

Aktz.: 61 26 O 61

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Berliner Siedlung West – VEP (O 61)"

I. Vermerk

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

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplänenwurfes erfolgte in der Zeit vom 13.06.2012 bis einschließlich 20.07.2012 bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bauleitplänenwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz-Oberstadt und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnten der Bauleitplänenwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte am 05.06.2012 in der Mainzer Tagespresse.

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

A Von den Bürgerinnen / Bürgern vorgebrachte Anregungen:

1. Herr Matthias Engelmann

- Schreiben vom 21.06.2012 -

• Verkehrsführung

Der Bereich der Generaloberst-Beck-Straße an der südlichen Gebietszufahrt sei zeitweise durch Schülerbring- und -holverkehr derart überlastet, dass es regelmäßig zu chaotischen Verkehrsverhältnissen kommen würde: Hier halten und wenden Fahrzeuge, Schüler queren die Straße und zudem werden an dieser Stelle auch die Stellplatzanlagen der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung erschlossen.

Es wird angeregt, dass über die Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße weitaus weniger Stellplätze erschlossen werden. Ferner sollte zur Querung des Fuß- und Radweges im Einfahrtbereich eine sichere Lösung gefunden werden.

44

Stellungnahme:

Die Verkehrsführung im Plangebiet wird abgeändert: Die Erschließung – und somit auch die Parkierung – der Punkthäuser soll durch einen (Steck-)Poller von der Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße abgehängt und somit ausschließlich von der Berliner Straße im Norden erfolgen. Dazu muss die plangebietsinterne Querverbindung im Norden verbreitert und die beiden bisher vorgesehenen Poller in diesem Bereich entfernt werden. Auf diese Weise werden rund 70 Stellplätze nun zusätzlich von der Berliner Straße angefahren und somit die Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße in gleichem Maße entlastet.

Darüber hinaus prüft die Verwaltung (losgelöst vom Bauleitplanverfahren), inwieweit die Verkehrssicherheit in der Generaloberst-Beck-Straße durch Ausweisung einer Spielstraße erhöht werden kann.

Durch Wegnahme des vorhandenen Gehölzes, des bodennahen Bewuchses und ggf. des Baumbestands (3 Bäume) an der Grundstückszufahrt zur Generaloberst-Beck-Straße soll ein ausreichendes Sichtfeld vorgehalten werden.

Die o. g. Änderungen werden Bestandteil einer ernennten eingeschränkten Offenlage.

Entscheidung:

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

• Verkehrslärm

Im Schallgutachten würde der Verkehrslärm (insbesondere durch Schülerbring- und -holverkehr) in der Generaloberst-Beck-Straße nicht berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

Da es sich bei der Generaloberst-Beck-Straße um eine Erschließungsstraße ohne übergeordnete Verkehrsfunktion und zudem eine Sackgasse handelt, sind nur geringe Lärmkonflikte zu erwarten.

Zur Abklärung wurde vor Ort eine Lärmmessung durchgeführt, und unter Annahme einer Verdoppelung der Verkehrsbelastung ermittelt, dass eine damit verbundene Zunahme des mittleren Geräuschpegels um 3 dB(A) von 45 dB(A) auf 48 dB(A) immer noch unter dem Orientierungswert der anzuwendenden DIN 18005 (55 dB(A)) liegt. Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf die Generaloberst-Beck-Straße und somit eine Änderung des schalltechnischen Gutachtens sind daher nicht erforderlich.

Durch Abänderung der Verkehrsführung im Plangebiet werden rund 70 Stellplätze zusätzlich von der Berliner Straße angefahren und somit die Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße entlastet.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

2. **Frau Ingrid Braun**

- Schreiben vom 03.07.2012 -

• Verkehrsführung

Die Verkehrsführung im Plangebiet wird beanstandet: Der Hauptteil der Bewohner würde über die schmale Generaloberst-Beck-Straße angebunden werden. Bei dieser

Straße handele es sich um eine Sackgasse, die insbesondere als Schulweg genutzt würde. Dort läge heute schon eine chaotische Verkehrssituation vor. Die Ausfahrt der Tiefgarage oder zumindest ein größerer Teil der Stellplätze sollte zur Berliner Straße verlegt werden. Diese ist keine Sackgasse und könnte in zwei Richtungen verlassen werden.

Stellungnahme:

Die Verkehrsführung im Plangebiet wird abgeändert: Die Erschließung – und somit auch die Parkierung – der PUNKTHÄUSER soll durch einen (Steck-)Poller von der Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße abgebängt und somit ausschließlich von der Berliner Straße im Norden erfolgen. Dazu muss die plangebietsinterne Querverbindung im Norden verbreitert und die beiden bisher vorgesehenen Poller in diesem Bereich entfernt werden. Auf diese Weise werden rund 70 Stellplätze nun zusätzlich von der Berliner Straße angefahren und somit die Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße in gleichem Maße entlastet.

Darüber hinaus prüft die Verwaltung (losgelöst vom Bauleitplanverfahren), inwieweit die Verkehrssicherheit in der Generaloberst-Beck-Straße durch Ausweisung einer Spielstraße erhöht werden kann.

Die o. g. Änderungen werden Bestandteil einer erneuten eingeschränkten Offenlage.

Entscheidung:

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

• **Baustellenverkehr**

Durch den Baustellenverkehr im Zuge der Realisierung des Vorhabens läge zudem eine Gefährdung der Schüler vor. Der Lastkraftverkehr dürfte nur außerhalb der Wegezeiten der Schulkinder zugelassen werden.

Stellungnahme:

Bei dieser Anforderung handelt es sich um einen Aspekt, der erst im Zuge der Baumaßnahme zum Tragen kommt und somit nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist. Dieser Gesichtspunkt wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens und im Weiteren im Zuge der Baustellenorganisation behandelt.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

3. Herr Marcus Grass

- Schreiben und E-Mail vom 17.07.2012 -

• **Grünbestand**

Es wird kritisiert, dass durch das geplante Vorhaben der Grünbestand erheblich reduziert und in Mitleidenschaft gezogen würde.

Stellungnahme:

Bislang erfolgte das Bauleitplanverfahren in enger Abstimmung mit dem 17-Umweltamt und dem 67-Grünamt, die umwelt- und freiraumbezogene Anforderungen formulierten, welche ihren Niederschlag in den Festsetzungen unter Nr. 8 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (u. a. zum Thema Bodenversiegelung) und Nr. 10 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (u. a. Festsetzung von Bepflanzung sowie Begrünung des Grundstücks, von Dächern, Fassaden und Tiefgaragen) finden.

Im Rahmen einer verträglichen Nachverdichtung im Innenbereich wurde somit das Möglichste unternommen, um Verluste im Grünbestand zu kompensieren.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

- **Grundwasser**

Im Zuge der Planung würden die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt nur unzureichend berücksichtigt.

Stellungnahme:

Durch Erstellung eines „Versickerungstechnischen Gutachtens“ sowie eines „Geotechnischen Gutachtens“ wird dem Aspekt des Grundwassers in genügendem Umfang Rechnung getragen.

Darüber hinaus wird unter Nr. III.3 „Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser“ darauf hingewiesen, dass „...Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht [...] dem Grundwasser zugeführt werden soll. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund [...] bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“ Auswirkungen des Vorbabens auf das Grundwasser werden somit berücksichtigt.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

- **Artenschutz**

An den Hochhäusern wären Turmfalken beobachtet worden, deren Nistplatz geschützt werden sollte. Mit der Anbringung von Nistkästen und Neupflanzungen wäre es jedoch nicht getan.

Stellungnahme:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ erstellt, welcher dokumentiert, ob durch das Vorbaben streng geschützte Arten betroffen sind. So wurde unter anderem auch das Vorkommen von Turmfalken konstatiert – die Nutzung als Brutplatz konnte allerdings nicht bestätigt werden. Da die beiden Hochhäuser jedoch grundsätzlich als Nisthabitat geeignet sind, sind dennoch entsprechende Vorkehrungen zu treffen. So soll die Niederlegung der Gebäude vor Beginn der Brutperiode erfolgen und an den neuen Gebäuden mehrere Nistkästen für Turmfalken angebracht werden. Diese Anforderungen werden im Verfahren umgesetzt.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Es wird kritisiert, dass über das Bauleitplanverfahren nicht in der Mainzer Presse informiert und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet würde. Die Anwohner würden nur unzureichend informiert – und insbesondere ältere Bewohner, die über keinen Internetzugang verfügen, würden keine Informationen erhalten.

Stellungnahme:

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Stattdessen wurde der Beschluss über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ortsüblich bekannt gemacht (am 07.09.2011 in der Mainzer Tagespresse). Ferner wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Diese Unterrichtung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 09.09.2011 bis einschließlich 26.09.2011 stattgefunden.

Seit Juli 2012 werden bei der Stadt Mainz öffentliche Bekanntmachungen im Amtsblatt (erscheint wöchentlich am Freitag) und nicht mehr in der Tagespresse veröffentlicht. Dieses ist sowohl im Internet als auch in Papierform im Rathaus, Stadthaus und den Ortsverwaltungen zu erhalten bzw. einsehbar.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• **Sozialverträglichkeit**

Es wird befürchtet, dass es durch den Bevölkerungszuwachs (mehr als 500 Einwohner) im Zuge der Nachverdichtung zu sozialen Konflikten kommen könnte. Auf die bisherigen Anwohner würde nur unzureichend Rücksicht genommen.

Stellungnahme:

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um keine übermäßige Nachverdichtung, die einen unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwachs nach sich ziehen würde. Die Maßnahme wird als verträglich eingestuft und soll viel eher zu einer Aufwertung der Berliner Siedlung als Wohnstandort beitragen.

Davon abgesehen verhält es sich nicht so, dass ein bisher unbeplanter bzw. unbebauter Bereich im Stadtgebiet überbaut wird. Bisher bestand mit den beiden Schwesternwohnheimen auch eine Wohnnutzung.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• Barrierefreiheit

Gegen die erhöhte Errichtung der Gebäuderiegel (Häuser 6 – 11) auf der halbversenkten Tiefgarage als Sockel werden Bedenken geäußert. Das Gebiet wäre so nicht mehr barrierefrei durchquerbar. Es wird angeregt, die Tiefgarage tiefer in den Untergrund zu verlegen.

Ferner sei der Weg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ebenfalls nicht barrierefrei, da dieser nur über eine Treppenanlage in den Weg entlang des Wildgrabentales („Dampfbahnweg“) führe.

Stellungnahme:

Das Gebiet ist barrierefrei durchquerbar – ungeachtet der Erhebung der Tiefgarage mit der darüberliegenden Bebauung. Dabei kann der zentrale erhöhte Innenbereich zwischen den Gebäuderiegeln über eine Aufzugsanlage im Eingangsbereich des Gebäudes 11 erreicht werden. Für Kinderwagen sollen an den Treppenaufgängen Treppenrampen vorgesehen werden.

Grundsätzlich stellt die geplante Wegeführung eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation dar – war doch das Grundstück vorher nicht über einen Fußweg durchquerbar. Das Wegenetz, welches das Plangebiet umgibt, bleibt nach wie vor erhalten und ist an mehreren Stellen an das Fußwegenetz im Plangebiet angeschlossen. Der Fußweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze liegt nicht im Geltungsbereich dieses Vorhabens und ist daher nicht in dessen Zusammenhang barrierefrei auszubauen.

Entscheidung:

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

• Gebäudeanordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Gebäudeanordnung mit dem als Riegel ausgebildeten Studierendenwohnheim im Nordosten zu einer Abschottung von der angrenzenden Berliner Siedlung führen würde.

Die niedrigere Bebauung sollte im Nordosten und die höhere Bebauung im Südwesten an der Generaloberst-Beck-Straße angeordnet werden, da sich dort bereits Studierendenwohnheime befänden. Der Gebäuderiegel würde dann auch als Windschutz für das dahinterliegende Quartier fungieren.

Stellungnahme:

Das Studierendenwohnheim wurde als höchstes Gebäude im Plangebiet bewusst in den Nordosten des Gebietes verlagert, um die Blickbeziehungen in das angrenzende Wildgrabental nicht zu verstellen. Die davorliegenden Gebäude sind in ihrer Höhe abgestuft und lockern nach Westen zur anschließenden ebenfalls kleingliedrigeren Bebauung auf. Dem Luftaustausch/ Kalthiftstrom sollte ebenfalls kein Riegel „vorgeschoben“ werden.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• Freiraum

Durch die geplante Bebauung würde die bestehende großflächige Grünfläche im Süden des Plangebietes entfallen. Diese diene bisher den Anwohnern als Erholungsfläche.

Des Weiteren würde auch die Grünfläche im Nordwesten überplant werden, über die bisher die barrierefreie Fahrradzufahrt in das Wildgrabental möglich sei (der eigentlich vorgesehene Fußweg, der entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft, führt über eine Treppenanlage). Es wird gefordert, diese Wegebeziehung über das Grundstück zu erhalten.

Stellungnahme:

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um ein zurzeit ungenutztes Privatgrundstück, dessen Betreten offenbar geduldet wird. Da das Areal nun verkauft und wieder einer Wohnnutzung zugeführt wird, entfällt die Möglichkeit der Weiternutzung zu Naberholungszwecken.

Gleichwohl kann der Bau einer Fahrradrampe an der Treppenanlage erwogen werden – diese Maßnahme ist aber von dem Bauleitplanverfahren „O 61“ losgelöst zu betrachten. Der Fahrradbeauftragte der Stadt Mainz wird dabingehend informiert.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• Bücherschrank

Auf der Freifläche nördlich der bestehenden Bebauung wäre ein allgemein zugänglicher Bücherschrank der „Offenen Bibliothek“ aufgestellt. Es ist sicherzustellen, dass dieser Schrank auch weiterhin dort bestehen bleiben kann.

Stellungnahme:

Ob der Bücherschrank weiterhin auf dem Grundstück – bzw. in der Nähe des bisherigen Standortes im Bereich des Spielplatzes – aufgestellt werden kann, ist von den Betreibern mit dem Vorbabenträger zu klären.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• Leitungen

Es wird moniert, dass im Bebauungsvorschlag weder die Kanalisation noch die Fernwärmeleitung dargestellt sind und somit bei der Planung nicht berücksichtigt würden.

Stellungnahme:

Im Zuge der Planung wurden auch die Belange der Ver- und Entsorgung berücksichtigt. Der Verlauf der Leitungen ist dem Vorbabenträger bekannt. Die angesprochenen Leitungen sind allerdings verlegbar und können der neuen Bebauung angepasst werden. Daher wurden diese zur besseren Lesbarkeit nicht in den Plänen dargestellt. Anders verhält es sich mit der Starkstromleitung

(110 kV), die nur mit größerem Aufwand verlegt und somit nebst des von Bebauung freizubehaltendem Schutzstreifens bei der Überplanung zu beachten ist.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• Denkmalschutz

Es wird vorgetragen, dass es sich bei der bestehenden Hochhausbebauung (insgesamt 5 Gebäude) um ein Wahrzeichen handele, das als typische Bebauung der 1960er Jahre unter Denkmalschutz zu stellen sei.

Stellungnahme:

Die Hochhausbebauung der Berliner Siedlung verfügt nicht über die erforderlichen Attribute, die eine Unterschutzstellung rechtfertigen würden. Diese Auffassung wird auch durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz geteilt. Zudem wiegt das öffentliche Interesse an nutzbarem und zeitgemäßen Wohnraum schwerer. Die hier betroffenen beiden Hochhäuser stehen jedoch leer und sind mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr wiedernutzbar zu machen.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• Hochhausbebauung

Das Konzept der Hochhausbebauung sollte weiter verfolgt werden, da so Flächenverbrauch reduziert und nutzbare Freiflächen vorgehalten werden können. Die Gebäude sollten saniert werden und keine weitere Nachverdichtung auf dem Grundstück erfolgen. Alternativ wäre ein Neubau der Hochhäuser vorzunehmen.

Stellungnahme:

Eine Hochhausbebauung entspricht nicht den Vorstellungen des Vorhabenträgers und könnte auch nicht finanziell tragbar realisiert werden. Die geplante Bebauung stellt eine adäquate städtebauliche Lösung dar.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• Stellplätze

Da die Stellplätze auf dem Grundstück vermietet werden und somit kostenpflichtig sind, sei zu erwarten, dass vor allem Bewohner der Studierendenwohnheime in die umliegenden Quartiere zum Parken ausweichen werden und dort einen erhöhten Parkdruck verursachen.

Stellungnahme:

Für das Studierendenwohnen sind die nach Landesrecht erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Inwieweit deren Verfügbarkeit geregelt wird ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• Schadstoffbelastung

Bei Abriss der beiden Hochhäuser sei von einer Belastung der benachbarten Quartiere durch freigesetzten Asbest auszugehen.

Stellungnahme:

Technische Fragestellungen können zum Zeitpunkt der Planung noch nicht eingehender beleuchtet werden. Dennoch ist davon anzugeben, dass bei Abriss der beiden Hochhäuser dies unter Einhaltung der gesundheitstechnischen Anforderungen erfolgen und dem heutigen Standard entsprechen wird. Eine Gefährdung der Umgebung kann damit ausgeschlossen werden.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• Fluglärm

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Einflugschneise des Flughafens Frankfurt am Main liegt, weshalb hier mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen sei.

Stellungnahme:

Dem Thema des Lärmschutzes wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in vollem Umfang Rechnung getragen. Basierend auf Lärmgutachten werden Schutzmaßnahmen ergriffen.

Entscheidung:

Der Anregung kann gefolgt werden.

• Baustellenverkehr

Es wird angenommen, dass zeitgleich zu dieser Baumaßnahme auch der Neubau der benachbarten IGS „Anna Seghers“ durchgeführt wird und daher von unzumutbaren Belästigungen durch Baustellenverkehr auszugehen sei.

Stellungnahme:

Bei dieser Anforderung handelt es sich um einen Aspekt, der erst im Zuge der Baumaßnahme zum Tragen kommt und somit nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist. Dieser Gesichtspunkt wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens und im Weiteren im Zuge der Baustellenorganisation behandelt. Es ist auch nicht gesichert, dass die beiden Baumaßnahmen tatsächlich zeitlich parallel abgewickelt werden.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• Projektdimension

Das Bauvorhaben wird als überdimensioniert und nicht passend zur Bebauungsstruktur der Berliner Siedlung erachtet.

Stellungnahme:

Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar und hält die in der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Höhe etc.) für ein allgemeines Wohngebiet ein. Zudem korrespondieren die Gebäudekubaturen mit der Umgebung – in der Berliner Siedlung finden sich vorrangig Geschoss-wohnungsbauten in Zeilenbauweise.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

4. **Herr Reinold Schacht**

- Schreiben vom 19.07.2012 -

• Bauliche Dichte

Es ist abzuklären, welcher Verdichtungsgrad für das Plangebiet innerhalb einer schon jetzt vollständig ausgelasteten Siedlungsstruktur und in Nachbarschaft eines geschützten Landschaftsparks verträglich sei. Es wird um Änderung der Planung mit großzügigeren Abstandsflächen und einer Reduzierung der Geschossflächen gebeten.

Stellungnahme:

Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar und hält die in der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Höhe etc.) für ein allgemeines Wohngebiet ein. Zudem korrespondieren die Gebäudekubaturen mit der Umgebung – in der Berliner Siedlung finden sich vorrangig Geschoss-wohnungsbauten in Zeilenbauweise.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

5. **Martinusschule Oberstadt, Schulelternbeirat**

(Frau Nicole Sieben / Frau Heike Haugwitz)

- Schreiben vom 29.06.2012 und Liste mit 226 Unterschriften -

• Verkehrsführung

Die geplante Anbindung der Tiefgarage über die Generaloberst-Beck-Straße wird abgelehnt, da durch den zusätzlichen Verkehr die ohnehin schon sehr kritische Verkehrssituation in der Generaloberst-Beck-Straße noch verschärft würde. Es läge so-

mit eine zusätzliche Gefährdung der Schulkinder vor. Es wird vorgeschlagen, die Erschließung der Tiefgarage über die Berliner Straße sicherzustellen.

Stellungnahme:

Die Verkehrsführung im Plangebiet wird abgeändert: Die Erschließung – und somit auch die Parkierung – der Punkthäuser soll durch einen (Steck-)Poller von der Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße abgehängt und somit ausschließlich von der Berliner Straße im Norden erfolgen. Dazu muss die plangebietsinterne Querverbindung im Norden verbreitert und die beiden bisher vorgesehenen Poller in diesem Bereich entfernt werden. Auf diese Weise werden rund 70 Stellplätze nun zusätzlich von der Berliner Straße angefahren und somit die Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße in gleichem Maße entlastet.

Darüber hinaus prüft die Verwaltung (losgelöst vom Bauleitplanverfahren), inwieweit die Verkehrssicherheit in der Generaloberst-Beck-Straße durch Ausweisung einer Spielstraße erhöht werden kann.

Die o. g. Änderungen werden Bestandteil einer erneuten eingeschränkten Offenlage.

Entscheidung:

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

• **Baustellenverkehr**

Es wird gefordert, dass während der Bauphase geeignete Sicherungsmaßnahmen für die Schulkinder ergriffen werden. Dies könne bsw. durch den Einsatz von Schülerlotsen oder eine zeitweise Einstellung des Baustellenverkehrs erfolgen.

Stellungnahme:

Bei dieser Anforderung handelt es sich um einen Aspekt, der erst im Zuge der Baumaßnahme zum Tragen kommt und somit nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist. Dieser Gesichtspunkt wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens und im Weiteren im Zuge der Baustellenorganisation behandelt.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

6. **Windmühlenschule, Schulleiternbeirat (Frau Vera Greifzu-Schneider)**

- E-Mail vom 20.07.2012 -

• **Schadstoffbelastung**

Es wird befürchtet, dass durch den Abriss der beiden Hochhäuser Stoffe freigesetzt werden, die zu einer Gesundheitsgefährdung der Schulkinder führen würden.

Stellungnahme:

Technische Fragestellungen können zum Zeitpunkt der Planung noch nicht eingehender beleuchtet werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass der Abriss der beiden Hochhäuser unter Einhaltung der gesundheitstechnischen Anforderungen erfolgen und dem heutigen Standard entsprechen wird. Eine Gefährdung der Umgebung kann damit ausgeschlossen werden.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• Baustellenverkehr

Während der Bauphase ist durch den Baustellenverkehr von einer Gefährdung der Schulkinder auszugehen.

Stellungnahme:

Bei dieser Anforderung handelt es sich um einen Aspekt, der erst im Zuge der Baumaßnahme zum Tragen kommt und somit nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist. Dieser Gesichtspunkt wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens und im Weiteren im Zuge der Baustellenorganisation behandelt.

Entscheidung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

• Verkehrsführung

Durch die geplante Verkehrsführung würde eine dauerhafte Erhöhung des Verkehrsaufkommens erzeugt, welche ein Risiko für die Schulkinder darstellt.

Stellungnahme:

Die Verkehrsführung im Plangebiet wird abgeändert: Die Erschließung – und somit auch die Parkierung – der Punkthäuser soll durch einen (Steck-)Poller von der Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße abgehängt und somit ausschließlich von der Berliner Straße im Norden erfolgen. Dazu muss die plangebietsinterne Querverbindung im Norden verbreitert und die beiden bisher vorgesehenen Poller in diesem Bereich entfernt werden. Auf diese Weise werden rund 70 Stellplätze nun zusätzlich von der Berliner Straße angefahren und somit die Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße in gleichem Maße entlastet.

Darüber hinaus prüft die Verwaltung (losgelöst vom Bauleitplanverfahren), inwieweit die Verkehrssicherheit in der Generaloberst-Beck-Straße durch Ausweisung einer Spielstraße erhöht werden kann.

Die o. g. Änderungen werden Bestandteil einer erneuten eingeschränkten Offenlage.

Entscheidung:

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

• Verkehrslärm

Aufgrund der geplanten Zufahrt zur Generaloberst-Beck-Straße würde durch den erhöhten Verkehrslärmpegel eine Beeinträchtigung des Unterrichtes an der Windmühlenschule hervorgerufen. Die Zuwegung zur Tiefgarage sollte daher verlegt werden. Ferner wird darum gebeten, der Schule einen Härteausgleich zu gewähren.

Stellungnahme:

Da es sich bei der Generaloberst-Beck-Straße um eine Erschließungsstraße ohne übergeordnete Verkehrsfunktion und zudem eine Sackgasse handelt, sind nur geringe Lärmkonflikte zu erwarten.

Zur Abklärung wurde vor Ort eine Lärmmessung durchgeführt, und unter Annahme einer Verdoppelung der Verkehrsbelastung ermittelt, dass eine damit verbundene Zunahme des mittleren Geräuschpegels um 3 dB(A) von 45 dB(A) auf 48 dB(A) immer noch unter dem Orientierungswert der anzuwendenden DIN 18005 (55 dB(A)) liegt. Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf die Generaloberst-Beck-Straße und somit eine Änderung des schalltechnischen Gutachtens sind daher nicht erforderlich.

Durch Abänderung der Verkehrsführung im Plangebiet werden rund 70 Stellplätze zusätzlich von der Berliner Straße angefahren und somit die Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße entlastet.

Entscheidung:

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

• Sozialverträglichkeit

Es wird moniert, dass im Zuge der Planung keine Sozialverträglichkeitsprüfung gemäß Baugesetzbuch durchgeführt worden wäre.

Stellungnahme:

Im Baugesetzbuch (BauGB) ist keine Sozialverträglichkeitsprüfung aufgeführt – in § 180 BauGB wird lediglich der „Sozialplan“ geregelt. Hierbei handelt es sich allerdings um ein Instrument, das dazu dient bei Planungen, die sich voraussichtlich wirtschaftlich und sozial nachteilig auf den persönlichen Lebensbereich von Betroffenen (Wohn- und Arbeitsbevölkerung) auswirken, Abhilfe zu schaffen. Solche nachteiligen Auswirkungen können z. B. der Wegfall von Arbeitsplätzen und Erschwernisse durch einen Umzug wie der Verlust des Bekanntenkreises oder höhere Mieten sein. Dieses Instrument kommt bei der vorliegenden Planung dementsprechend nicht zum Einsatz.

Unabhängig davon wird die Maßnahme als sozial verträglich eingestuft und soll viel eher zu einer Aufwertung der Berliner Siedlung als Wohnstandort beitragen.

Davon abgesehen verhält es sich nicht so, dass ein bisher unbeplanter bzw. unbebauter Bereich im Stadtgebiet überbaut wird. Bisher bestand mit den beiden Schwesternwohnheimen auch eine Wohnnutzung.

Entscheidung:

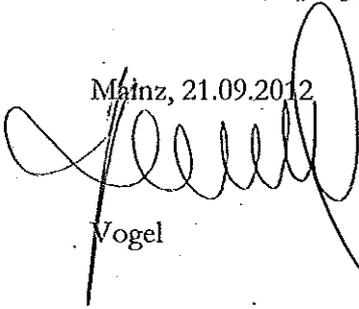
Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange:

Die Träger öffentlicher Belange wurden zeitlich parallel zur Offenlage im Rahmen der Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Entsprechende Stellungnahmen wurden in dem Vermerk über die Beteiligung der Behörden behandelt.

Mainz, 21.09.2012



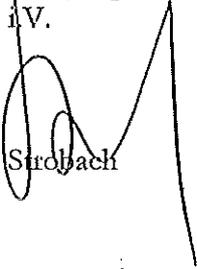
Vogel

- II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.4 z. d. lfd. A.
- III. Z. d. Handakten

Mainz, 21.09.2012

61-Stadtplanungsamt

i.V.



Strohbach

St-01

Matthias Engelmann
Generaloberst-Beck-Str. 11

55129 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
PF 3820

55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Mainz, 21.06.2012

Eingang: 25. Juni 2012

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

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf "Berliner Siedlung West - VEP (O 61)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsicht in den oben genannten Bebauungsplanentwurf möchte ich folgende zwei Punkte als Stellungnahme abgeben.

1. Erhöhte Verkehrsbelastung für die Generaloberst-Beck-Str.

Der Planung entnehme ich, daß über die Generaloberst-Beck-Str. 177 Tiefgaragenstellplätze und 78 oberirdische Stellplätze zusätzlich erschlossen werden sollen.

Aktuell ist der Bereich der geplanten südlichen Zufahrt über die Generaloberst-Beck-Str. zeitweise derart überlastet, daß es regelmäßig zu chaotischen Verkehrsverhältnissen kommt. Das ist immer dann der Fall, wenn zum Schulbeginn die Schüler der Martinusschule Oberstadt mit PKWs bis zum Schuleingang zur Hausnummer 11 gefahren werden. Das führt zu haltenden und wendenden Fahrzeugen in großer Zahl auf engstem Raum. Hinzu kommen noch zahlreiche Grundschüler, die zu Fuß von der Straßenbahn kommend genau im geplanten Einfahrtbereich die Straße queren. Weiterhin verkehren viele Fahrräder mit Kindern, Eltern und Studenten in diesen Bereich. Zusätzlich münden genau an dieser Stelle bereits jetzt die Zufahrten für zwei Garagen- bzw. Stellplatzanlagen der Häuser 11 bis 21 bzw. 3 bis 7 mit jeweils über 130 Stellplätzen. Diese Situation tritt an jedem Schultag in der Zeit von ca. 7:30 Uhr bis 8:15 Uhr sowie in abgeschwächter Form zwischen 13 und 16 Uhr auf.

Durch die neue Zufahrt würde sich der Anwohner Verkehr verdoppeln. Deshalb halte ich es für erforderlich, die Verkehrsführung in der Generaloberst-Beck-Str. zu verbessern. Die geplante südliche Zufahrt sollte wesentlich weniger Stellplätze erschließen und die Generaloberst-Beck-Str. sollte bis zum Ende durchgängig zweispurig befahrbar gemacht werden, indem Parkplätze am Straßenrand gestrichen und Falschparker, auch kurzzeitige, konsequent bestraft werden. Auch für die Überquerung des Fuß- und Radweges, der vor der geplanten Einfahrt vorbeiführt, ist eine sichere Lösung zu finden.

Meinen Bedenken liegt unter anderem ein konkreter Verkehrsunfall mit Personenschaden in den letzten Wochen zugrunde, bei dem eine Radfahrerin in dieser chaotischen Situation von einem Auto angefahren wurde. Der Krankenwagen konnte die Unfallstelle zwar erreichen, blockierte aber wegen Platzmangel die komplette Durchfahrt, was zu einem Zusammenbruch des Verkehrs führte. Dadurch wurde auch der Abtransport der Verletzten behindert.

20.06.12

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

Aktenzeichen: 61 26 0 61

2. Berücksichtigung der Schallimmission des Verkehrslärms von der Generaloberst-Beck-Str. auf das Planungsgebiet

Im Schallgutachten fehlt die Immission durch den Verkehrslärm in der Generaloberst-Beck-Str., der sich aus der oben beschriebenen Situation ergibt. Es kommt zu extremen Belastungen an Schultagen in den Spitzenzeiten von ca. 7:30 Uhr bis 8:15 Uhr sowie in abgeschwächter Form zwischen 13 und 16 Uhr. In diesem Zusammenhang wird es auch zum Befahren der geplanten Privatstraße über die südliche Zufahrt durch Unbefugte in erheblichen Ausmaß kommen (ca. 30 Fahrzeuge in einer halben Stunde), so wie es jetzt schon auf dem Grundstück Generaloberst-Beck-Str. 11 bis 21 der Fall ist.

Bitte prüfen Sie diese Gegebenheiten hinsichtlich der vorgeschlagenen Planung und deren Verträglichkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Cigelmann

SI-02

Ingrid Braun
Pfarrer-Brantzen-Str.6 55122 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

03.Juli 2012

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
PF 3820
55028 Mainz

Eingang: 05. Juli 2012

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

Bebauungsplan "Berliner Siedlung West - VEP (O 61)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich begrüße ich, dass die Hochhäuser endlich abgerissen werden und auf dem Gelände neu gebaut wird. Nicht einverstanden bin ich jedoch mit der Verkehrsplanung für dieses Neubaugebiet.

Bauchweh macht mir die Zuwegung des Baugebiets von der General-Oberst-Beck-Str. aus. Mein Sohn geht auf die Windmühlenschule und muss morgens und mittags diese Straße überqueren. Er ist wie viele andere Schüler dieser Schule oft unkonzentriert und in seiner Wahrnehmung -auch des Verkehrs- beeinträchtigt. Aus u.a. diesen Gründen ist er zu 60% schwerbehindert.

Vor allem durch den Baustellenverkehr sehe ich die Schüler extrem gefährdet. Bitte sorgen sie dafür, dass die LKWs nur außerhalb der Wegezeiten der Schulkinder dort fahren dürfen. Und zwar bevor dort ein Schulkind verunglückt.

Auch wenn das für den Bauherren wirtschaftliche und organisatorische Nachteile bringt, denn es geht um Menschenleben.

Nach Fertigstellung des Baugebiets soll der Hauptteil der Bewohner (Tiefgarage und ein Großteil der Stellplätze) auch über die schmale Generaloberst-Beck-Straße angebunden sein. Die Situation in dieser Straße ist für meinen Sohn und erst recht die jüngeren Schulkinder zur Zeit schon sehr chaotisch.

Ich bitte sie zu prüfen, ob es möglich ist, die Ausfahrt der Tiefgarage Richtung Berliner Straße zu verlegen oder mindestens einen größeren Teil der Stellplätze. Nach dem Plan fahren nur die Studenten, die längst nicht alle Autos haben, über die Berliner Straße aus dem geplanten Gebiet, die keine Sackgasse ist, sondern über die in beide Richtungen das Wohngebiet verlassen werden kann. Diese Straße ist breiter und wird nicht von allen Kindern zweier Schulen ab 1. Klasse überquert.

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid B.

09.07.12
 Z. d. lfd. A.
 Z. d. Handakten
 Wvl.:
 Aktenzeichen: 61 26 O 61

30³

Marcus Grass, Berliner Str. 31, 55131 Mainz

St-03
Tel.: 0160/99191900

Stadt Mainz
Stadtplanungsamt
Abt. Stadtplanung
Zitadelle Gebäude A

55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 20. Juli 2012									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Beschwerde / Einspruch / Widerspruch gegen VEP O 61 - Bebauung Berliner Str. 33 - 35

Mainz, den 17.07.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Bestürzung habe ich aus der Zeitung unter den amtlichen Bekanntmachungen der Stadtverwaltung Mainz erfahren, dass das Grundstück Berliner Str. 33 - 35 total umgestaltet werden soll! Meine Beschwerde richtet sich dagegen:

1. dass der Bestand von Bäumen, Büschen und Rasenflächen wird die Umsetzung durch dem im Internet veröffentlichten Bebauungsverslag erheblich reduziert und in Mitleidenschaft gezogen! Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt wurden unzureichend berücksichtigt! Auch wurde dort ein Turmfalkenpärchen gesehen, welches bei einen der Hochhäuser nistet! Mit der Anbringung einiger Vogelnistkästen und Neupflanzungen ist kein ausreichender Ersatz geboten!
2. dass im Vorfeld vor der Inkrafttreten des Bebauungsplans dieser nicht in den großen Zeitungen wie der Mainzer Allgemeinen Zeitung und der Mainzer Rheinzeitung abgebildet worden ist und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet wird. Viele ältere Bewohner dieser Siedlung haben kein Internet! Als unmittelbarer Nachbar dieses Vorhabens protestiere ich in aller Schärfe dagegen. Durch die kaum vorhandene Information der Bewohner der Berliner Siedlung und der General-Oberst-Beck-Strasse ist so gut wie nichts an die Öffentlichkeit gedrungen. Die umliegenden Bewohner haben ein Recht zu erfahren was in ihrer Nachbarschaft geplant wird.

21.07.12
 Z. d. lfd. A.
 Z. d. Handakten
 Wvl.:
Aktenzeichen: 61 26 0 61

- Seite 1 von 4 -

30-5

3. dass bei den 260 Plätzen der dort geplanten Studentenwohnheimplätze und 160 Wohnungen auf dem übrigen Gelände (laut Veröffentlichung vom 04.08.2012 in der Mainzer Allgemeinen Zeitung) mit über 500 zusätzlichen Anwohnern gerechnet werden kann (sind ja schließlich nicht alles Singel-Wohnungen!)! Bei soviel Nachverdichtung sind soziale Konflikte bereits vorprogrammiert! Es wird unzureichende Rücksicht auf die bereits hier wohnenden Menschen genommen!
4. dass das laut Bebauungsvorschlag geplante sechsstöckige Studentenwohnheim sowie die dazu parallel gebauten Gebäude auf einen Art Sockel bzw. Erhebung stehen (darunter ist wohl eine Tiefgarage geplant!) und an manchen Stellen nur über achtstufige Treppen zu erreichen sind.
Rollstuhlfahrern wird somit ein Durchqueren des Grundstückes erheblich erschwert. Sie müssten dann den Umweg an den beiden Kirchen entlang nehmen um an die dahinterliegenden Feldwege zu kommen.
In diesen Zusammenhang wird ein Umbau des Weges entlang des Grundstücks und dem Nachbargrundstück Haus 31 abgelehnt, da dies auf Kosten der Allgemeinheit geht! Viel mehr soll die Tiefgarage entsprechend tiefer gelegt werden!
5. dass die sechsstöckige Bebauung gegenüber der katholischen Kirche quasi wie ein Riegel zur Berliner Siedlung hin erstellt werden soll. Wenn schon ein Studentenwohnheim, dann in Richtung General-Oberst-Beck-Strasse gegenüber den bereits vorhandenen Studentenwohnheim, so dass die Studenten unter sich bleiben können. Die sechsstöckige Bebauung kann dann gleichzeitig als Windbrecher gegen die hauptsächlich aus Westen wehenden Winde und Stürme fungieren und einer niedrigeren Bebauung nach Osten zu als Schutz dienen.
6. Die Bebauung wie sie im Bebauungsvorschlag vorgestellt ist schließt die Neubewohner architektonisch von der Berliner Siedlung aus, statt diese zu integrieren. Hierzu wäre die niedrigere Bebauung zur Siedlung hin besser, bzw. die höhere Bebauung (Studentenwohnheim, Häuserriegel bestehend aus Häusern Nr. 6 – 9, sowie Haus 11) zur General-Oberst-Beck-Strasse.
7. Die Bebauung durch die Häuser 1-3, 6-10 vernichten einen Großteil der Grünanlage, die von vielen in der Berliner Siedlung bzw. General-Oberst-Beck-Strasse als Erholungsfläche, besonders im Sommer, genutzt werden. Durch Wegfall dieser Flächen nimmt der Druck auf die Nachbargrundstücke, insbesondere von Hundehaltern, zu!
8. Ein Erhalt der offenen Bücherei an bisheriger Stelle, wo sowohl durch die Bewohner der Berliner Siedlung als auch der General-Oberst-Beck-Strasse, welche diese sehr häufig frequentieren, ist unabdingbar! Dies gilt auch für die Fläche nördlich des noch bestehenden Hochhauses Berliner Str. 33, über welche die Fahrradzufahrt zum Wildgrabental führt! Es wird befürchtet das diese durch Umzäunung des Grundstücks nicht mehr für die Allgemeinheit zugänglich ist. Dem Investor ist daher zur Auflage zu machen, dass dies auch künftig zugänglich ist. Ein Umbau des öffentlichen Weges mit Rampe durch die Allgemeinheit zu tragen und wäre zu teuer!

9. Die Befürchtungen das durch die Baumaßnahmen auch die bereits vorhandene Wärmeversorgung beschädigt werden könnte und somit die Nachbarschaft in Mitleidenschaft gezogen wird!!!
Im Bebauungsvorschlag sind weder die vorhandenen Leitungen der Kanalisation noch die Anschlüsse der Fernwärmeleitung berücksichtigt. Letztere führt von der Berliner Str. 31 hintüber zur Berliner Str. 33 und war noch im letzten Winter aktiv!!!
10. Die Wahrzeichen der Berliner Siedlung sind die fünf Hochhäuser; alle fünf Hochhäuser! Die Berliner Siedlung ist bis jetzt noch ein komplett erhaltenes Beispiel einer Bebauung aus der Mitte der 60iger Jahre und sollte als solches unter Denkmalschutz gestellt werden!
11. Dem Konzept der Hochhausbebauung lag damals der Gedanke zu Grunde Flächenverbrauch zu vermeiden und dafür lieber in die Höhe zu bauen, wobei die freie Fläche aus Grün- und Erholungsanlage genutzt werden sollte! Jahrzehntelang hat sich dieses Konzept bewährt, und bewährt sich noch heute bei den Nachbargrundstücken!
10. Der Parkplatzsuchverkehr. Zwar ist eine Tiefgarage geplant, aber wie schon beim Studentenheim gegenüber der General-Oberst-Beck-Kaserne wird es viel Parkplatzsuchverkehr geben, da sich die Studenten lieber kostenlose Parkplätze suchen, statt eine Parkplatzmiete zu zahlen. Dies hat zur Folge, das die umliegenden Strassen, die bereits jetzt schon unter diesen Verhalten der jetzigen Anwohner leiden, noch mehr zugeparkt werden. Dies ist auch in Hinsicht auf die Schulen relevant, da hier mit erhöhter Unfallgefahr zu rechnen ist.
12. Asbestbelastung der Nachbarschaft durch Abriss. Bei den alten Hochhäusern wurde vor allem in den Versorgungsschächten, aber auch in anderen Bereichen Asbest verbaut, welcher bei Abbrucharbeiten freigesetzt werden kann und eine Gesundheitsgefährdung der umliegenden Anwohner mit sich bringt! Nur eine ständige Befeuchtung der Baustelle kann dies reduzieren! Bei einer Sprengung oder einem unsachgemäßen Abriss könnte sonst die ganze Umgebung verseucht werden!
13. Im Großen und Ganzen ist die beste Lösung für die Berliner Siedlung die Renovierung der beiden Hochhäuser, ohne Nachverdichtung, wie sie z. Bsp. beim ehemaligen Franz-Stein-Haus stattgefunden hat.
14. Sollten die beiden Hochhäuser abgerissen werden, ist ein Wiederaufbau auf den bereits vorhandenen Fundamenten in 16stöckiger Bauweise als zweitbeste Lösung erstrebenswert! Die Aufteilung kann sich nach den Nachbarhochhäusern Berliner Str. 27 – 31 richten, wo von Ein- bis Vierzimmerwohnungen aufgeteilt werden kann. Die dortigen Bewohner sind zum teil seit fast einen halben Jahrhundert sehr zufrieden damit, bietet es doch so mansche Vorteile gegen über einen Eigenheim und ist sogar alters- und behindertengerecht!

15. Das gesamte Gebiet liegt in der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens und ist bisher bei Ostwind erhöhten Lärmpegel ausgesetzt. Seit der Inbetriebnahme der neuen Landebahn Nord hat dieser Lärm erheblich zugenommen und geht trotz gegenteiliger Versprechen der Fraport auch zum Teil nach 23.00 Uhr! Dies gilt auch zum Teil bei den hier vorherrschenden Westwinden! Künftige Bewohner werden sich wohl „bedanken“ wenn sie dann bei geschlossenen Fenstern in ihrer neuen Wohnung sitzen um ein wenig Ruhe zu haben, da sie dies nicht ungestört vor der Haustür machen können!

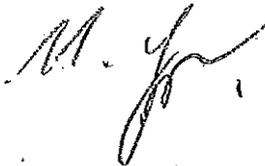
16. Durch den geplanten Neubau der Schule in der Berliner Siedlung könnte es zu unzumutbaren Belastungen durch den Baustellenverkehr durch zwei gleichzeitig stattfindende Großbaustellen geben welche die Geschwister-Scholl-Strasse, die Berliner Strasse und die General-Oberst-Beck-Strasse betreffen können. Auch die jetzigen Anwohner wollen ungestörten Zugang zu ihren Häusern haben!

17. Das Gesamte Projekt ist zu überdimensioniert und passt nicht in die gewachsene Struktur der Berliner Siedlung! Der Siedlungskarakter ist dadurch gefährdet!

Im Anschluss ist noch anzumerken, das ich gerne über den Stand meiner Einwendungen informiert werden möchte, und nicht so ignoriert werde, wie bei meinen Einspruch vom 21.09.2011, wo ich erst durch Zufall erfahren habe, dass die ganze Angelegenheit bei einer Ortbeiratssitzung nur durch gewunken wurde! Dem Stadtrat, den zuständigen Gremien und allen anderen Beteiligten, auch dem Ortbeirat, sei hiermit ins Stammbuch geschrieben, dass Ihr die Bedenken der jetzigen Anwohner ernst nehmen sollt! Bei der nächsten Wahl werde ich daran denken!

Hochachtungsvoll

Marcus Grass





Grass.Mainz@gmx.de
17.07.2012 17:22

An karen.vogel@stadt.mainz.de
Kopie
Blindkopie
Thema VEP O 61 - Beschwerde / Einspruch - z. Hd. Frau Vogel

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang an diese Email sende ich meine Beschwerde / meinen Einspruch
gegen den Bebauungsplan VEP O 61 und die damit verbundenen Bauvorhaben!

Mit freundlichen Grüßen

Marcus Grass



Einspruch gegen Bebauungsplan Berliner Siedlung v. 17.07.12.doc

20.07.12

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

Aktenzeichen: 61 26 0 61

zu 30⁵

Marcus Grass, Berliner Str. 31, 55131 Mainz

Tel.: 0160 / 99191900

Stadt Mainz
Stadtplanungsamt
Abt. Stadtplanung
Zitadelle Gebäude A

55131 Mainz

Beschwerde / Einspruch / Widerspruch gegen VEP O 61 – Bebauung Berliner Str. 33 – 35

Mainz, den 17.07.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Bestürzung habe ich aus der Zeitung unter den amtlichen Bekanntmachungen der Stadtverwaltung Mainz erfahren, dass das Grundstück Berliner Str. 33 – 35 total umgestaltet werden soll! Meine Beschwerde richtet sich dagegen:

1. dass der Bestand von Bäumen, Büschen und Rasenflächen wird die Umsetzung durch dem im Internet veröffentlichten Bebauungsverschlagn erheblich reduziert und in Mitleidenschaft gezogen! Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt wurden unzureichend berücksichtigt! Auch wurde dort ein Turmfalkenpärchen gesehen, welches bei einen der Hochhäuser nistet! Mit der Anbringung einiger Vogelnistkästen und Neupflanzungen ist kein ausreichender Ersatz geboten!
2. dass im Vorfeld vor der Inkrafttreten des Bebauungsplans dieser nicht in den großen Zeitungen wie der Mainzer Allgemeinen Zeitung und der Mainzer Rheinzeitung abgebildet worden ist und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet wird. Viele ältere Bewohner dieser Siedlung haben kein Internet! Als unmittelbarer Nachbar dieses Vorhabens protestiere ich in aller Schärfe dagegen. Durch die kaum vorhandene Information der Bewohner der Berliner Siedlung und der General-Oberst-Beck-Strasse ist so gut wie nichts an die Öffentlichkeit gedrungen. Die umliegenden Bewohner haben ein Recht zu erfahren was in ihrer Nachbarschaft geplant wird.

3. dass bei den 260 Plätzen der dort geplanten Studentenwohnheimplätze und 160 Wohnungen auf dem übrigen Gelände (laut Veröffentlichung vom 04.08.2012 in der Mainzer Allgemeinen Zeitung) mit über 500 zusätzlichen Anwohnern gerechnet werden kann (sind ja schließlich nicht alles Singel-Wohnungen!)! Bei soviel Nachverdichtung sind soziale Konflikte bereits vorprogrammiert! Es wird unzureichende Rücksicht auf die bereits hier wohnenden Menschen genommen!
4. dass das laut Bebauungsvorschlag geplante sechsstöckige Studentenwohnheim sowie die dazu parallel gebauten Gebäude auf einen Art Sockel bzw. Erhebung stehen (darunter ist wohl eine Tiefgarage geplant!) und an manchen Stellen nur über achtstufige Treppen zu erreichen sind.
Rollstuhlfahrern wird somit ein Durchqueren des Grundstückes erheblich erschwert. Sie müssten dann den Umweg an den beiden Kirchen entlang nehmen um an die dahinterliegenden Feldwege zu kommen.
In diesen Zusammenhang wird ein Umbau des Weges entlang des Grundstückes und dem Nachbargrundstück Haus 31 abgelehnt, da dies auf Kosten der Allgemeinheit geht! Viel mehr soll die Tiefgarage entsprechend tiefer gelegt werden!
5. dass die sechsstöckige Bebauung gegenüber der katholischen Kirche quasi wie ein Riegel zur Berliner Siedlung hin erstellt werden soll. Wenn schon ein Studentenwohnheim, dann in Richtung General-Oberst-Beck-Strasse gegenüber den bereits vorhandenen Studentenwohnheim, so dass die Studenten unter sich bleiben können. Die sechsstöckige Bebauung kann dann gleichzeitig als Windbrecher gegen die hauptsächlich aus Westen wehenden Winde und Stürme fungieren und einer niedrigeren Bebauung nach Osten zu als Schutz dienen.
6. Die Bebauung wie sie im Bebauungsvorschlag vorgestellt ist schließt die Neubewohner architektonisch von der Berliner Siedlung aus, statt diese zu integrieren. Hierzu wäre die niedrigere Bebauung zur Siedlung hin besser, bzw. die höhere Bebauung (Studentenwohnheim, Häuserriegel bestehend aus Häusern Nr. 6 - 9, sowie Haus 11) zur General-Oberst-Beck-Strasse.
7. Die Bebauung durch die Häuser 1-3, 6-10 vernichten einen Großteil der Grünanlage, die von vielen in der Berliner Siedlung bzw. General-Oberst-Beck-Strasse als Erholungsfläche, besonders im Sommer, genutzt werden.
Durch Wegfall dieser Flächen nimmt der Druck auf die Nachbargrundstücke, insbesondere von Hundehaltern, zu!
8. Ein Erhalt der offenen Bücherei an bisheriger Stelle, wo sowohl durch die Bewohner der Berliner Siedlung als auch der General-Oberst-Beck-Strasse, welche diese sehr häufig frequentieren, ist unabdingbar! Dies gilt auch für die Fläche nördlich des noch bestehenden Hochhauses Berliner Str. 33, über welche die Fahrradzufahrt zum Wildgrabental führt! Es wird befürchtet das diese durch Umzäunung des Grundstückes nicht mehr für die Allgemeinheit zugänglich ist. Dem Investor ist daher zur Auflage zu machen, dass dies auch künftig zugänglich ist. Ein Umbau des öffentlichen Weges mit Rampe durch die Allgemeinheit zu tragen und wäre zu teuer!

9. Die Befürchtungen das durch die Baumaßnahmen auch die bereits vorhandene Wärmeversorgung beschädigt werden könnte und somit die Nachbarschaft in Mitleidenschaft gezogen wird!!!
Im Bebauungsvorschlag sind weder die vorhandenen Leitungen der Kanalisation noch die Anschlüsse der Fernwärmeleitung berücksichtigt. Letztere führt von der Berliner Str. 31 hinüber zur Berliner Str. 33 und war noch im letzten Winter aktiv!!!
10. Die Wahrzeichen der Berliner Siedlung sind die fünf Hochhäuser; alle fünf Hochhäuser! Die Berliner Siedlung ist bis jetzt noch ein komplett erhaltenes Beispiel einer Bebauung aus der Mitte der 60iger Jahre und sollte als solches unter Denkmalschutz gestellt werden!
11. Dem Konzept der Hochhausbebauung lag damals der Gedanke zu Grunde Flächenverbrauch zu vermeiden und dafür lieber in die Höhe zu bauen, wobei die freie Fläche aus Grün- und Erholungsanlage genutzt werden sollte! Jahrzehntlang hat sich dieses Konzept bewährt, und bewährt sich noch heute bei den Nachbargrundstücken!
10. Der Parkplatzsuchverkehr. Zwar ist eine Tiefgarage geplant, aber wie schon beim Studentenheim gegenüber der General-Oberst-Beck-Kaserne wird es viel Parkplatzsuchverkehr geben, da sich die Studenten lieber kostenlose Parkplätze suchen, statt eine Parkplatzmiete zu zahlen. Dies hat zur Folge, das die umliegenden Strassen, die bereits jetzt schon unter diesen Verhalten der jetzigen Anwohner leiden, noch mehr zugeparkt werden. Dies ist auch in Hinsicht auf die Schulen relevant, da hier mit erhöhter Unfallgefahr zu rechnen ist.
12. Asbestbelastung der Nachbarschaft durch Abriss. Bei den alten Hochhäusern wurde vor allem in den Versorgungsschächten, aber auch in anderen Bereichen Asbest verbaut, welcher bei Abbrucharbeiten freigesetzt werden kann und eine Gesundheitsgefährdung der umliegenden Anwohner mit sich bringt! Nur eine ständige-Befeuchtung der Baustelle kann dies reduzieren! Bei einer Sprengung oder einem unsachgemäßen Abriss könnte sonst die ganze Umgebung verseucht werden!
13. Im Großen und Ganzen ist die beste Lösung für die Berliner Siedlung die Renovierung der beiden Hochhäuser, ohne Nachverdichtung, wie sie z. Bsp. beim ehemaligen Franz-Stein-Haus stattgefunden hat.
14. Sollten die beiden Hochhäuser abgerissen werden, ist ein Wiederaufbau auf den bereits vorhandenen Fundamenten in 16stöckiger Bauweise als zweitbeste Lösung erstrebenswert! Die Aufteilung kann sich nach den Nachbarhochhäusern Berliner Str. 27 – 31 richten, wo von Ein- bis Vierzimmerwohnungen aufgeteilt werden kann. Die dortigen Bewohner sind zum teil seit fast einen halben Jahrhundert sehr zufrieden damit, bietet es doch so manche Vorteile gegen über einen Eigenheim und ist sogar alters- und behindertengerecht!

15. Das gesamte Gebiet liegt in der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens und ist bisher bei Ostwind erhöhten Lärmpegel ausgesetzt. Seit der Inbetriebnahme der neuen Landebahn Nord hat dieser Lärm erheblich zugenommen und geht trotz gegenteiliger Versprechen der Fraport auch zum Teil nach 23.00 Uhr! Dies gilt auch zum Teil bei den hier vorherrschenden Westwinden! Künftige Bewohner werden sich wohl „bedanken“ wenn sie dann bei geschlossenen Fenstern in ihrer neuen Wohnung sitzen um ein wenig Ruhe zu haben, da sie dies nicht ungestört vor der Haustür machen können!
16. Durch den geplanten Neubau der Schule in der Berliner Siedlung könnte es zu unzumutbaren Belastungen durch den Baustellenverkehr durch zwei gleichzeitig stattfindende Großbaustellen geben welche die Geschwister-Scholl-Strasse, die Berliner Strasse und die General-Oberst-Beck-Strasse betreffen können. Auch die jetzigen Anwohner wollen ungestörten Zugang zu ihren Häusern haben!
17. Das Gesamte Projekt ist zu überdimensioniert und passt nicht in die gewachsene Struktur der Berliner Siedlung! Der Siedlungskarakter ist dadurch gefährdet!

Im Anschluss ist noch anzumerken, das ich gerne über den Stand meiner Einwendungen informiert werden möchte, und nicht so ignoriert werde, wie bei meinem Einspruch vom 21.09.2011, wo ich erst durch Zufall erfahren habe, dass die ganze Angelegenheit bei einer Ortbeiratssitzung nur durch gewunken wurde! Dem Stadtrat, den zuständigen Gremien und allen anderen Beteiligten, auch dem Ortbeirat, sei hiermit ins Stammbuch geschrieben, dass Ihr die Bedenken der jetzigen Anwohner ernst nehmen sollt! Bei der nächsten Wahl werde ich daran denken!

Hochachtungsvoll

Marcus Grass

61/26/06/1
061
5
19866

Eingang: 03. Juli 2012

Martinusschule Oberstadt
- Schulleiternbeirat -
Email: SEB@martinusschule-oberstadt.de

Mainz, den 29.06.2012

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

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
PF 3820

55028 Mainz

Eingang: 02. Juli 2012
durch: *do*
Zuz. Vers.:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Berliner Siedlung West - VEP (O 61)"
Öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Grosse,
Sehr geehrte Frau Eder,
Sehr geehrter Herr Ingenthron,

zu oben genanntem vorhabenbezogenem Bebauungsplan möchten wir als Eltern (Unterschriftenliste anbei) der Martinusschule Oberstadt wie folgt Stellung beziehen:

Die geplante Anbindung der Tiefgarage über die Generaloberst-Beck-Straße lehnen wir ab und schlagen vor diese Anbindung über die Berliner Straße zu führen. Wie auch schon in unserem Schreiben an das Stadtplanungsamt vom 26.09.2011 sowie den beiden gemeinsamen Terminen am 27.03.2012 (Ortsbegehung) und 11.06.2012 (Bauamt) dargestellt, wird die Verkehrssituation an dem sehr engen Straßenabschnitt der Generaloberst-Beck-Straße in Bezug auf die Verkehrssicherheit als sehr kritisch betrachtet, da durch die geplante Anbindung der Zufahrt an die Generaloberst-Beck-Straße eine ausreichende Verkehrssicherheit - insbesondere für die Schulkinder - nicht mehr gewährleistet werden kann. Wir sehen eine massive Gefährdung unserer Kinder aufgrund des zusätzlich entstehenden Verkehrs durch die neu geplante Zufahrt, sollte die Anbindung der Zufahrt wie derzeit geplant erfolgen.

Wir fordern, dass während der vorgesehenen Bautätigkeiten die Einrichtung geeigneter Sicherungsmaßnahmen für unsere Kinder bereitgestellt werden. Diese könnten z.B. in Form von Schülerlotsen oder vergleichbarem erfolgen. Des weiteren fordern wir eine zeitliche Sperrung des Baustellenverkehrs auf der Generaloberst-Beck-Straße für die Zeit, in der die Schulkinder dort den Schul- bzw. Heimweg antreten. Dies ist montags bis freitags zwischen 7:30 Uhr bis 8:30 Uhr sowie zwischen 11:30 Uhr und 13:30 Uhr der Fall. Wir bitten um Abstimmung der vorgeschlagenen Maßnahmen mit dem Schulleiternbeirat der Martinusschule Oberstadt.

Wir bitten darum die Forderungen unserer besorgten Eltern ernst zu nehmen!
Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
der Schulleiternbeirat der Martinusschule Oberstadt

Nicole Sieben
1. Vorsitzende

Heike Haugwitz
Stellvertretung

09.07.12

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

an 30 ²

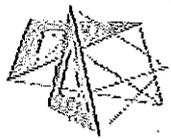
St-06



Stefan Herfurth/Amt61/Mainz
23.07.2012 08:14

An Karen Vogel/Amt61/Mainz
Kopie
Blindkopie
Thema WG: Bedenken zum VEP 061 Berliner Siedlung West

----- Weitergeleitet von Stefan Herfurth/Amt61/Mainz am 23.07.2012 08:14 -----



Sabine Hauck/Amt61/Mainz

23.07.2012 08:09

An Stefan Herfurth/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie
Thema WG: Bedenken zum VEP 061 Berliner Siedlung West

zur Kenntnis und weiteren Veranlassung



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Sabine Hauck

Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Sabine Hauck/Amt61/Mainz am 23.07.2012 08:08 -----



Vera Greifzu-Schneider
<greifzu@gmx.net>

20.07.2012 14:04

An stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Kopie SEBwindmuehlenschule@gmx.de
Thema Bedenken zum VEP 061 Berliner Siedlung West

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit machen wir als Schulelternbeirat der Windmühlenschule unsere Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan geltend:

Wir sorgen uns um die Gesundheit unserer Kinder, wenn durch den Abriss oder Rückbau der Hochhäuser Stoffe freigesetzt werden, die eine gesundheitliche Gefährdung unserer Kinder darstellen. Die Gesundheit der Kinder ist in ganz besonderem Maße zu berücksichtigen und eine Beeinträchtigung oder Gefährdung, auf Grund der Bäume Maßnahmen, durch wirksame Maßnahmen tatsächlich auszuschließen.

Wir sorgen uns um die Sicherheit unserer Kinder während der Bauphase, da nach bisherigen Planungen der gesamte Baustellenverkehr über die Generaloberst-Beck-Str. abgewickelt werden soll. Unsere Kinder sind lernbehindert. Sie können sehr oft Situationen nicht adäquat einschätzen und sind damit schon heute einem sehr viel höherem Risiko ausgesetzt. Durch den Baustellenverkehr wird dies deutlich verstärkt werden. Gleichzeitig geben wir zu bedenken, dass es sich bei der Generaloberst-Beck-Straße um eine sehr schmale Straße handelt, auf der sich Baufahrzeuge nur unter zu Hilfenahme des Radweges oder Bürgersteiges begegnen können. Gleiches gilt für die Begegnung der Baustellenfahrzeuge mit dem normalen Straßenverkehr.

Die geplante Tiefgarage, mit der Zuwegung über die Generaloberst-Beck-Straße, wird auf Dauer für unsere Kinder einen erhöhten Lärmpegel und damit eine weitere Beeinträchtigung beim Lernen darstellen. Dafür bitten wir der Schule einen Härteausgleich zu gewähren. Außerdem beantragen wir um Verlegung der Zuwegung zur Tiefgarage. Die dauerhafte Erhöhung des Verkehrsaufkommens vor unserer Schule ist mit den oben beschriebenen Risiken für unsere Kinder verbunden, die auf Grund ihrer Behinderungen einen besonderen Schutz benötigen (UN-Konvention). Die Barrierefreiheit ist auch für Kinder mit Lernbehinderungen zu gewährleisten. Eine entsprechende Prüfung können wir in den veröffentlichten Unterlagen nicht erkennen.

Wir stellen fest, dass eine Sozialverträglichkeitsprüfung gem. BauGB (s. auch Charta von Aalborg) nicht stattgefunden hat (gemeinsame Sitzung vom 11.06.2012), da der Stadtverwaltung entsprechende Vorschriften nicht bekannt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Vera Greifzu-Schneider
stelly. Schulleiternsprecherin der Windmühlenschule