen Nachbarschaft einhergehen. Daher sei es fraglich, ob Unberechtigte auf dem Gelände auffielen. Hier könne eine gemischte Nutzung im Bereich der Wohnbebauung präventive Wirkung haben, da Täter zumindest tagsüber mit einem erhöhten Entdeckungsrisiko rechnen müssten und somit von der Begehung von Straftaten absehen würden.
  Aufgrund des ungehinderten Betretens des Plangebietes solle bei der späteren Anordnung weiterer Gebäudekomplexe sowie der Auswahl der Bauelemente (z.B. Fenster, Türen) Wert auf Sicherheit gelegt werden. Entsprechende Empfehlungen zur Gestaltung sowie einbruchhemmenden Materialien sind der Stellungnahme zu entnehmen.

Abwägungsergebnis

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Wohnquartier. Ziel des Bebauungsplanes "O 73" ist es, die bestehenden städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und eine maßvolle Weiterentwicklung im gebietsverträglichen Umfang zu ermöglichen. Von einer wesentlichen Erhöhung der Wohneinheiten ist folglich nicht auszugehen.

Das Thema "Einbruchschutz" tangiert nicht das Bauleitplanverfahren. Die vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen, lösen jedoch keine Regelungsbedarfe für das weitere Bauleitplanverfahren aus.

- Erschließung:
  Das Stadtquartier sei über mehrere Zufahrten erreichbar. Straßenquerschnitte würden stellenweise reduziert bzw. Zufahrten durch Planeintrag räumlich eingeschränkt. Jene Maßnahmen seien prinzipiell positiv zu bewerten, da grundsätzlich Anliegerverkehr und somit ein geringes Verkehrsaufkommen herrschten. Eine solche Erschließung trage durch den reduzierten Fahrzeugverkehr der Unfallverhütung bei.

  Abwägungsergebnis

  Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bestehende Erschließungssituation des Plangebietes in Verbindung mit den planungsrechtlichen Regelungen zur Erschließung der privaten Grundstücke hinsichtlich eines reduzierten Verkehrsaufkommens sowie der Unfallverhütung positiv bewertet werden.

- Bauliche Dichte:
  Die das Plangebiet kennzeichnende niedrige bauliche Dichte sei positiv zu bewerten. Bei künftigen Bauvorhaben solle eine Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse sowie die damit einhergehende Anzahl an Wohneinheiten, die durch einen Eingang erschlossen werden, erfolgen. Eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäudekomplex erhöhe die soziale Kontrolle, da Unberechtigte bzw. potenzielle Straftäter eher auffielen.

  Abwägungsergebnis

  Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der Bestandsbebauung und folgen damit dem planerischen Ziel, die vorhandenen Strukturen dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und ein gebietsverträgliches Maß an Weiterentwicklung zuzulassen. Dabei tragen die bereits vorherrschende bauliche Dichte sowie die großzügigen Freiraumstrukturen wesentlich zur hohen Wohnqualität im Quartier bei und sollen auch weiterhin beibehalten werden. Für einige Teilbereiche des Plangebietes werden daher auch Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten getroffen.

  Die innere Aufteilung der Gebäude erfolgt auf einer nachgeordneten Planungsebene und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich daher kein Regelungsbedarf.

- Stellplätze:
  Grundsätzlich solle auf eine Bautypen- bzw. Wohnungsgrößenmischung geachtet werden, da somit nicht nur Kleinwohnungen für Einzelpersonenhaushalte entstehen könnten. Der hierdurch erhöhte Stellplatzbedarf könne sich hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Parkflächen negativ niederschlagen. Zudem sollten Parkmöglichkeiten für Besucher vorgehalten werden, da ein Unterangebot an Kfz-Stellplätzen zu rechtswidrigem Parken und somit zu einer Erhöhung von Unfallrisiken führen könnten. Aus kriminalpräventiver Sicht seien Stellplätze in Quer- bzw. Schrägstellung zur Fahrbahn einzuplanen. Hierdurch könnten mehr Parkmöglichkeiten geschaffen werden und das Entdeckungsrisiko bei möglichen Delikten sei höher.

Grundsätzlich seien offen gestaltete Stellflächen in Wohnungsnähe gegenüber Tiefgaragen vorzuziehen, da diese als Angsträume empfunden würden und zudem Sichtbeziehungen aus den Wohnhäusern nicht möglich seien. Sofern Tiefgaragen notwendig seien, solle deren Erschließung von der Straße aus erfolgen sowie in einem einsehbaren Bereich integriert sein, um die soziale Kontrolle zu erhöhen.
Bei der Errichtung von Fahrradabstellplätzen sei auf die Möglichkeit zum Anschließen des Fahrradrahmens zu achten. Abschließbare "Fahrradkäfige" würden einen ungehinderten Zugang zu abgestellten Fahrrädern erschweren. Hinsichtlich der Ausgestaltung wird auf die DIN 79008 sowie die Technische Richtlinie des ADFC hingewiesen.

Abwägungsergebnis

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein historisch gewachsenes und nahezu vollständig bebautes Wohnquartier. Der ruhende Verkehr wird derzeit sowohl auf den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Genehmigte Stellplätze, Garagen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen genießen Bestandsschutz. Sofern im Zuge von Neubauvorhaben ein Stellplatzbedarf ausgelöst wird, sind die hierfür notwendigen Stellplätze hinsichtlich Anzahl und Ausgestaltung im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens gemäß der rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung der Stadt Mainz nachzuweisen. Dies beinhaltet neben den Pkw-Stellplätzen auch die notwendigen Fahrradabstellplätze.
Zur Minimierung von Flächenversiegelungen, zum Schutz des Baumbestandes auf den privaten Grundstücksflächen sowie zum Erhalt der gebietsprägenden Vorgärten, die auch teilweise innerhalb der integrierten Erhaltungssatzung liegen, sind Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Bauwich zulässig. Lediglich im Bereich der Reihenhausbebauung im "WA 7" sowie der Einzelhausbebauung im "WA 8" sind aufgrund der Bauweise Stellplätze auf einer Fläche von bis zu 20 qm zulässig.
Ausweisungen von Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Es ergibt sich daher kein weiterer Regelungsbedarf für den Bebauungsplanentwurf.

- Beleuchtung, Begrünung:
  Grundsätzlich solle eine gute und ausreichende Beleuchtung außerhalb der Gebäude für eine gute Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes sorgen. Entsprechende Empfehlungen sind der Stellungnahme zu entnehmen. Die Beleuchtung solle mit der Bepflanzung korrespondieren, daher wird die Einhaltung eines ausreichenden Pflanzabstandes empfohlen, um die Beleuchtung nicht einzuschränken und eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung zu gewährleisten.
  Aus kriminalpräventiver Sicht wird Transparenz bei der Gestaltung des Wohnumfeldes gefordert, so auch bei der Errichtung von Sichtschutzelementen (z.B. Hecken, Zäune, Mauern) für Erdgeschosswohnungen. Diese verhindern die Einsehbarkeit sowohl des Wohngebäudes als auch des Straßenraumes und erschwerten die soziale Kontrolle. Hierdurch könne ein Unsicherheitsgefühl im öffentlichen Raum entstehen.
  Nach kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten daher Hecken und Büsche eine Höhe von ca. 80 cm nicht überschreiten. Innerhalb des Innenhofes sowie der Freiflächen sollten Bäume mindestens eine Stammlänge von 2 m aufweisen. Dies ermögliche eine bessere Erkennung von Personen, wodurch ein höheres subjektives Sicherheitsgefühl erzielt werde und potenzielle Straftaten verhindert

würden. Daher solle grundsätzlich auf eine akzentuierte Bepflanzung hingewirkt werden, welche in Augenhöhe ausreichende Sichtbeziehungen zulasse und ausreichend Abstand zu den Gebäuden habe.
Zudem wird empfohlen, den Eigentümern/Bewohnern zu ermöglichen, sich an der Auswahl der Bepflanzung sowie deren Pflege im öffentlichen und halböffentlichen Raum zu beteiligen. Hierdurch steigere sich zum einen die Identifikation mit dem Wohngebiet und zum anderen signalisiere eine ungepflegte, vernachlässigte Wohnumgebung, dass sich die Bewohnerschaft dafür und das Geschehen im öffentlichen Raum nicht interessiere. Dies fördere ebenfalls die subjektive Unsicherheit sowie die Gefahr von Straftaten.

Abwägungsergebnis

Die innerhalb des historisch gewachsenen Plangebietes liegenden privaten Baugrundstücke sind bereits an das öffentliche Straßennetz angeschlossen und darüber hinreichend erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet verfügen über eine bestehende Straßenbeleuchtung. Die Beleuchtung der privaten Außenbereiche liegt in privater Hand. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden getroffen, um negativen Beeinträchtigungen auf Insekten entgegenzuwirken. Demnach ist im Freien ausschließlich warmweiß getöntes Licht mit einem zum Boden abstrahlenden Lichtwinkel zulässig.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an privaten Freiflächen, auf denen sich ein dichter Baumbestand entwickelt hat, der heute wesentlich zur hohen Wohnqualität des Quartiers beiträgt. Ein maßgebliches Ziel der Planung ist daher die Sicherung der wertvollen Baumstrukturen. Im Bebauungsplan wurden folglich planzeichnerische Festsetzungen zum Baumerhalt getroffen. Im Falle von Baumabgängen wurden zudem planungsrechtliche Vorgaben zu Pflanzqualitäten bei Ersatzpflanzungen festgesetzt. Diese sind im Zuge nachgeordneter Verfahren zu prüfen und zu beurteilen. Die dauerhafte Haltung einer bestimmten Stamm- und Wuchshöhe ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht regelbar. Aus gestalterischen Gründen werden im Bebauungsplan Regelungen zur Höhe von Einfriedungen sowie im Zusammenhang mit der integrierten Erhaltungssatzung zur Höhe von Mauern und Mauersockeln getroffen.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben zu Begrünungsmaßnahmen gibt die in den textlichen Festsetzungen aufgeführte Pflanzliste Empfehlungen für Pflanzungen auf den privaten Grundstücken. Weitere Vorgaben sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht regelbar.

- Anordnung und Gestaltung der Wohngebäude:
  Grundsätzlich sei darauf zu achten, dass mehrere Sichtbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Baukörpern möglich sind, um hierdurch das Entdeckungsrisiko für potenzielle Straftäter zu erhöhen und die Gefahr von Vandalismus, Einbrüchen und sonstigen Straftaten zu senken.
  Eine Staffelung der Geschosse wird kritisch bewertet, da eine treppenförmige Staffelung das Eindringen ermöglichen könne. Zur Verhinderung von Einbrüchen wird empfohlen, keine baulichen Elemente wie Balkone, Mauervorsprünge, Rankhilfen zu integrieren.
  Ebenfalls sei bei der Gestaltung darauf zu achten, dass keine dunklen Ecken entstünden und die öffentlichen sowie privaten Bereiche gut einsehbar und ausgeleuchtet seien.

Abwägungsergebnis

Mit dem Ziel der Planung, das historisch gewachsene Wohnquartier mit seinen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten planungsrechtlich zu sichern, werden die bestehenden Strukturen beibehalten. Die Bebaubarkeit der privaten Grundstücke wird planzeichnerisch über die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung geregelt und orientiert sich am Bestand.
Unter Vorbehalt der Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie landesbauordnungsrechtlichen Regelungen, obliegt die architektonische Gestaltungsfreiheit den Bauwerbern.

- Spielplatz, Müllsammelplatz:
  Die Lage und Gestaltung des Spielplatzes solle durch freie Sichtbeziehungen die soziale Kontrolle fördern und damit Straftaten präventiv entgegenwirken.
  Die Mülltonnen und Müllbehälter seien in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen anzuordnen und entsprechend einzuhausen und zu begrünen. Aus kriminalpräventiver Sicht helfe eine zentrale Erreichbarkeit, um die Verwahrlosung des Umfeldes zu verhindern. Grundsätzlich solle ein Sammelplatz transparent und offen gestaltet werden, da durch die Einsehbarkeit der Fläche die Möglichkeit zur sozialen Kontrolle zu geben.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanes "O 73" werden innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" keine Spielplatzflächen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Das Erfordernis zum Nachweis eines Spielplatz ergibt sich im Zuge eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens und ist nach LBauO zu prüfen und zu beurteilen.

Zur Reduzierung der Wahrnehmbarkeit privater Abfall- und Wertstofftonnenstandplätze aus dem öffentlichen Raum werden im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Gestaltung festgesetzt. Die damit einhergehenden Begrünungsmaßnahmen dienen kleinklimatischen Belangen.

- Kriminalpolizeiliche Beratung:
  Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig eingeplant werden können, müssten Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan solle auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen, auch bereits im Planungsstadium, hingewiesen werden, da erfahrungsgemäß Nachrüstungen teurer seien als von Werk aus einbruchhemmende Elemente. Ein entsprechender Textvorschlag wird formuliert.
  Zudem sollte das Thema "Einbruchschutz" bereits im städtebaulichen Vertrag ergänzt werden.

Abwägungsergebnis

Das Thema "Einbruchschutz" tangiert nicht das Bauleitplanverfahren. Die vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen, lösen jedoch keine Regelungsbedarfe für das weitere Bauleitplanverfahren aus.

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

11. SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Schreiben vom 23.10.2025 -

- Wasserschutzgebiete:
  Der Planbereich befinde sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet liegt.

- Grundwassernutzung:
  Gewinnungsanlagen/Brunnen und Grundwassermessstellen im Umfeld bzw. im Planbereich seien nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl das Herstellen von Brunnen als auch das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt oder zur gärtnerischen Nutzung gemäß der geltenden Rechtsgrundlagen anzeigepflichtig seien.
  In der Nähe des Planbereiches befinde sich ein Hochbehälter der Mainzer Netze GmbH. Es wird empfohlen, sich zwecks möglicher Tangierung der Leitungen mit dem Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen abzustimmen.
  In Mainz gäbe es diverse Trinkwassernotbrunnen. Angaben zu den Örtlichkeiten lägen derzeit nicht vor. Dem Bauplanungsträger wird empfohlen, sich diesbezüglich bei der Stadt Mainz und dem örtlichen Wasserversorger zu informieren.
  Aufgrund von Klimaveränderungen sollten Eingriffe. u.a. auch in den Wasserhaushalt, auf das Mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser solle daher am Anfallsort verbleiben, um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

Abwägungsergebnis

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anzeigepflicht zur Grundwassernutzung tangiert nicht die Bauleitplanung. Der Hochbehälter liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Des Weiteren sind keine Trinkwassernotbrunnen innerhalb des Plangebietes bekannt.
Die Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurden in den textlichen Festsetzungen im Kapitel IV, Hinweise, Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen.

- Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände:
  Sofern während Bauphasen hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen werde, könne eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür sei eine wasserrechtlicher Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zur Grundwasserhaltung werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich daraus kein Regelungsbedarf für das weitere Bauleitplanverfahren.

- Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen:
  Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen werde, seien folgende Hinweise zu beachten:
  - 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, DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
  - Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
  - Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

  Abwägungsergebnis

  Die Hinweise zur Niederschlagswassernutzung werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich daraus kein Regelungsbedarf für das weitere Bauleitplanverfahren.

- Regenerative Energien:
  Sofern die Wärme-/Kälteversorgung über Erdwärme (Geothermie) sichergestellt werden solle, sei hierfür in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde erforderlich.

  Abwägungsergebnis

  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, löst aber keine Regelungsbedarfe für den Bauleitplanentwurf aus.

- Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes:
  Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB seien Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu prüfen. Der Umweltbericht solle aus Sicht des Grundwasser-/Trinkwasserschutzes noch nach den folgenden Angaben und Bewertungen ergänzt werden:
  - Grundwasserflurabstand
  - Schützende Deckschichten/Grundwasserüberdeckung
  - Mengenmäßiger und chemischer Zustand des Grundwassers
  - Mögliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes bzw. der darauffolgenden Baumaßnahmen auf das Grundwasser

  Abwägungsergebnis

  Die vorgebrachten Anregungen zum Grundwasser-/Trinkwasserschutz wurden aufgrund der Stellungnahme in den Umweltbericht übernommen.

- Abwasserbeseitigung:
  Durch die Bodenuntersuchungen wurde ein umfassende Bild des Untergrundes erstellt, wobei eine umfassende Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund gering durchlässiger Böden in etwa 3 bis 4 m Tiefe leider als nicht möglich angesehen werde. Trotzdem solle versucht werden, die Befestigungen von Wege- und Platzflächen durchlässig zu gestalten oder flache Mulden mit Überlauf in die Regenwasserkanalisation vorzusehen, die für kleinere Regenereignisse

dimensioniert werden sollten um einen gewissen Anteil an Grundwasserneubildung ermöglichen zu können.
Bei Rückhaltungen, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sollte die Bemessungsjährlichkeit im Sinne des Ausgleichs der Wasserführung aber auch der Abflüsse von Starkregenereignissen ein mindestens 20jähriges Ereignis umfassen.
Bei Baumrigolen sollte beachtet werden, dass Rigolen angrenzend an befestigte Flächen und ohne Abdichtung zum Untergrund hin oder mit Überlauf zum Untergrund hin wie Sickerrigolen zu sehen seien und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Abwägungsergebnis

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung werden im Bebauungsplan neben dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ bzw. GR) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Demnach ist der Anteil der befestigten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zudem sind Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Des Weiteren enthält der Bebauungsplanentwurf Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes. Weitere Regelungsbedarfe ergeben sich hieraus nicht.

- Bodenschutz:
  Folgender neuer Kenntnisstand habe sich gegenüber der letzten Stellungnahme vom 09.05.2023 ergeben: Zu dem unter der Nr. 315 00 000 - 3042 registrierten Altstandort "ehem. BP-Tankstelle, Mainz, Göttelmannstr. 35" liege eine Rückbaudokumentation (HPC) vom 21.09.2011 vor. Demnach sei zu dem erfolgten Rückbau der Pkw-Garagen und der tanktechnischen Anlagen festzuhalten, dass unterhalb der ehemaligen Pkw-Garagen eine Frostschutzschicht und/oder künstliche Auffüllung bis in Tiefen von 1,0 bis max. 3,5 m unter GOK festgestellt wurde. Die Untersuchung von drei Mischproben der freigelegten Geländeoberfläche auf MKW und vereinzelt auf PAK ergab keine auffallenden Schadstoffgehalte. Im Betankungsbereich ergaben die Analysen keine nachweisbaren Schadstoffgehalte.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß der Rückbaudokumentation vom 21.09.2011 der unter der Nr. 315 00 000 - 3042 registrierte Altstandort "ehem. BP-Tankstelle, Mainz, Göttelmannstr. 35" keine auffallenden Schadstoffgehalte aufweist. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung sowie im Umweltbericht redaktionell ergänzt.

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

12. Vodafone Deutschland GmbH

- Schreiben vom 23.10.2025 -

- Gegen die Planung werden keine Einwände geltend gemacht.
  Im Planbereich befänden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet eine entsprechende Stellungnahme erfolge.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und dass gegen die Planung keine Einwände vorgebracht werden. Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen objektbezogener Vorhaben objektspezifische Stellungnahmen erfolgen. Regelungsbedarfe im weiteren Bauleitplanverfahren werden hierdurch nicht ausgelöst.

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

Mainz, 09.12.2025

(Sinz)

II. Dem Amt 67, Umweltkoordination per Email z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung
Den tangierten Fachämtern und 61.2.1.8 und 61.2.3.4 (zur Fortschreibung der Verfahrensdaten) per Email z. K.
sodann z. d. lfd. A.

Mainz, 09.12.2025
61-Stadtplanungsamt

Strobach

Zu 1.

6.1	26	Ob		73			

Aktenzeichen:

25.12

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 12 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt
- z. Hd. Frau Sinz -

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: - 3. Nov. 2025

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

Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung
Lara Kögel

Postfach 3820
55028 Mainz
Standort Malakoff Passage
Zimmer 03
Rheinstraße 4G

Tel. 06131 12-20 82
Fax 06131 12-29 26
lara.koegel@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 30.10.2025

Bebauungsplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Aktenzeichen: 12 16 21/O 73

Sehr geehrte Frau Sinz,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" nimmt das 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung wie folgt Stellung:

Das 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung regt an, die folgenden Änderung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes "O 73" aufzunehmen:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sollen ausschließlich auf dem Grundstück "Heinrich-von-Gagern-Straße 26" allgemein zulässig sein (nachfolgend "WA 3"). Das 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung bittet um Anpassung der Planzeichnung. Die Begründung hierzu findet sich unter dem Punkt "Art der baulichen Nutzung".

Weiterhin regt das 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung an, die folgenden Ergänzungen in die textlichen Festsetzungen (Punkt 1.2) des Bebauungsplanes "O 73" aufzunehmen:

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet "WA 3" sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

- *Getränke in großen Gebinden (= Getränkeabholmärkte)*
- *Baustoffe, Sanitärprodukte, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Baumaschinen, Werkzeuge, Elektrowerkzeuge*
- *Zäune, Gitter, Rollläden, Markisen, Rollos, Holz, Holzbauelemente, Fenster, Türen, Treppen*
- *Lampen und Leuchten*
- *Öfen, Kamine*

36/14

- *Malerwerkzeuge, Farben, Lacke, Lasuren*
- *Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten*
- *Möbel, Küchen, Bäder*
- *Büromöbel und Büromaschinen*
- *Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erden und Substrate, Pflanzgefäße*
- *Gartenwerkzeuge, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gewächshäuser*
- *Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung*
- *Boote, Campinggroßartikel (z. B. Großzelte, Caravans, Wohnwagen, Anhänger)*
- *Angelbedarf*
- *Fahrräder und -zubehör*
- *Sportgroßgeräte generell*
- *Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:*
    - *Golf*
    - *Motorradfahren*
    - *Reiten*
    - *Fechten*
    - *Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln*
    - *Tauchen*
    - *Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)*
    - *Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren*
- *Kraftfahrzeuge, Motorräder, Kfz-Zubehör*
- *Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse*

Das 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung empfiehlt, die folgenden Textbausteine in die Begründung zum Bebauungsplan "O 73" aufzunehmen:

x. Einzelhandel

x.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen "Z 57" bis "G 63" die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente sind in der Begründung zu Ziel "Z 58" des LEP IV aufgezählt und wurden weitestgehend in die Mainzer Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" übernommen. Die Stadt Mainz betrachtet jedoch die Sortimente "Getränke in großen Gebinden" (Getränkeabholmarkt), Teppiche, Mofas, Lampen und Leuchten sowie zoologische Artikel und Tiernahrung nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Zudem sind einige Sortimentsbegriffe (z. B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Die in Ziel "Z 58" des LEP IV geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze.

Der Bebauungsplan "O 73" berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP IV.

x.2 "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz

Die Stadt Mainz verfügt über ein vom Stadtrat beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Stadtratsbeschluss am 09.03.2005 mit Fortschreibungen vom 08.12.2010, 09.04.2011, 13.10.2013, 04.10.2016, 28.06.2017 und 24.03.2021). Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" hat den Charakter einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung und dokumentiert den planerischen Willen der Stadt Mainz, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern. Ein solches Konzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 8a und 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

x.2.1 Ziele und Leitlinien des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel"

Die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilen) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgung-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives Gesamtangebot bietet
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt
- Schaffung und Erhalt von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln:

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden könnten, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nichtintegrierten Lagen, insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild

x.2.2 Zentrale Versorgungsbereiche

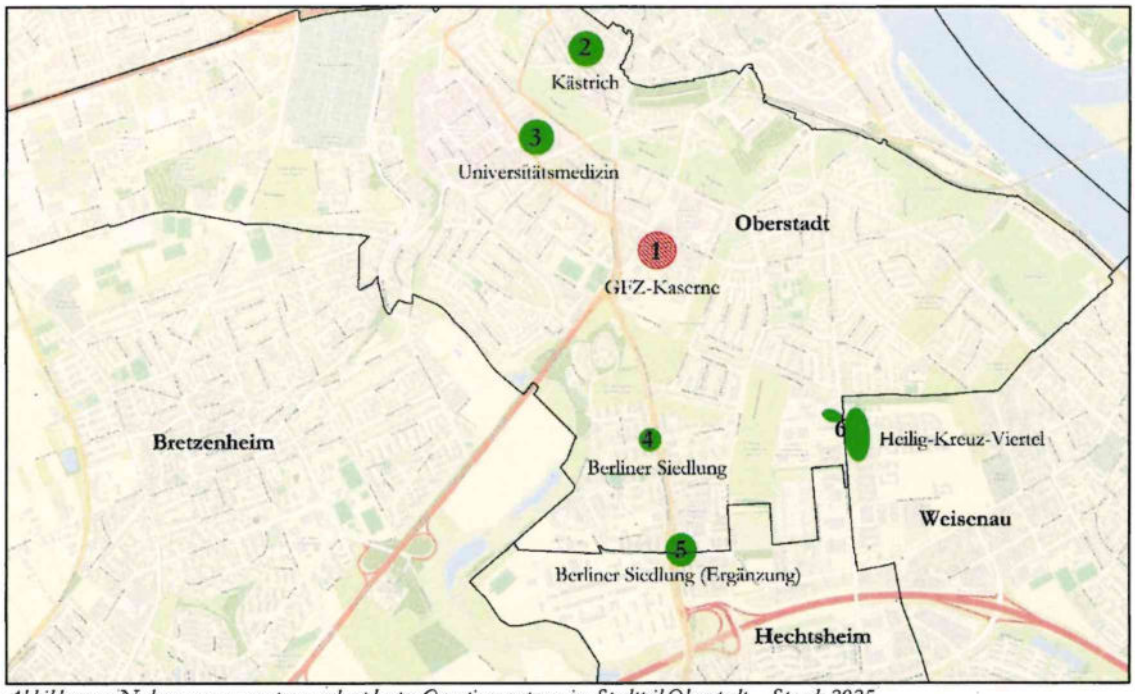


Abbildung x: Nahversorgungszentren und geplantes Quartierszentrum im Stadtteil Oberstadt Stand: 2025

Der räumliche Regelungskern des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" ist die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe "Mainzer Sortimentsliste", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 6 ff.) soll nur in diesen dargestellten Bereichen (siehe "Karte der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstrandorte in der Stadt Mainz; Stand August 2021", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 4) stattfinden.

Im Stadtteil Oberstadt sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt (siehe Abbildung x und "Zentrenkonzept Einzelhandel", Seite 71):

1. GFZ-Kaserne (**Quartierszentrum, geplant**),
2. Kästrich (**Nahversorgungszentrum**),
3. Universitätsmedizin (**Nahversorgungszentrum**),
4. Berliner Siedlung (**Nahversorgungszentrum**),
5. Teilbereich (Ergänzung) Berliner Siedlung (**Nahversorgungszentrum**) und
6. Heilig-Kreuz-Viertels (**Nahversorgungszentrum** mit Teilbereichen in den Stadtteilen Oberstadt und Weisenau).

x.2.3 Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Oberstadt

Mit ca. 23.544 Einwohner:innen (Stand: 31.12.2024) ist die Mainzer Oberstadt der drittgrößte Stadtteil der Landeshauptstadt Mainz. Gemäß "Struktur- und Potenzialanalyse über die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Mainz" (2020) ist der Stadtteil Oberstadt hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung deutlich unterversorgt und liegt weit unterhalb des gesamtstädischen Durchschnitts. Im Unterschied zu den ehemals selbstständigen und vor ihrer Eingemeindung nach Mainz eigenständig gewachsenen Stadtteilen verfügt der Stadtteil Oberstadt aus historischen Gründen über keinen gewachsenen Ortskern, in dem Nahversorgungseinrichtungen konzentriert sind. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Neues Stadtquartier GFZ-Kaserne" soll für den Stadtteil Oberstadt erstmals ein zentraler Versorgungsbereich der Hierarchiestufe "Quartierszentrum" planerisch ausgewiesen werden, um eine funktionale und städtebauliche Zentrenbildung im Bereich der Nahversorgung zu ermöglichen. Aktuell verfügt der Stadtteil Oberstadt lediglich über einen großflächigen Rewe-Markt an der Geschwister-Scholl Straße. Das weitere Angebot beschränkt sich auf zwei kleinflächige Netto-Discountmärkte sowie einen Rewe-Markt im Bereich des Nahversorgungszentrums "Universitätsmedizin". Dies bedeutet für das Plangebiet und für die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbevölkerung, dass nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, wie Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte, nicht oder nur bedingt innerhalb von 10 Gehminuten erreichbar sind. Die Bevölkerung ist in diesem Bereich hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs unterversorgt (GMA (2020): Struktur- und Potenzialanalyse über die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Mainz. S. 44 f.).

x.2.4 Art der baulichen Nutzung

Um eine Verbesserung der Nahversorgung im Bereich des Plangebiets auch außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan "O 73" im Allgemeinen Wohngebiet "WA 3" die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden als regelzulässig fest. Diese kleinteilige Festsetzung basiert auf einer differenzierten Betrachtung der bisherigen Nutzung des vorgenannten Grundstücks sowie dessen Lage. In der Vergangenheit waren auf dem Eckgrundstück "Heinrich-von-Gagern-Straße 26" bereits Dienstleistungsbetriebe mit quantitativ untergeordnetem Einzelhandel angesiedelt. Die textlichen Festsetzungen sollen daher eine bereits in der Vergangenheit bestehende Nutzung zur Gebietsversorgung auch weiterhin ermöglichen. Die bestehenden Ladenlokale sind in Richtung Göttelmannstraße ausgerichtet und werden derzeit durch zwei Gastronomiebetriebe genutzt. Durch die Festsetzung, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich im Allgemeinen Wohngebiet "WA 3" zulässig sind, werden zusätzliche Individualverkehre durch Kundschaft im Bereich der Wohnstraße "Heinrich-von-Gagern-Straße" und damit auch potenzielle Beeinträchtigungen der Wohnruhe eingedämmt. Die auf Höhe des Allgemeinen Wohngebietes "WA 3" gelegene Bushaltestelle "Volkspark" ermöglicht kurze Wege für Pendler:innen aus dem Plangebiet zum Erwerb nahversorgungsrelevanter Sortimente. Zudem bietet die Göttelmannstraße aufgrund ihrer Funktion als übergeordneter Verkehrsraum eine gute Sichtbarkeit der Ladenlokale sowie eine gute Erreichbarkeit der Ladenlokale für den Lieferverkehr. Um den Nahversorgungscharakter der potenziellen Läden zu sichern, setzt der Bebauungsplan "O 73" fest, dass nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Mainzer Sortimentsliste" (siehe textliche Festsetzungen und "Mainzer Sortimentsliste") unzulässig sind. Die Festsetzung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Allgemeinen Wohngebiet "WA 3" trägt damit sowohl den städtebaulichen als auch den verkehrlichen As-

pekten Rechnung und fördert eine angemessene Integration der potenziellen Einzelhandelsnutzungen in das bestehende Wohnumfeld.

Negative Folgewirkungen sind nicht zu erwarten:
"Die Gebietsversorgungsklausel der Wohngebiete nach den §§ 2-4 BauNVO stehen nach Sinn und Zweck in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gebietscharakter und der Funktion der drei Baugebietstypen im Verhältnis zu den anderen Baugebietstypen. Die Klauseln gewährleisten den gebietstypischen Schutz der Wohnruhe vor Störungen, indem sie bestimmte Versorgungsangebote auf eine fußläufig erreichbare Nahversorgung beschränken [...]. Daraus folgt, dass einer Anlage, die der Versorgung eines allgemeinen Wohngebietes dient, nicht entgegengehalten werden kann, sie sei wegen der von ihrem Betrieb ausgehenden Störungen gebietsunverträglich [...]" (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 157. EL November 2024, BauNVO § 4 Rn. 36). "Da ein geschlossener Einzugsbereich an der wirtschaftlichen Realität vorbeiginge, gehört zu dem Konzept der gebietsinternen Versorgung auch, dass eine untergeordnete Nachfrage von außerhalb des maßgeblichen Gebiets hingenommen werden kann" (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 157. EL November 2024, BauNVO § 4 Rn. 37). Damit eine Anlage einem Gebiet zugeordnet werden kann, muss sie ihren Umsatz zu einem erheblichen Umfang aus dem Baugebiet generieren. Maßgeblich ist hierbei, dass der Betrieb wirtschaftlich grundsätzlich durch die Nachfrage innerhalb des Baugebietes tragfähig ist (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 157. EL November 2024, BauNVO § 4 Rn. 40).

Hieraus folgt, dass durch die Festsetzung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Allgemeinen Wohngebiet "WA 3" keine negativen Folgewirkungen auf die bestehende sowie geplante Zentrenstruktur zu erwarten ist.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Dr. Arnold

Zu 2.

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.
Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

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

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Dorothea Sinz Tel.: 06131 - 12 39 90 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: dorothea.sinz@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 0 73
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanverfahren " Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)	Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 29.10.2025 Erörterungstermin: - *nicht erforderlich* - Datum: Uhrzeit: Ort:	*Eingang:* Eingang: - 6. Nov. 2025 Antw. Dez. | z. d. lfd. A | Wv. | R Abt.: 0 | 1 | 2 | 3 | 4 SG: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 SB: 0 1 2 3 4 9

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

60-Bauamt Mainz
Zitadelle Bau C
Postfach 38 20
55028 Mainz
E-Mail: bauamt-bauaufsicht@stadt.mainz.de

☐ Keine Stellungnahme erforderlich

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

36 16

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

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

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

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

siehe Anlage

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

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

60 Bauamt
Abt. Bauaufsicht

Mainz, 22.10.2025

Ort, Datum | Dienststelle | Unterschrift, Dienstbezeichnung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
Textl. Festsetzung Ziffer/ Planeintrag	**Fragen/Anmerkungen/Ergänzungen/Anpassungen**
Textl. Festsetzung: **Ziffer 2.1.3**	Ergänzung (in rot): *„Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind bauliche Anlagen nur bis zu einer GR von 150 qm je Einzelgebäude zulässig, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,35.“* **Hierbei ist der jeweils kleinere Wert maßgebend.** – Vgl. Anwendungsproblematik Bebauungsplan „Schlesisches Viertel (O 56)“
Textl. Festsetzung und Planeintrag: **Ziffer 2.2.1** – Höhe baulicher Anlagen i. V. m. TH und FH im „WA 1“	Anmerkung: Unseres Erachtens ist die im „WA 1“ festgesetzte Trauf- und Firsthöhe plausibel, da dies der besonderen Betrachtung zum Schutz des dort befindlichen Naturdenkmals bedarf. Die Schutzbestimmungen des Naturdenkmals waren bereits im damaligen Baugenehmigungsverfahren aus dem Jahre 1983, unter dem Az. 63 19 06 1/83, Gegenstand des Verfahrens.
Textl. Festsetzung: **Ziffer 2.2.2** – Überschreitung der zulässigen Oberkanten (techn. Dachaufbauten)	Anmerkung: 1. Was alles fällt unter techn. Dachaufbauten? Abgrenzung von techn. Dachaufbauten ist nicht klar. Beispiel: Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) = Technische Anlagen – Sinnhaftigkeit Einhausung? 2. Zudem wird die Überschreitung der maximalen Höhen baulicher Anlagen durch technische Dachaufbauten an eine baugestalterische Absicht, in dem Fall „Einhausung“ geknüpft. Diese Vorgabe müsste unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt werden, sofern dies für den Bebauungsplan zwingend erforderlich ist. 2. Einschränkung der Fläche = 25% der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses mit dem Landessolargesetz (LSolarG). Gem. § 4 Abs. 1 LSolarG sind bei der Errichtung von gewerblich genutzten Neubauten mit mehr als 100,00 m² Nutzfläche PV-Anlagen zu installieren; Mindestgröße = 60 v.H. der Solarinstallations-Eignungsfläche. 3. Höheneinschränkung = 2,50 m ist für Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen vermutlich zu gering.
Textl. Festsetzung: **Ziffer 4.1** – Flächen für Stellplätze	Wir empfehlen folgende Ergänzung (in rot): *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, oberirdische Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwich zulässig.“* Im Bereich der Vorgärten sind nicht überdachte Stellplätze auf den Garagen- und Stellplatzzufahrten ausnahmsweise zulässig.
	Wir empfehlen folgende Ergänzung aufzunehmen: „Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB): Sofern vor Rechtskraft des „O 73“ Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet “WA 2“mit mehr als 3 Wohneinheiten sowie in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 7", "WA 8", "WA 10" und "WA 11" mit

	mehr als 2 Wohneinheiten legal errichtet waren, sind ausnahmsweise so viele Wohneinheiten zulässig, wie bei Rechtskraft des „O73“ vorhanden waren.“
Textl. Festsetzung: **Ziffer 9.2.1** – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i. V. m. Stammumfang von Bäumen	Fragen/Anmerkung: 1. Bestimmtheitsgebot bzgl. des Stammumfangs der anzupflanzenden Bäume nicht eindeutig. Sind es mindestens 18 oder 20 cm?
Textl. Festsetzung: **Ziffer 9.2.2** – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i. V. m. Stammumfang von Bäumen und Mindesthöhe Sträucher	Fragen/Anmerkung: 1. Bestimmtheitsgebot bzgl. des Stammumfangs der anzupflanzenden Bäume nicht eindeutig. Sind es mindestens 18 oder 20 cm? 2. Bestimmtheitsgebot bzgl. des Mindesthöhe von Sträuchern nicht eindeutig. Liegt die Mindesthöhe bei 80 oder 100 cm?
Textl. Festsetzung: **Ziffer 9.3.1** – Erhalt von Bäumen	**Zwingend zu berücksichtigende Anmerkung:** 1. Was ist unter „Stand der Technik“ zu verstehen??? „Stand der Technik“ ist keine öffentlich-rechtliche Rechtsgrundlage, die von der unteren Bauaufsicht angewandt werden kann! Die in der textlichen Festsetzung Ziffer 9.3.1 vorgesehene Ausnahme kann nicht auf dieser Rechtsgrundlage gewährt werden, da nicht anwendbar. 2. Die in der textlichen Festsetzung Ziffer 9.3.1 erwähnte DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) tangiert ausschließlich das private Baurecht 3. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bspw. ein Baumschutzmaßnahmenkonzept nach DIN 18920 oder Nachweise ähnlicher Natur von der unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung; Bauunterlagenprüfverordnung (BauuntPrüfVO) im Baugenehmigungsverfahren **nicht** eingefordert werden kann! 4. Diese Festsetzung ergibt sich nicht aus § 9 BauGB.
Textl. Festsetzung: **Ziffer 9.3.2** – Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen i. V. m. Stammumfang von Bäumen	Fragen/Anmerkung: 1. Bestimmtheitsgebot bzgl. des Stammumfangs der anzupflanzenden Ersatzbäume bei Verlust und Abgängigkeit nicht eindeutig. Sind es mindestens 18 oder 20 cm (im Bereich der privaten Grundstücke)? Mindestens 20 oder 25 cm (im "WA 4", "WA 5", "WA 6" und "WA 9")? Mindestens 20 oder 25 cm (entlang der öffentlichen Verkehrsfläche)?
Text. Festsetzung: **Ziffer 9.4** – Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern i. V. m. Stammumfang von Bäumen und Mindesthöhe Sträuchern	Anmerkung: Auch hier ist nicht eindeutig, ob mindestens ein Stammumfang von Bäumen mindestens 18 oder 20 cm sein muss. Gleiches gilt für die Mindesthöhe von Sträuchern – Mindesthöhe 80 oder 100 cm?

Text. Festsetzung: **Ziffer 9.5** – Begrünung von privaten Stellplätzen i. V. m. Stammumfang von Bäumen	Anmerkung: Auch hier ist nicht eindeutig, ob mindestens ein Stammumfang von Bäumen mindestens 18 oder 20 cm sein muss.
Text. Festsetzung: **Ziffer 9.6** - Dachbegrünung	Frage/Anmerkung: 1. Dachbegrünung = Baugestalterische Absicht -> Daher handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung! 2. Ist die Substratstärke von 10 cm bei einer Extensivbegrünung eine Mindestvorgabe? 3. *„Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten sind bis zu einem Anteil von maximal 30% der Gesamtdachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen."* - Es ist unklar, wie die Dachbegrünungsregelung gehandhabt werden muss, wenn die o.g. baulichen Maßnahmen über 30% der Gesamtdachfläche liegen.
Text. Festsetzung: **Ziffer 9.7** – Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen	*„Bei Baumpflanzungen ist der festgesetzte Substrataufbau im gesamten (zu erwartenden) Kronentraufbereich des ausgewachsenen Baumes erforderlich."* – Bestimmtheitsgebot nicht erkennbar, daher handelt es sich unseres Erachtens um nicht umsetzbaren planerischen Inhalt.
Text. Festsetzung: **Ziffer 9.8** - Fassadenbegrünung	Anmerkung: 1. Fassadenbegrünung = Baugestalterische Absicht -> Daher handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung! 2. Verweis auf die Pflanzliste fehlt. – Falls nach Pflanzliste gepflanzt werden soll. 3. *„Die Pflanzung sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen"* – Auf welcher Grundlage beruht diese Festsetzung?

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Textl. Festsetzung Ziffer	**Fragen/Anmerkungen/Ergänzungen/Anpassungen**
Text. Festsetzung: **Ziffer 1.4** - Dachform und Dachneigung	Ergänzung (in rot): *„Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen nur mit Flachdächern und flachgeneigten* Dächern *bis zu einer Dachneigung von maximal 20° zulässig."*
Textl. Festsetzung: **Ziffer 2.1.1** - Dachgauben	Fragen/Ergänzung: Wie ist der Abstand von Dachgauben zum First zu bemessen? Sofern die Bemessung parallel zur Dachhaut gemeint ist, bitten wir um folgende Ergänzungen (in rot):

	„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Gesamtbreite von Dachaufbauten in Form von Dachgauben zusammengerechnet maximal die Hälfte der gesamten darunterliegenden Fassadenbreite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m sowie zum First mindestens 0,5 m betragen, gemessen parallel zur Dachhaut. *„Ausnahmsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 5" und "WA 6" Dachaufbauten in Form von Dachgauben in einer Breite von maximal 1,5 m zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m sowie zum First mindestens 0,5 m betragen,* gemessen parallel zur Dachhaut.“
Textl. Festsetzung: **Ziffer 2.2** – Dachloggien und Dacheinschnitte	Fragen/Anmerkungen: *„Der Abstand zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen.“* – ist hier der Abstand zu den seitlichen oder gegenüberliegenden Gebäudeaußenwand gemeint oder ggf. beides? Wir empfehlen den Inhalt entsprechend zu konkretisieren.
Textl. Festsetzung: **Ziffer 2.3** – Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	Fragen/Ergänzung: *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen nur Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen zulässig, sofern sie auf der Dachhaut aufliegen.“* – Sofern auf Dachflächen aufgeständerte Anlagen oder in das Dach integrierte Anlagen (Solarziegel) zur Nutzung von Sonnenenergie ausgeschlossen werden sollen, empfehlen wir um entsprechende Ergänzung.

IV. HINWEISE
Fragen/Anmerkungen/Ergänzungen/Anpassungen
Wir bitten die formulierten Hinweise kritisch zu überprüfen! Bsp. „Vogelschlag an Glas“ klingt inhaltlich nicht nach einem Hinweis, sondern viel mehr nach einer Festsetzung.

Allgemeine Hinweise

Es ist fraglich, ob einige Inhalte unter den grünplanerischen Festsetzungen erforderlich sind, da diese über die Begrünungs- und Gestaltungssatzung (Örtliche Vorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO) bereits geregelt sind.

Rückantwort: Behördenbeteiligung - Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windhorststraße (O 73)", ihr Az.: 61 26 O 73

Hasret Gueler an TOEB Stadtplanungsamt 22.10.2025 15:57

Von Hasret Gueler/Amt60/Mainz
An TOEB Stadtplanungsamt/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie fristgerecht unsere Rückantwort/Anlage zur Rückantwort im Rahmen der Behördenbeteiligung zu dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren.

Rueckantwort und Anlage von 60-Bauamt, Abt. Bauaufsicht_B-Plan O 73.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Frau Hasret Güler

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt
Frau Hasret Güler M.Sc. (FH)
Abt. Bauaufsicht
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau C, Zi. 128
Tel 0 61 31 - 12 29 48

Hinweis für Externe: Keine direkte telefonische Erreichbarkeit.
Vereinbaren Sie daher bitte einen Telefon- oder Präsenztermin:
https://mainz.de/vv/oe/bauamt.php

Fax 0 61 31 - 12 37 85
http://www.mainz.de

Zu 3.

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.
Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

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

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Dorothea Sinz Tel.: 06131 - 12 39 90 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: dorothea.sinz@stadt.mainz.de **Aktz.: 61 26 O 73**

Verfahren / Planung / Projekt:

Bebauungsplanverfahren
" Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)

Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)
spätestens bis **29.10.2025**

Erörterungstermin: - *nicht erforderlich* -
Datum:
Uhrzeit:
Ort:

Eingang:

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 10. Nov. 2025

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

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

60.4 Bauamt, Abteilung Denkmalpflege
Zitadelle, Bau C
Tel.: 06131 12-3418 / E-Mail: florian.baumgarten@stadt.mainz.de

☐ Keine Stellungnahme erforderlich

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

36 23

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

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

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

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

Die Passagen zum Thema Denkmalschutz in der Begründung und den textlichen Festsetzungen finden unsere Zustimmung.
In dem ersten Absatz in der Begründung muss es Erhaltung statt Einhaltung heißen.
Den ersten Absatz in den textlichen Festsetzungen sollte man um den folgenden Satz ergänzen: Die Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege zu beantragen.

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

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

Mainz, 29.10.2025 60.4 Bauamt, Abteilung Denkmalpflege Baumgarten

Ort, Datum | Dienststelle | Unterschrift, Dienstbezeichnung

Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"

Florian Baumgarten an TOEB Stadtplanungsamt 29.10.2025 09:45

Von Florian Baumgarten/Amt60/Mainz
An TOEB Stadtplanungsamt/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Frau Sinz,

in der Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme zu dem o. g. Bauleitplanverfahren.

3853_rueckantwort_60.4.pdf

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Florian Baumgarten

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt

Abteilung Denkmalpflege
Florian Baumgarten
Dipl.-Ing.
Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle, Bau C
Tel. 06131 12-3418
Fax 06131 12-2044
www.mainz.de

Zu 4. → 61.2.1

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.
Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

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

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Dorothea Sinz Tel.: 06131 - 12 39 90 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: dorothea.sinz@stadt.mainz.de **Aktz.: 61 26 0 73**
Verfahren / Planung / Projekt: **Bebauungsplanverfahren** **" Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)**	Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis **29.10.2025** **Erörterungstermin:** - *nicht erforderlich* - Datum: Uhrzeit: Ort:	*Eingang:* Eingang: 17. Nov. 2025 Antw. Dez. / z. d. lfd. A / Wvl. / R Abt.: 0 1 2 3 4 SG: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 SB: 0 1 2 3 4 5 6 7 8

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

61.1 Stadtplanungsamt - Abteilung Verkehrswesen

☐ Keine Stellungnahme erforderlich

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

Das SG Verkehrsplanung (Abt. 61.1) ist in das lfd. B-Planverfahren direkt einbezogen; dies ist bei der weiteren Bearbeitung fortzuführen.
Es wird auf unsere Hinweise, Anregungen und ggf. Forderungen verwiesen, die bisher durch uns erfolgt sind bzw. noch erfolgen.
Der Geltungsbereich ist zu reduzieren um Göttelmannstr. und Oberer Laubenheimer Weg.
An der Göttelmannstraße und am Oberer Laubenheimer Weg bitte ein Zufahrtenverbot aufnehmen für künftig neue Zufahrten.
In allen Knotenpunkten sind Zufahrtenverbote in den Eckausrundungen zu berücksichtigen.
Die zulässige Zufahrtenbreite in Textl. Festsetzungen auf 3 m reduzieren.

3/0 24

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

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

Mainz, 20.10.2025 61.1 Abt.Verkehrswesen [redacted]

Ort, Datum Dienststelle Unterschrift, Dienstbezeichnung

Zu 5.

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt
Frau Sinz

vorab per E-Mail
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
dorothea.sinz@stadt.mainz.de

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 30. Okt. 2025

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

Grün- und Umweltamt
Susanne Belser
Amtsleitung

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus B | Zimmer 122
Geschwister-Scholl-Straße 4

Ansprechperson
Barbara Schmid
Tel. 06131 12-4178
[redacted]1 12-3357
[redacted]chmid@stadt.mainz
[redacted]nz.de

29.10.2025

Bauleitplanverfahren „Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)“
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB
(Ihr Aktenzeichen: 6126 O 73)
Aktenzeichen: 670516 O73

Sehr geehrte Frau Sinz;
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Verfahren und Verfahrensschritt teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit:

1. **Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Freiraumsicherung**
   Die Erkenntnisse, die sich sowohl aus dem erforderlichen Artenschutz- und Baumgutachten als auch aus der Umweltprüfung hinsichtlich der o. b. Belange ergaben, sind umfänglich in den jetzt vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan, als auch in die textlichen Festsetzungen eingegangen. Ebenso legt die Begründung die Ableitung der jeweiligen Entscheidungen nachvollziehbar dar.
   Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde findet der Baumerhalt eine große Beachtung. Diese spiegeln sich in den jeweiligen Regelungen zur zulässigen GRZ, der Ziehung der Baugrenzen und den Einschränkungen zur Überschreitung wider.
   Das schon zuvor bestehende räumliche Spannungsfeld zwischen dem Naturdenkmal „Eichengruppe Göttelmannstraße“ und den vorhandenen Baurechten wurde zusätzlich zu den oben benannten Regelungsmöglichkeiten noch durch die Definition der zulässigen Zufahrt, der Bauhöhe sowie durch die Beschränkung der Dachaufbauten entschärft.
   Im Rahmen des Artenschutzgutachtens konnte ein Eintreten von Verbotstatbeständen durch den Bebauungsplan, bzw. den dadurch ermöglichten Baurechten bei Einhaltung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen nicht festgestellt werden. Die Notwendigkeit von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Sicherung von Fortpflanzung- und Ruhestätten wurde durch die Klärung der Vorgehensweise hinsichtlich der nicht heimischen Linie der

36 13

Mauereidechsen in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde für diesen Bebauungsplan ausgeschlossen. Alle artenschutzrechtlichen Belange finden sich in den Hinweisen wieder. Insofern wird die Information für nachgelagerte Genehmigungsverfahren ermöglicht.

2. **Klimaökologie**
   Die Festsetzungen des Bebauungsplanes steuern und beschränken die Möglichkeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen, sichern die bestehende grüne Infrastruktur und fördern die Begrünung auf und an zukünftigen Gebäuden. Der aktuelle städtebauliche Charakter, die grüne Infrastruktur des Gebietes und damit das sich ausbildende lokale Klima bleiben erhalten und werden gestärkt. Erhebliche Beeinträchtigungen der klimaökologischen Situation sind nicht zu erwarten.

3. **Klimawandel, -anpassung**
   Die Prüfung anhand der in der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel ausgearbeiteten Themen – und Fokusraumkarten hat ergeben, dass sich mit dem vorgelegten Bebauungsplan keine Belange ergeben.

4. **Altlasten und Bodenschutz**
   Im Geltungsbereich des O 73 befindet sich ein im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) registrierter Altstandort. Des Weiteren wurde der Geltungsbereich hinsichtlich stillgelegter, altlastenrelevanter Gewerbebetriebe, die noch nicht im BIS-BoKat registriert sind, überprüft.

   Der Altstandort „ehem. BP-Tankstelle, Mainz, Göttelmannstraße 35 (Reg.-Nr. 315 00 000-3042) wurde 2011 zur Errichtung der Wohnanlage „Göttelmannstraße 35 und 35a“ rückgebaut. Die Neubaumaßnahme wurde gutachterlich begleitet und laut Rückbaudokumentation vom 21.09.2011 sind keine Restbelastungen im Erdreich verblieben. Die Rückbaudokumentation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an die Obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd) übermittelt. Eine Entscheidung/Bewertung der SGD steht noch aus.

   Die Prüfung des Geltungsbereichs ergab zunächst einen Anfangsverdacht für den Standort Görresstraße 17 aufgrund eines ehem. Maler- und Lackierergewerbes (1948 bis 1969). Mittels einer Detailprüfung der verfügbaren historischen Unterlagen konnte der Anfangsverdacht ausgeräumt werden. Bei dem Standort handelt es sich seit jeher um eine Wohnadresse. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.
   Die bodenschutzrechtlichen Belange wurden im Verfahren geprüft und in den Unterlagen berücksichtigt. Zum aktuellen Zeitpunkt besteht kein Änderungsbedarf.

5. **Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung**
   Zu den wasserwirtschaftlichen Belangen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.
   Da es sich um ein weitestgehend bebautes Gebiet handelt, wird ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag nicht als notwendig erachtet.

6. **Energie**
   Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100 % Klimaschutz“ verpflichtet, die Treibhausgas-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Mit dem Beschluss zum "Klimanotstand" soll dieses Ziel deutlich früher, bestenfalls bereits bis zum Jahr 2035 erreicht werden. Insofern wird für dieses

Quartier bei Neu- und Umbauten eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet, welche regenerative Energien nutzt und in allen Versorgungssektoren (Strom-, Kälte- und Wärme) CO2-Neutralität anstrebt. Im Bauleitplanverfahren sind die Klimaschutzklausel des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten sowie unabhängig vom Bebauungsplan die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).
Da das Plangebiet bereits bebaut ist und Wärmeversorgungskonzepte existieren, ist die Erstellung eines Energiekonzeptes nicht verhältnismäßig bzw. nicht zielführend. Ebenso erscheint die Berücksichtigung der Checkliste „Klimaschutz im Bauleitplanverfahren" im weiteren Verfahren als nicht zielführend.
Der Wärmemasterplan 2.0 der Mainzer Stadtwerke sieht für das Gebiet vorrangig eine dezentrale Versorgung vor. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser listet der Wärmemasterplan 2.0 als Lösungen mit 100 % Erneuerbaren Energien folgende Möglichkeiten auf:

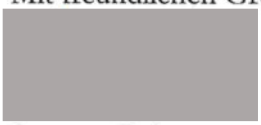
- Schwerpunkt mit Wärmepumpen (Luft- oder Erdwärme)
- Weitere Option: Holzpellet-Heizung
- + Photovoltaik und / oder Solarthermie

Im Bereich der Block, Zeilen- und Hochhäuser listet der Wärmemasterplan 2.0 als Lösungen mit 100 % Erneuerbaren Energien folgende Möglichkeiten auf:

- Wärmepumpen (Luft- oder Erdwärme) (+ Photovoltaik)
- + KWK (Kraftwärmekopplung), befeuert mit E-Gasen / E-Fuels zur Spitzenlastdeckung von Strom und Wärme
- + Spitzenlastkessel, befeuert mit E-Gasen / E-Fuels
- + Spitzenlastkessel, befeuert mit Holzpellets
- Weitere Option: monovalent Holzpellets

Neubauten sind so zu planen, dass die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung und die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Susanne Belser

Zu 6.

AW: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungn

planauskunft an toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de 01.10.2025 10:22
Gesendet von **"Deik Hanaa" <hanaa.deik@plusnet.de>**
Kopie "Kommunale Projekte"

sehr geehrte Damen und Herren,
im gezeigten Bereich gibt es keine Leitungen der Plusnet GmbH. Es sind auch keine Neuverlegungen in Planung.
Viele Grüße

Dr. Hanaa Deik
Technology & Development /
Senior Fiber Planning Engineer
PLN TDN

Plusnet | Ein Unternehmen der EnBW
Rudi-Conin-Str. 5a
50829 Köln

Mobil: +49 17670881074

hanaa.deik@plusnet.de
https://www.plusnet.de

Presse | LinkedIn | Xing | Facebook
Plusnet GmbH – Rudi-Conin-Straße 5a – 50829 Köln – T +49 221 77 197-0 – F +49 221 77 197-900 – info@plusnet.de – Geschäftsführung: Ulrich Hoffmann, Robert Jelinek-Nacke– Registergericht: Amtsgericht Köln – Registernummer: HRB 92510 – Umsatzsteuer-Identifikations-Nr. nach § 27 a des Umsatzsteuergesetzes: DE316371688
Unsere Datenschutzhinweise sowie die Hinweise zum Widerspruchsrecht finden Sie unter: www.plusnet.de/datenschutz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 08. Okt. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R

Abt.:	0	1	2	3	4
SG:	0 1	2 3 4 5 6 7 8 9			
SB:	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9				

Von: dorothea.sinz@stadt.mainz.de <dorothea.sinz@stadt.mainz.de> **Im Auftrag von** toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Gesendet: 30. September 2025 10:02
An: dorothea.sinz@stadt.mainz.de
Cc: thorsten.straub@stadt.mainz.de; christoph.rosenkranz@stadt.mainz.de
Betreff: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungna...

36.2

Aktz.: 61 26 O 73
Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB informieren wir Sie über die Aufstellung der o.g. Bauleitpläne im Sinne des § 1, § 4 und § 9 BauGB und bitten Sie um Stellungnahme für den Ihnen obliegenden Aufgabenbereich, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam ist.

Ihre Stellungnahme soll Hilfe bei der Gestaltung des Inhaltes der Bauleitplanung und für die gerechte Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange geben. Bitte verwenden Sie nach Möglichkeit das im Internet eingestellte Formblatt.

Ihre Antwort richten Sie bitte an folgende Adresse:
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Die Unterlagen sind ab dem **30.09.2025** im Internet einsehbar.

Mit folgenden Schritten gelangen Sie zu den Unterlagen:

1. www.mainz.de/stadtplanungsamtaufrufen,

2. Rubrik "Behördenbeteiligung" auswählen,

3. Link zu o. g. Bauleitplanverfahren anklicken,

4. Folgende Zugangsdaten eingeben:

Name: mainz-toeb
Passwort : mzpwtoeb

5. Das Kartenfenster öffnet sich mit Darstellung des Plangebietes. Sodann erst auf den Info-Button und dann auf das Plangebiet klicken. Es öffnet sich ein Fenster mit den erforderlichen pdf-Dateien.

6. Auf den Link zur jeweiligen pdf-Datei klicken und erneut die Zugangsdaten eingeben.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Zugangsdaten (Name und Passwort) ausschließlich für Ihre Behörde / Dienststelle bestimmt sind und eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet ist.

Falls erforderlich, können von Ihnen Eintragungen (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, spezielle Festsetzungsvorschläge, Hinweise, etc.) nach entsprechendem Ausdruck (evtl. nur als Ausschnitt) handschriftlich vorgenommen werden. Die pdf-Dateien sind nicht mit einem Schreibschutz versehen, so dass Sie Ihren Beitrag auch in digitaler Form einfügen können.

Die städtischen Fachämter werden gebeten, sämtliche Kosten und Folgekosten, die aus dem Bauleitplanverfahren entstehen so detailliert wie möglich anzugeben.

Hierbei sollte nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden werden. Orientierung bietet hier die Checkliste „Kosten für Baulandproduktion", die am 17.01.2006 im Wirtschaftsausschuss beraten wurde.

Des Weiteren werden die städtischen Fachämter gebeten, die vom Stadtrat am 29.04.2009 beschlossenen Vorgaben zur Familienfreundlichkeit zu beachten.

Ihre fachliche Stellungnahme erwarten wir bis spätestens 29.10.2025.
Wir gehen davon aus, dass Ihre Belange nicht berührt werden, wenn Sie sich innerhalb der Frist nicht äußern.

Die vorliegende Planung befindet sich noch im Verfahren und ist noch nicht rechtsverbindlich bzw. wirksam; sie darf weder an Dritte weitergegeben noch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
Über die Veröffentlichung des o. g. Projektes gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden Sie im weiteren Verfahren benachrichtigt.

Bereits jetzt weisen wir Sie auf die Verpflichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB hin. Danach ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Stadt Mainz, hier das Stadtplanungsamt, zu unterrichten, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Bauleitpläne erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ansprechpartner:in für Rückfragen zu o.g. Verfahren:
Dorothea Sinz
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung
Tel 0 61 31 - 12 3990
Fax 0 61 31 - 12 26 71
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Mit freundlichen Grüßen

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt / Abteilung Stadtplanung
Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Postfach 38 20 55028 Mainz
www.mainz.de
Mit freundlichen Grüßen

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

Zu 7.

AW: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungn

Geschaeftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE) 22.10.2025 11:03

An toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Gesendet von "Brinkmann, Dominik (GDKE)" <Dominik.Brinkmann@gdke.rlp.de>

Von "Geschaeftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)" <Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de>
An "toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Gesendet von "Brinkmann, Dominik (GDKE)" <Dominik.Brinkmann@gdke.rlp.de>

Stadtverwaltung Mainz
61 Stadtplanungsamt
Eingang: - 6. Nov. 2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Sinz,

vielen Dank für Ihre Mail vom 30.09.2025.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die denkmalpflegerischen Belange betroffen, da sich mit dem Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs ein Kulturdenkmal unmittelbar im Geltungsbereich des o.g. Planungsverfahrens befindet.

Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG sind Gemeinden, Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts verpflichtet, bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
Kulturdenkmäler sind gemäß § 10 DSchG RLP in die Denkmalliste Rheinland-Pfalz eingetragen und daher nach § 8 Abs. 1 DSchG RLP als geschützte Kulturdenkmäler anzusehen.

Über mögliche Veränderungen in der Umgebung eines Kulturdenkmals müssen in jedem Einzelfall gemäß § 13 DSchG die Denkmalbehörden, hier die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde, umgehend unterrichtet und das weitere Vorgehen im Vorfeld der Veränderungen mit den Denkmalbehörden abgestimmt und durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich genehmigt werden.
Im Rahmen des Denkmalschutzes ist gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG neben dem Objekt an sich auch dessen Erscheinungsbild sowie städtebauliche Wirkung von Bedeutung. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Daher unterliegen auch Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern gemäß 13 DSchG einem Genehmigungsvorbehalt.

Laut § 9 Abs. 6 BauGB ist das Kulturdenkmal in den Bebauungsplan durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde zu übernehmen und nachrichtlich in der schriftlichen Begründung aufzuführen. Das Kulturdenkmal ist korrekt aufgeführt, sowohl in der Planzeichnung, als auch im Begründungsschreiben. Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes erheben wir nicht, empfehlen aber dringend, den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 DSchG im Absatz 12. Denkmalschutz aufzuführen. Dies

36/17

kann rein redaktionell geschehen.

Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:
Im Rahmen des Planungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.
Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen. **Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen. und denkmalrechtlich zu genehmigen.**

Hinweis zu den Stellungnahmen der GDKE:
Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A.

Dominik Brinkmann

Dominik Brinkmann
Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Hausanschrift
Schillerstraße 44
55116 Mainz

Postanschrift
Postfach 2011
55011 Mainz

06131 / 2016-223
geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Von: dorothea.sinz@stadt.mainz.de <dorothea.sinz@stadt.mainz.de> **Im Auftrag von** toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Gesendet: Dienstag, 30. September 2025 10:02
An: dorothea.sinz@stadt.mainz.de
Cc: thorsten.straub@stadt.mainz.de; christoph.rosenkranz@stadt.mainz.de
Betreff: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungna...

Aktz.: 61 26 O 73
Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB informieren wir Sie über die Aufstellung der o.g. Bauleitpläne im Sinne des § 1, § 4 und § 9 BauGB und bitten Sie um Stellungnahme für den Ihnen obliegenden Aufgabenbereich, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam ist.

Ihre Stellungnahme soll Hilfe bei der Gestaltung des Inhaltes der Bauleitplanung und für die gerechte Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange geben. Bitte verwenden Sie nach Möglichkeit das im Internet eingestellte Formblatt.

Ihre Antwort richten Sie bitte an folgende Adresse:
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Die Unterlagen sind ab dem **30.09.2025** im Internet einsehbar.

Mit folgenden Schritten gelangen Sie zu den Unterlagen:

1. www.mainz.de/stadtplanungsamtaufrufen,
2. Rubrik "Behördenbeteiligung" auswählen,
3. Link zu o. g. Bauleitplanverfahren anklicken,
4. Folgende Zugangsdaten eingeben:

Name: mainz-toeb
Passwort : mzpwtoeb

5. Das Kartenfenster öffnet sich mit Darstellung des Plangebietes. Sodann erst auf den Info-Button und dann auf das Plangebiet klicken. Es öffnet sich ein Fenster mit den erforderlichen pdf-Dateien.

6. Auf den Link zur jeweiligen pdf-Datei klicken und erneut die Zugangsdaten eingeben.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Zugangsdaten (Name und Passwort) ausschließlich für Ihre Behörde / Dienststelle bestimmt sind und eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet ist.

Falls erforderlich, können von Ihnen Eintragungen (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, spezielle Festsetzungsvorschläge, Hinweise, etc.) nach entsprechendem Ausdruck (evtl. nur als Ausschnitt) handschriftlich vorgenommen werden. Die pdf-Dateien sind nicht mit einem Schreibschutz versehen, so dass Sie Ihren Beitrag auch in digitaler Form einfügen können.

Die städtischen Fachämter werden gebeten, sämtliche Kosten und Folgekosten, die aus dem Bauleitplanverfahren entstehen so detailliert wie möglich anzugeben. Hierbei sollte nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden werden. Orientierung bietet hier die Checkliste „Kosten für Baulandproduktion", die am 17.01.2006 im Wirtschaftsausschuss beraten wurde.

Des Weiteren werden die städtischen Fachämter gebeten, die vom Stadtrat am 29.04.2009 beschlossenen Vorgaben zur Familienfreundlichkeit zu beachten.

Ihre fachliche Stellungnahme erwarten wir bis spätestens 29.10.2025.
Wir gehen davon aus, dass Ihre Belange nicht berührt werden, wenn Sie sich innerhalb der Frist nicht äußern.

Die vorliegende Planung befindet sich noch im Verfahren und ist noch nicht rechtsverbindlich bzw. wirksam; sie darf weder an Dritte weitergegeben noch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
Über die Veröffentlichung des o. g. Projektes gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden Sie im weiteren Verfahren benachrichtigt.

Bereits jetzt weisen wir Sie auf die Verpflichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB hin. Danach ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Stadt Mainz, hier das Stadtplanungsamt, zu unterrichten, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Bauleitpläne erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ansprechpartner:in für Rückfragen zu o.g. Verfahren:
Dorothea Sinz

Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung
Tel 0 61 31 - 12 3990
Fax 0 61 31 - 12 26 71
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Mit freundlichen Grüßen

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt / Abteilung Stadtplanung
Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Postfach 38 20 55028 Mainz
www.mainz.de
Mit freundlichen Grüßen

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

Zu 8.

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Postfach 38 20
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: - 6. Nov. 2025

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

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

23.10.2025

Mein Aktenzeichen	**Ihr Schreiben vom**	**Telefon**
Bitte immer angeben!	30.09.2025	[redacted]
3240-0384-23/V2	6126 O 73	
kp/sdr		

Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Mainz" für Erdwärme. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH, Rheinstraße 194 b in 55218 Ingelheim am Rhein.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

36 20

Boden und Baugrund
– allgemein:

Sofern noch Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) geplant sind, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die Hinweise auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

https://geoldg.lgb-rlp.de

zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder
Direktor

Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" der Stadt Mainz

Landesamt für Geologie und Bergbau 23.10.2025 17:22

An <toeb.stadtplanungsamt

Von "Landesamt für Geologie und Bergbau" <office@lgb-rlp.de>

An <<toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

1 Anhang

230384_V2_Stellungnahme.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Sandra Diner

Landesamt für Geologie und Bergbau RLP
Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Tel.: 06131 9254-114
Fax: 06131 9254-123
E-Mail: Sandra.Diner@lgb-rlp.de
Internet: www.lgb-rlp.de

Zu 9.

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.
Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

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

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Dorothea Sinz Tel.: 06131 - 12 39 90 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: dorothea.sinz@stadt.mainz.de **Aktz.: 61 26 0 73**
Verfahren / Planung / Projekt: **Bebauungsplanverfahren** **" Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (0 73)**	Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis **29.10.2025** **Erörterungstermin:** - *nicht erforderlich* - Datum: Uhrzeit: Ort:	*Eingang:* Eingang: 13. Okt. 2025 Antw. Dez. / z. d. lfd. A / Wvl. / R Abt.: 0 / 1 / 2 / 3 / 4 SG: 0 / 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 SB: 0 / 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Koordinierungsstelle MN || HNS11 - Tiefbau/Koordinierung
Mainzer Netze GmbH
Rheinallee 41, 55118 Mainz
Koordinierung@mainzer-netze.de

☑ Keine Stellungnahme erforderlich

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

Nach Prüfung des Entwurfs teilen wir mit, dass seitens der Mainzer Netze GmbH weiterhin keine Einwände gegen das vorgenannte Bauleitplanverfahren bestehen.
Das Plangebiet ist bereits vollständig an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen und aus Sicht der Versorgungssparten (Strom, Gas, Wasser, Fernwärme und Beleuchtung) umfassend erschlossen.
Weitere Maßnahmen oder Anpassungen sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

36 10

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

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

Mainz, 09.10.2025 HNS 11

Digital unterschrieben von Maximilian Hudel
Datum: 2025.10.09 14:03:27 +02'00'

Ort, Datum | Dienststelle | Unterschrift, Dienstbezeichnung

Stellungnahme der Mainzer Netze GmbH - Bauleitplanverfahren „Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"

Koordinierung_SWN an toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de 09.10.2025 14:06

Von "Koordinierung_SWN" <Koordinierung@mainzer-netze.de>
An "toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens „Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" teilen wir mit, dass seitens der Mainzer Netze GmbH weiterhin **keine Einwände** bestehen.
Das Plangebiet ist bereits vollständig an die vorhandene Versorgungsinfrastruktur angeschlossen und aus Sicht der Mainzer Netze **umfassend erschlossen**.
Weitere Maßnahmen oder Anpassungen sind daher **nicht erforderlich**.

Für Rückfragen steht die Koordinierungsstelle unter Koordinierung@mainzer-netze.de jederzeit zur Verfügung.

Koordinierungsstelle
MN || HNS11 - Tiefbau/Koordinierung

Mainzer Netze GmbH
Rheinallee 41, 55118 Mainz

Tel. +49 6131 12-7855

Koordinierung@mainzer-netze.de
www.mainzer-netze.de

Mainzer Netze GmbH
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Michael Worch - Dr. Jens Priebe
Sitz der Gesellschaft: Mainz - Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 41319



2025_10_09_Text_Stellungnahme.pdf

Zu 10.

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 13. Okt. 2025

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

Rheinland-Pfalz
POLIZEIPRÄSIDIUM MAINZ

ELEKTRONISCHER BRIEF

E-Mail: toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Valenciaplatz 2
55118 Mainz
Telefon 06131 65-0
Telefax 06131 65-3131
ppmainz@polizei.rlp.de

08.10.2025

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon
SB 15 – 21 0 22 Bitte immer angeben!	30.09.20025	Triller, PHK	06131 65-31159

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" Aktenzeichen: 61 26 O 73**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Sinz,

im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB übersende ich Ihnen die Stellungnahme hinsichtlich der Belange städtebaulicher Kriminalprävention.

1. Art der baulichen Nutzung / Allgemeines

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei dem Plangebiet um ein fast vollständig bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch hochwertiges Wohnquartier im Stadtteil Mainz-Oberstadt. Das Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen beschränken sich auf in die Bestandsbebauung integrierte kleine Dienstleistungsbetriebe (z. B. Friseur).
Im Einmündungsbereich "Göttelmannstraße"/"Heinrich-von-Gagern-Straße" befinden sich im Erdgeschoss zwei Gastronomiebetriebe mit vorgelagerter

36 8

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 13. Okt. 2025

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



36 8

Außengastronomienutzung. Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist homogen.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, sofern der Gebietscharakter unter Einhaltung des maßvollen Regel-Ausnahme-Verhältnisses gewahrt bleibt.

Grundsätzlich wird eine Planung von allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebiete einer monostrukturierten Nutzung bevorzugt, da eine Nutzungsmischung zu einer Belebung der Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten führt und daher die subjektive und objektive Sicherheit fördert. Daher ist aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten eine sogenannte Mischnutzung zu begrüßen.

Aufgrund der hohen Anzahl an Wohneinheiten bzw. mit der möglichen Verdichtung der Wohnbebauung einhergehenden Steigerung der Wohneinheiten dürfte eine gewisse Anonymität in der weitläufigen Nachbarschaft einhergehen. Daher ist es fraglich, ob Unberechtigte auf dem Gelände auffallen. Hier könnte die bereits erwähnte gewerbliche Nutzung bzw. Mischnutzung im Bereich der Wohnbebauung präventive Wirkung haben, da Täter zumindest tagsüber mit einem erhöhten Entdeckungsrisiko rechnen müssen und somit von der Begehung von Straftaten absehen.

Aufgrund des ungehinderten Betretens Plangebietes sollte bei der späteren Anordnung der (weiteren) Gebäudekomplexe sowie der Auswahl der Bauelemente (zum Beispiel Fenster und Türen) Wert auf Sicherheit gelegt werden. Näheres hierzu ist den nachfolgenden Unterpunkten zu entnehmen.
Ausweislich der Begründung des vorläufigen Bebauungsplans wird das Stadtquartier grundsätzlich über mehrere Zufahrten erreichbar sein. Straßenquerschnitte werden jedoch in den entsprechenden Bereichen stellenweise reduziert bzw. Zufahrten durch Planeintrag räumlich eingeschränkt.

Die zuvor genannten Maßnahmen sind prinzipiell positiv zu bewerten, da grundsätzlich Anliegerverkehr und somit auch ein geringeres Verkehrsaufkommen herrscht. Eine solche Erschließung trägt durch den reduzierten Fahrzeugverkehr der Unfallverhütung bei.

Im Hinblick auf die Geschossflächenzahl wird das Plangebiet durch eine niedrige bauliche Dichte gekennzeichnet. Dies ist positiv zu bewerten. Bei künftigen Bauten sollte eine Beschränkung der Geschossflächenanzahl sowie die damit einhergehende Anzahl an Wohneinheiten, die durch einen Eingang erschlossen werden, erfolgen. Eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäudekomplex erhöht die soziale Kontrolle. Unberechtigte bzw. potentielle Straftäter fallen eher auf.

Innerhalb des historisch gewachsenen und nahezu vollständig bebauten Quartiers befinden sich derzeit über 550 fertiggestellte, teilweise bereits modernisierte Wohneinheiten in unterschiedlichen Gebäudetypologien. Grundsätzlich sollte auf die Bautypen – bzw. Wohnungsgrößenmischung geachtet werden, da somit auch große Wohnungen für Familien und nicht nur Kleinwohnungen für Einzelpersonenhaushalte mit zusätzlichem Stellplatzbedarf entstehen können. Der erhöhte Stellplatzbedarf bei vielen Kleinwohnungen könnte sich negativ im Rahmen der zur Verfügung stehenden Parkflächen niederschlagen. Auch etwaige Stellplätze bzw. Parkmöglichkeiten für Besucher sollten vorgehalten werden. Ein Unterangebot an Kfz – Stellplätzen könnte zu rechtswidrigem Parken und somit zu einer Erhöhung von Unfallrisiken führen.

Im rückwärtigen Bereich zwischen der Bebauung "Heinrich-von-Gagern-Straße" und "Windthorststraße" wird ein "Spielplatz" festgesetzt. Inwiefern von diesem Bereich aus Sichtbeziehungen zu der umliegenden Bebauung und somit eine Möglichkeit der weiteren sozialen Kontrolle gegeben ist, ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Weitere im Zusammenhang mit der städtebaulichen Prävention stehende detailliertere Angaben zu der Nutzung und baulichen Ausgestaltung des Areals (Lage der Abfallsammelplätze, detaillierte Angaben zu Bepflanzung und Beleuchtung, etc.) konnten den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

2. Wohnumfeld

2.1 Grün -, Frei - und überbaubare Flächen

Einzelheiten hinsichtlich der Gestaltung der Grün -, Frei – und überbaubaren Flächen im Sinne der städtebaulichen Prävention sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Grundsätzlich sollte eine gute und ausreichende Beleuchtung installiert und für eine gute Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes gesorgt werden. Hierbei sollte ein ausreichender Pflanzabstand zu Wegen, Beleuchtung und Gebäuden berücksichtigt werden, da eine ausreichende Beleuchtung das subjektive Sicherheitsempfinden erhöht und eine frühzeitige Erkennung von Gefahrensituationen ermöglicht. Aufgrund dessen sollten auf dem gesamten Areal keine dunklen Ecken entstehen. Für eine ausreichende Beleuchtung, die eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4 - 5 Metern möglich, sollte gesorgt werden.
Die Beleuchtung soll mit der Bepflanzung korrespondieren. Es wird daher empfohlen einen ausreichenden Pflanzabstand einzuhalten, so dass durch eine zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation der Lichtkegel der Beleuchtung nicht eingeschränkt wird sondern eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung gewährleistet ist.

Vor allem bei Bewohnern von Erdgeschosswohnungen ist der Wunsch nach Abschirmung vor ungewollten Einblicken auf die Terrasse bzw. in das Wohnungsinnere verständlich. Oftmals wird dieser Wunsch durch das Errichten von Hecken oder hohen Zäunen erfüllt. Diese Vorstellung kollidiert jedoch mit der kriminalpräventiven Forderung nach Transparenz.

Hohe Mauern, Zäune oder Hecken verhindern sowohl die Einsehbarkeit des Straßenraumes als auch des Wohngebäudes. Somit wird ebenfalls die soziale Kontrolle in diesen Bereichen erschwert bzw. gar verhindert.
Beim Durchqueren derartiger Wohngebiete kann schnell ein Gefühl der Unsicherheit entstehen. Einbrechern bieten derartige Grundstücke nach Überwinden des Hindernisses ideale Voraussetzungen für ein ungestörtes „Wirken".

Nach kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten daher Hecken und Büsche eine Höhe von ca. 80 cm nicht überschreiten. Innerhalb des Innenhofes sowie der Freiflächen um die Wohngebäude herum sollten Bäume mindestens eine Stammlänge von 2 m aufweisen. Dies ermöglicht eine bessere Erkennung/Identifikation von Personen, wodurch ein höheres subjektives Sicherheitsgefühl erzielt wird und potenzielle Störer/Straftäter aufgrund des erhöhten Entdeckungsrisikos bei ihren Tatausführungen gestört oder gar gehindert werden können. Täter würden aus den genannten Gründen eher das Wohngebiet meiden. Daher sollte grundsätzlich auf eine akzentuierte Bepflanzung hingewirkt werden, welche in Augenhöhe ausreichende Sichtbeziehungen zulässt und ausreichenden Abstand zu den Gebäuden hat.

Weiterhin wird empfohlen, den Eigentümern/Bewohnern zu ermöglichen, sich an der Auswahl der Bepflanzung sowie der Pflege der Bepflanzung im öffentlichen und halböffentlichen Raum zu beteiligen. Hierdurch steigert sich zum einen die Identifikation mit dem Wohngebiet und zum anderen signalisiert eine ungepflegte, vernachlässigte Wohnumgebung, dass sich die Bewohner/innen nicht für die Wohnumgebung und das Geschehen im öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Wohnumfeld fördert die subjektive Unsicherheit beim Durchqueren und dem Aufenthalt, gleichzeitig bevorzugen Straftäter solche Gegenden.

2.2 Anordnung der Wohngebäude / Gewerbeflächen

Einzelheiten zu der Anordnung der Wohngebäude und Gewerbeflächen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Grundsätzlich sollte jedoch darauf geachtet werden, dass mehrere Sichtbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Baukörpern möglich sind, um durch die Anordnung der Baukörper das Entdeckungsrisiko für potentielle Straftäter zu erhöhen und somit die Gefahr von Vandalismus, Einbrüchen sowie sonstigen Straftaten zu senken.

Sollten bereits Geschossstaffelungen vorhanden sein oder zukünftig entstehen, so ist dies eher kritisch zu sehen. Die „treppenförmige" Staffelung könnte es ermöglichen, in höher gelegene Gebäudeteile vorzudringen bzw. höher gelegene Balkone o. ä. zu erreichen.

Inwiefern weitere Steighilfen baulicher Art vorhanden sind (Feuerleiter, Regenabflussrohre, etc.), welche das Erreichen der höheren Stockwerke zusätzlich erleichtern, ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Um jedoch Einbrüche, vor allem in den höher gelegenen Etagen zu verhindern, wird empfohlen, keine Balkone bzw. sonstige Standflächen wie zum Beispiel Mauervorsprünge, Rankhilfen und Dächer in dem Bereich von Fenstern, Fenstertüren und Türen zu integrieren (siehe hierzu Unterpunk 3.5 (Balkone, Terrassen und Fassaden).

Bei der Gestaltung des Stadtquartiers sollte ebenfalls darauf geachtet werden, dass keine dunklen Ecken entstehen und die öffentlichen sowie privaten Bereiche gut einsehbar und ausgeleuchtet sind.

2.3 Spielplatz

Details zu dem vorhandenen Spielplatz sind hier nicht bekannt. Aus polizeilicher Erfahrung ist bekannt, dass ein Großteil der Wohnungseinbrüche tagsüber und über rückwärtig gelegene Fenster oder sogenannte Fenstertüren erfolgt. Die Lage und Gestaltung des Spielplatzes sollte die soziale Kontrolle fördern, in dem sich durch freie Sichtbeziehungen zu der Bebauung in Verbindung mit dort anwesenden Eltern aber auch den dort spielenden Kindern das Entdeckungsrisiko eines potentiellen

Täters in diesem Bereich erhöht und der Begehung von entsprechenden Straftaten präventiv entgegengewirkt wird.

2.4 Abfallsammelplatz

Angaben zu der Lage des Abfallsammelplatzes sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Es wird jedoch dargestellt, dass die Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen sind bzw. als Gruppenanlagen anzuordnen und entsprechend einzuhausen und zu begrünen sind.

Aus kriminalpräventiver Sicht hilft eine zentrale Erreichbarkeit des Abfallsammelplatzes bzw. der Sammelplätze, um die Verwahrlosung des Umfeldes zu verhindern. Grundsätzlich sollte ein solcher Sammelplatz transparent und offen gestaltet werden, da durch die Einsehbarkeit der Fläche die Möglichkeit zur sozialen Kontrolle gegeben ist.

3. Ausgestaltung des Gebäudeinneren

3.1 Eingangsbereich

Wie bereits erwähnt, sind den vorliegenden Unterlagen keine detaillierten Hinweise auf die bauliche Ausgestaltung der Baukörper zu entnehmen. Daher erfolgen an hiesiger Stelle grundsätzliche Empfehlungen.
Die Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen, da schlecht überschaubare und dunkle Eingangsbereiche mit toten Winkeln, nicht einsehbaren Ecken sowie Warteräume vor Fahrstühlen und Treppenauf – und Treppenabgängen die Bewohner unsicher machen. Gleichzeitig wird das Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter geringer.
Weiterhin sollten Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermieden werden. Sofern Nischen und Ecken wegen der baulichen Gestaltung unvermeidbar sind, sollten sie transparent gestaltet werden.

Die Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. Bei dunklen Eingangshallen ist eine Dauerbeleuchtung empfehlenswert. Auch eine

Notbeleuchtung zur Nachtzeit kann sinnvoll sein. Die Außenbeleuchtung sollte sich ab einem bestimmten Helligkeitswert in der Abenddämmerung automatisch einschalten. Unabhängig hiervon wären jedoch zusätzliche Schaltmöglichkeiten für die Außenbeleuchtung an mehreren Orten im Eingangsbereich ratsam.
Die Lichtschalter sollten gut beleuchtet sein. Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichts sollten eingeplant werden.

Hinsichtlich der Beleuchtungskörper wird eine Verwendung von vandalismusresistenten Materialien empfohlen. Leuchtkörper (mit Bewegungsmeldern) sollten in einer manipulationssicheren Höhe (ca. 3m) angebracht werden.

Die Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller – und Nebengebäuden sollten übersichtlich gestaltet werden. Die Installierung einer Schließanlage sollte bei Mehrparteienhäusern eingeplant werden.
Mit einer Schließanlage (möglichst mit Einbau von selbstverriegelnden Schlössern) dürfte eine ausreichende Zutrittskontrolle gewährleistet sein.
Die Haupteingangstür sollte den Anforderungen der DIN EN 1627, ab der Widerstandsklasse bzw. Resistance Class 2, entsprechen. Bei Türen in Flucht- und Rettungswegen sollten die ergänzenden Anforderungen des nationalen Anhangs 10 (NA 10) der DIN EN 1627 berücksichtigt werden.

Oftmals klingeln sich Täter in Mehrparteienhäuser ein und geben zum Beispiel vor, von einem Postzustelldienst zu sein. Erstmal im Treppenhaus angekommen, könnten potentielle Täter Vandalismus oder gar Einbrüche begehen. Daher sollten die Briefkästen bzw. die Briefkastenanlage von außen zu beschicken und von innen zu entleeren sein, da dies einen unnötigen Zutritt durch Unberechtigte ins Haus vermeidet.

Um weiteren unberechtigten Personen den Zugang in das Haus zu erschweren, wird die Installierung einer Gegensprechanlage mit Videoüberwachung empfohlen. Hierdurch wird eine zusätzliche Kontrolle des Zugangs ermöglicht.

Flure sollten kurz, ausreichend breit und überschaubar sein, um einer eintönigen Gestaltung, die zudem die Anonymität in einem Gebäude fördert, zu begegnen. Lange Flure könnten zum Beispiel durch Zwischentüren verkürzt werden, um eine besser informelle Sozialkontrolle zu erreichen.
In den verkürzten Flurbereichen können Bewohner Nichtberechtigte eindeutiger erkennen. Deutlich angebrachte Namensschilder an den Zwischentüren vermeiden ein unnötiges Betreten dieser Bereiche.

Die Flure sollten nach Möglichkeit Tageslichteinfall haben und hell gestrichen sein.

3.2 Keller (in Mehrparteienhäsuern)

Kellerräume in Mehrparteienhäusern sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. Oft verbreitetet Kellerverschläge aus Holz, Gittermatten oder Metallblechen sind erfahrungsgemäß mit einfachen Vorhängeschlössern verschlossen und lassen zwischen der Lattung
bzw. den Metallverstrebungen einen Blick in das Innere der Parzellen und somit auf möglicherweise zu erstrebende Güter zu.
Daher werden massiv gemauerte Kellerparzellen mit einer massiven Abschlusstür empfohlen. Somit können potentielle Täter die Parzellen nicht nach möglichem Diebesgut einsehen. Zudem bieten massive Türen grundsätzlich einen höheren mechanischen Widerstand vor Aufbrüchen.
Die Kellerzugangstüren sollten mit geprüft und zertifizierten Türschlössern ausgestattet sein. Sofern aus brandschutzrechtlichen Gründen zulässig, wäre es ratsam, die Kellerzugangstüren mit einem Obertürschließer zu versehen und zum Treppenhaus hin mit einem Türknauf auszustatten. Das Türschloss sollte selbstverriegelnd sein und über die sogenannte Panikfunktion verfügen. Somit ist der

Zutritt zu den Kellerräumen nur durch Schlüsselträger möglich und im Brandfalle wäre eine Flucht aus den Kellerräumen möglich.

Auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage sollte im Kellerbereich verzichtet werden. Eine ausreichende Anzahl an gut beleuchteten Lichtschaltern sollte eingeplant werden.

3.3 Gemeinschafträume

Sofern in den großen Baukörpern Gemeinschafträume eingeplant werden, sollten darin befindliche teure bzw. hochwertige Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung gesichert sein. Bei der Beleuchtung sollte auf vandalismusresistente Materialien geachtet werden.

3.4 Fahrstühle

Den vorliegenden Unterlagen können keine Details zu der baulichen Ausgestaltung der mehrstöckigen Wohnbebauung entnommen werden. Es ist jedoch zu entnehmen, dass die unterschiedlichen Baukörper unterschiedliche Geschosshöhen vorweisen. In den 2-geschossigen Baukörpern ist erfahrungsgemäß weniger mit der Installation von Fahrstühlen zu rechnen. Dementgegen könnten eventuell in den mehrgeschossigen Gebäudeteilen Fahrstühle installiert werden.
Sofern Fahrstühle installiert werden bzw. wurden, sollte auf eine geeignete Gestaltung der Fahrstühle Rücksicht genommen werden. Insbesondere Ganzglaskonstruktionen, welche von allen/mehreren Seiten einsehbar sind, werden grundsätzlich empfohlen.
Bezüglich des Verzichts von Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzügen wird auf die bereits getätigten Ausführungen im Rahmen der Empfehlungen für den Eingangsbereich (Punkt 2.1) verwiesen.

Der Fahrstuhl sollte im Inneren mit vandalismusresistenten Beleuchtungskörpern ausgestattet und - sofern keine Ganzglaskonstruktion gewählt wird - mit mustergewalzten Edelstahlblechen ausgekleidet sein. Zudem sollte eine Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen eingebaut werden.

3.5 Balkone, Terrassen und Fassaden

Hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes geht aus den Unterlagen nicht hervor, dass bezüglicher der Hochbauten ein gewisser Pflanzabstand einzuhalten ist. Weitere Details hinsichtlich der späteren Bepflanzung gehen im Sinne der städtebaulichen Prävention aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor.
Eine Vielzahl an Einbrüchen findet über rückwärtig gelegene Fenster oder Fenstertüren statt. Oftmals werden Terrassentüren als Einstiegspunkt in Häuser und Wohnungen gewählt. Doch nicht nur Erdgeschosswohnungen werden von Einbrechern angegangen. Täter begeben sich stellenweise über Steighilfen (Bäume, Regenrinne, etc.) auch auf Balkone in den oberen Etagen.
Aus kriminalpräventiver Sicht wird daher empfohlen, keine Bäume in der Nähe von Balkonen zu pflanzen und die (Regen-) Abwasserrohre entfernt von den Balkonen oder anderweitigen Standflächen entlang zu führen bzw. diese unter Putz zu verlegen, damit diese nicht als Steighilfe für potentielle Einbrecher dienen können.

Ebenso sollte vor Terrassen auf hohe Hecken, die einem potentiellen Einbrecher Sichtschutz bieten würden, verzichtet werden.
Entsprechend der polizeilichen Erfahrungen kommt es bei Einbrüchen sehr selten zu einer kompletten Ausglasung der Fensterelemente. Daher sollten nach Möglichkeit feststehende Fassadenelemente eingebaut werden.

3.6 Grundrisse der Wohnhäuser

Der detaillierte Grundriss der einzelnen Wohnhäuser konnte den vorhandenen Unterlagen nicht entnommen werden. Bei der Aufteilung der Räumlichkeiten sollte ein Arbeitsbereich/eine Wohnküche möglichst zu den äußeren Fußwegen ausgerichtet sein. Dies ermöglicht die Einsehbarkeit der Fußwege von der Wohnung aus. Somit können kritische Situationen von Dritten beobachtet und mögliche Hilferufe gehört werden.

4. Ruhender Verkehr

4.1 Parkflächen

Den vorliegenden Unterlagen nach sind grundsätzlich oberirdische Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwich zulässig.

Sofern oberirdische Kfz – (Sammel-) Stellplätze eingerichtet werden, wird aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten empfohlen, die Stellplätze in Quer - / Schrägaufstellung zur Fahrbahn einzuplanen. Zwar benötiget diese Form der Stellplätze etwas mehr Straßenraum bzw. Freifläche, jedoch sind die genannten Formen sogenannten Längsparkplätzen vorzuziehen, da sie einerseits mehr Parkmöglichkeiten schaffen, andererseits aber auch das Entdeckungsrisiko bei einem Kraftfahrzeug- oder Sachbeschädigungsdelikt erhöhen. Schließlich müsste ein potentieller Täter um die Kraftfahrzeuge herum – bzw. zwischen ihnen hindurchgehen, um zum Beispiel einen Einblick in die Fahrgastzelle nach möglichem Diebesgut zu erhalten. Dieses Verhalten dürfte jedoch sehr auffällig sein und manchen Tatentschluss reduzieren.

4.2 Tiefgarage

Tiefgaragen sind innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zulässig. Grundsätzlich sind jedoch offen gestaltete Stellflächen in Wohnungsnähe gegenüber

Tiefgaragen vorzuziehen, da Tiefgaragen von einem Großteil der Bevölkerung als Angsträume empfunden werden und zudem Sichtbeziehungen zu den Stellplätzen aus den Wohnhäusern nicht möglich sind.
Ist jedoch eine Tiefgarage notwendig sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, die Tiefgaragenzufahrt, deren Erschließung von der Straße aus erfolgt, in einem einsehbaren Bereich zu integrieren, um die soziale Kontrolle zu erhöhen und das Betreten Unberechtigter zu verhindern bzw. zu minimieren.

Um potentiellen Straftätern den Eintritt in die Tiefgarage zu erschweren, sollte diese an den Ein- und Ausfahrten über ein Tor verfügen, welches nur durch Berechtigte geöffnet werden kann und nach einer ausreichenden, jedoch auch möglichst kurzen Zeit wieder automatisch schließt. Das Tor sollte aus Gesichtspunkten des Einbruchschutzes entsprechend der DIN EN 1627 geprüft und zertifiziert sein. Sofern hier Not- und Rettungswege vorgehalten werden müssen, sollten die ergänzenden Anforderungen an Türen und Toren gemäß des nationalen Anhangs 10 (NA 10) der DIN EN 1627 berücksichtigt werden.

Sofern das Brandschutzkonzept es zulässt, wird von Fluchttüren aus der Garage in die jeweiligen Treppenhäuser abgeraten. Sollte die Fluchtrichtung in die Treppenhäuser gelegt werden, könnte man die entsprechenden Fluchttüren aus Brandschutzgründen nicht verriegeln. Somit hätte ein potentieller Straftäter nach dem Betreten der Tiefgarage die Möglichkeit, sich ungehindert in die Treppenhäuser und somit zu den Wohnungen zu begeben. Daher sollte das Öffnen der Zugangstüren von der Garage in die Treppenhäuser nur für Berechtigte / Schlüsselträger möglich sein. Entsprechend der zuvor genannten DIN EN 1627 geprüft und zertifizierte Türen sind hier empfehlenswert. Sollten lediglich „einfache“ Stahlblechtüren verbaut werden und brandschutzrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen, so ergeht die grundsätzliche Empfehlung diese mit einem Außenknauf (zu Tiefgarage gelegenen Seite) und einem selbstverriegelnden Panikschloss auszustatten.

5. Infrastruktur

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen sind im genannten Areal die regelzulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ergänzende Nutzung städtebaulich zulässig.

Die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht eine Steigerung der Sozialkontrolle durch Belebung des öffentlichen Raums. Die gewöhnlich über die Bürozeiten hinweg sowie an den Wochenenden geöffneten Einrichtungen führen zu einer tageszeitlichen und wochentagübergreifenden Nutzung des Quartiers. Dieses hilft Tatgelegenheiten zu vermeiden und entfaltet somit kriminalitätshemmende Wirkung.

Es wird jedoch empfohlen, zusätzlich die Zulassung von Dienst- und Betriebswohnungen zu prüfen, da durch eine entsprechende Wohnnutzung die soziale Kontrolle außerhalb der regulären Dienst- und Betriebszeiten gesteigert wird.

6. Hinweis

6.1 Kriminalpolizeiliche Beratung

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (auch bereits im Planungsstadium) hingewiesen werden, da erfahrungsgemäß zum Beispiel die Nachrüstung von Türen und Fensterelementen in Summe teurer ist als bei von Werk aus einbruchhemmenden Elementen.

Textvorschlag:

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenfrei.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

Polizeipräsidium Mainz
Zentrale Prävention
Valenciaplatz 2 – 4
55118 Mainz
Tel.: 06131/6531164
E-Mail: ppmainz.zentralepraevention@polizei.rlp.de

6.2 „Einbruchschutz" im städtebaulichen Vertrag

Das Thema „Einbruchschutz" ist bereits seit längerer Zeit bei vielen Bauherren und Immobilienbesitzern ein wichtiges Kriterium im Rahmen des Erwerbs von Immobilien. Jedoch wird auch bei aktuellen Neubauten der Thematik „Einbruchschutz" nicht vollends Rechnung getragen.

Oftmals verlassen sich die Bauherren auf die Aussagen der Bauträger oder Fachfirmen. Da sich deren Aussagen in puncto Sicherheit nicht immer mit den kriminalpolizeilichen Empfehlungen überschneiden, wäre es zu begrüßen, den städtebaulichen Vertrag um den Unterpunkt „Einbruchschutz" zu ergänzen und bei Neubauten die Verwendung von geprüft und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen (zum Beispiel Fenster, Türen und Gitter gemäß DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 2) zu bevorzugen.

Im Detail ergänzende, kriminalpräventive Empfehlungen können erst nach entsprechender weitergehender Planungsentwicklung/-fortschreibung getroffen werden.

Für Rückfragen steht ich Ihnen der Sachbereich 15 (- Zentrale Prävention -) des Polizeipräsidiums Mainz (PHK Triller, Tel.: 06131/65 – 31159, oder PHK`in Wernet, Tel.: 06131/65 - 31158) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Triller, PHK

(im Original unterzeichnet)

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.
Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

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

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Tel.: Fax: E-Mail: **Aktz.:**	Dorothea Sinz 06131 - 12 39 90 06131 - 12 26 71 dorothea.sinz@stadt.mainz.de **61 26 0 73**
Verfahren / Planung / Projekt: **Bebauungsplanverfahren** **" Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)**		
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis **29.10.2025** **Erörterungstermin:** - *nicht erforderlich* - Datum: Uhrzeit: Ort:	*Eingang:*	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Polizeipräsidium Mainz
Valenciaplatz 2 - 4
55118 Mainz
06131 / 6531164

☐ Keine Stellungnahme erforderlich

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

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

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

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

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

Siehe Begleitschreiben

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

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

Ort, Datum	Dienststelle	Unterschrift, Dienstbezeichnung
Mainz, den 09.10.2025	Polizeipräsidium Mainz, Sachbereich 15	Triller, PHK

Aktenzeichen: 61 26 O 73; Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"

PP Mainz, Zentrale Prävention an 'toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de 09.10.2025 13:10

Von "PP Mainz, Zentrale Prävention" <PPMainz.ZentralePraevention@polizei.rlp.de>
An "'toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de'" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Sinz,

in Anlage übersende ich Ihnen die schriftliche Stellungnahme zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)".

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Simon Triller

Polizeipräsidium Mainz
Führungsstab, SB 15 (Zentrale Prävention)
Valenciaplatz 2
55118 Mainz
Tel.: 06131 / 65-31159 (Büro) oder -31164 (Geschäftszimmer)

Stellungnahme Stadtquartier 'Görrestraße-Windthorststraße'.pdf Rückantwort.pdf

Zu 11.

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: - 6. Nov. 2025

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

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

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Per Mail: toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

23.10.2025

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133-0002#2023/0030-0111 33	30.09.2025 Az: 61 26 O 73	Lisa Sopp Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de	+49 6131 2397-154 +49 6131 2397-155

BBP „Stadtquartier Görrestraße/Windthorststraße (O 73)“, Mainz-Oberstadt

Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 30.09.2025 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten. Im weiteren Verfahren ist die SGD WAB weiterhin zu beteiligen.

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1 Wasserschutzgebiete

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

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

UST-ID-Nr.:
DE 305 616 575

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

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/
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

36 18

1.2 Grundwassernutzung

Gewinnungsanlagen/ Brunnen und Grundwassermessstellen im Umfeld/ im Planbereich sind hier nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl das Herstellen von Brunnen gem. § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 46 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) als auch das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur gärtnerischen Nutzung gem. § 46 Abs. 1 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG anzeigepflichtig sind (bei Entnahmen bis zu 24 m^3/d bei der unteren Wasserbehörde, bei darüber liegenden Entnahmen bei der oberen Wasserbehörde).

In der Nähe des Planungsbereichs befindet sich ein Hochbehälter der Mainzer Netze GmbH (MAINZ, GOETTELMANNSTRAßE). Dem Bauplanungsträger wird empfohlen, sich mit dem Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen abstimmen (mögliche Tangierung der Leitungen).

In Mainz gibt es diverse Trinkwassernotbrunnen. Angaben zu den Örtlichkeiten liegen mir derzeit nicht vor. Dem Bauplanungsträger wird empfohlen, sich diesbezüglich bei der Stadt Mainz und dem örtlichen Wasserversorger zu informieren.

Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe, u. a. auch in den Wasserhaushalt, auf das Mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben, um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

1.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während Bauphasen 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.

1.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:

- 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.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

1.5 Regenerative Energie

Sofern die Wärme-/Kälteversorgung über Erdwärme (Geothermie) sichergestellt werden soll, so ist hierfür i. d. R. eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen unteren Wasserbehörde erforderlich.

1.6 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts:

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts zu prüfen.

Der Umweltbericht sollte aus Sicht des Grundwasser-/Trinkwasserschutzes noch nach den folgenden Angaben und Bewertungen ergänzt werden:

- Grundwasserflurabstand
- Schützende Deckschichten/Grundwasserüberdeckung
- Mengenmäßiger und chemischer Zustand des Grundwassers
- Mögliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans bzw. der darauffolgenden Baumaßnahmen auf das Grundwasser

2. Abwasserbeseitigung

Durch die Bodenuntersuchungen wurde ein umfassendes Bild des Untergrundes erstellt, wobei eine umfassende Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der gering durchlässigen Böden in etwa 3-4 m Tiefe leider als nicht möglich angesehen wird.
Trotzdem sollte versucht werden, die Befestigungen von Wege- und Platzflächen durchlässig zu gestalten oder flache Mulden mit Überlauf in die Regenwasserkanalisation vorzusehen, die für kleinere Regenereignisse dimensioniert werden sollten um einen gewissen Anteil an Grundwasserneubildung ermöglichen zu können.

Bei Rückhaltungen, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sollte die Bemessungsjährlichkeit im Sinne des Ausgleichs der Wasserführung aber auch der Abflüsse von Starkregenereignissen ein mindestens 20-jährliches Ereignis umfassen.

Bei Baumrigolen sollte beachtet werden, dass solche mit angeschlossenen befestigten Flächen und ohne Abdichtung zum Untergrund hin oder mit Überlauf zum Untergrund hin wie Sickerrigolen zu sehen sind und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

3. Bodenschutz

Gegenüber der letzten Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 09.05.2023 hat sich folgender neuer Kenntnisstand ergeben.
Zu dem unter der Nr. 315 00 000 – 3042 registrierte Altstandort „ehem. BP-Tankstelle, Mainz, Göttelmannstr. 35 liegt folgender weiterer Bericht vor:

21.09.2011 Rückbaudokumentation (HPC)

Demnach ist Folgendes zu dem erfolgten Rückbau der Pkw-Garagen und der tanktechnischen Anlagen festzuhalten:

- Pkw-Garagen
  Unterhalb der ehem. Pkw-Garagen wurde eine Frostschutzschicht und/oder

künstliche Auffüllung bis in Tiefen von 1,0 bis max. 3,5 m u GOK festgestellt. Die Untersuchung von 3 Mischproben der freigelegten Geländeoberfläche auf MKW und vereinzelt auf PAK ergab keine auffallenden Schadstoffgehalte.

- Betankungsbereich
  Keine organoleptischen Auffälligkeiten. Analysen der Baugrubensohle mit den 2 Mischproben auf MKW und BTEX ergaben keine nachweisbaren Schadstoffgehalte.
- Unterirdische Lagerbehälter
  Keine organoleptischen Auffälligkeiten. Analysen der Baugrubenwände mit 7 Mischproben auf MKW und BTEX und der Baugrubensohle mit 3 Mischproben auf MKW, BTEX und PAK ergaben keine nachweisbaren Schadstoffgehalte.
- Abscheider-Anlage
  Keine organoleptischen Auffälligkeiten. Analysen der Baugrubenwände mit 2 Mischproben auf MKW und BTEX und der Baugrubensohle mit 1 Mischprobe auf MKW, BTEX und PAK ergaben keine nachweisbaren oder nur unbedeutend geringe Schadstoffgehalte.

Es bleibt kritisch anzumerken, dass die Bestimmung von BTEX aus Boden-Mischproben keine verlässlichen Ergebnisse liefert. Es ist zu erwarten, dass sich ggf. vorhandene BTEX bei der Mischprobenbildung verflüchtigen und daher Minderbefunde bestimmt werden.
Da aus den Voruntersuchungen keine hinreichenden Hinweise auf Schadstoffbelastungen mit leichtflüchtigen Schadstoffen vorliegen und sich im Zuge der Rückbaumaßnahmen keine organoleptischen Feststellungen ergaben, ist nicht von einer relevanten Untersuchungslücke auszugehen.
Der Altstandort wird als nicht altlastverdächtig eingestuft.
Der Sachverhalt ist in der Begründung und im Umweltbericht zum BBP zusammengefasst zutreffend wiedergegeben.

Bzgl. bodenschutzrechtlicher Belange bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des BBP O 73.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rachil Dewiwje

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stgn_SGD_WAB,_BBP_Stadtquartier_Görrestraße_Windthorststraße_(O_73),_Mainz-Oberstadt

Dewiwje, Rachil (SGD Süd) an 'toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de' 23.10.2025 15:47

Von "Dewiwje, Rachil (SGD Süd)" <Rachil.Dewiwje@sgdsued.rlp.de>
An "'toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de'" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zum im Betreff genannten Bebauungsplan als pdf-Datei im Anhang.

Die Stellungnahme erhalten Sie nicht noch zusätzlich auf postalischem Weg.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

--
Rachil Dewiwje

Abteilung 3 – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-129
rachil.dewiwje@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

--



Link: https://sgdsued.rlp.de/karriere/stellenangebote

--
Diese E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

--
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.

Stgn_SGD_WAB,_BBP_Stadtquartier_Görrestraße_Windthorststraße_(O_73),_Mainz-Oberstadt.pdf

Zu 12.

Stellungnahme S01443888, VF und VKD, Stadt Mainz, Bauleitplanverfahren Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)", Aktz.: 61 26 O 73

Koordinationsanfrage Vodafone DE 23.10.2025 12:29

An toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Von "Koordinationsanfrage Vodafone DE" <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
An "toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Vodafone GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Landeshauptstadt Mainz - Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtplanung - Dorothea Sinz
Zitadelle - Bau B
55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: - 6. Nov. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wv	R
Abt.:	0	1	2
SG:	0	1	2	3	4	5
SB:	0	1	2	3	4	5

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01443888
E-Mail: mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com
Datum: 23.10.2025
Stadt Mainz, Bauleitplanverfahren Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)", Aktz.: 61 26 O 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.09.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

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.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.
Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:
Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH

36/19

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.