

Aktz.: 61 26 Ob 44/A

Bebauungsplan Entwurf „Tennishalle Ebersheimer Weg - Aufhebung (O 44/ A)“

I. Vermerk

über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO

A) Formalien

Dauer des Anhörverfahrens: vom **19.11.2018 bis 21.12.2018**

Anzahl der beteiligten TÖB: **15**

Anzahl der Antworten von TÖB: **8**

Koordinierungstermin mit TÖB: nicht erforderlich

Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind, gegen die Aufhebung keine Bedenken bestehen bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:

- 12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
- 10 - Hauptamt, Frauenbüro (Gleichstellungsstelle)
- 60 - Bauamt, Geschäftsstelle Gutachterausschuss
- 80 - Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. 60 - Bauamt, 60-04 Abteilung Denkmalpflege

- Stellungnahme vom 23.11.2018 -

- Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes "O 44" bestehen keine Einwände von Seiten der Denkmalpflege.
- Bei zukünftigen Planungen auf dem Grundstück sei zu berücksichtigen, dass sich dieses in der unmittelbaren Umgebung der denkmalgeschützten Kirche St. Alban (An der Goldgrube 44) befinde. Zudem befinde sich das Grundstück auf dem Gelände des ehemaligen Fort Heiligkreuz. Bei Erd- und Bauarbeiten sei daher mit Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmäler handele.

Abwägungsergebnis:

- *Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.*

- *Nach Aufhebung des Bebauungsplanes "O 44" erfolgt in seinem ehemaligen Geltungsbereich keine neue Bauleitplanung. Es wird Baurecht nach § 34 BauGB entstehen. Bauvorhaben müssen sich nach dieser Vorschrift in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die tangierten Fachämter zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. So wird auch die Abteilung Denkmalpflege im Bauamt Gelegenheit erhalten, die o.a. denkmalpflegerischen Belange selbst ins Genehmigungsverfahren einzubringen.*

Keine Abwägung erforderlich.

2. 70 - Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz

- Schreiben vom 26.11.2018 -

- Aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gibt es zu dem Bauvorhaben in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da das Grundstück (Plangebiet) inklusive der schon bestehenden Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist. Für den Bebauungsplan selbst gelten die üblichen Bestimmungen wie RAS 06 Anlage von Stadtstraßen und wie immer die Abfallsatzung der Stadt Mainz.
- Die Anlage der Mülltonnenstandplätze wird über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da aktuell keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen sind, müssen wir auf die offiziellen Standards verweisen.
- Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes ist für den Entsorgungsbetrieb immer von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung, sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß der §§12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) entsprechen.
- Demnach sind u.a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite **nicht mehr als 15 Meter** von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug muss fahrtechnisch möglich sein (Durchfahrtmöglichkeit und Gewichtsbelastung).
- Einsammlung und Transport von Abfällen unter Berücksichtigung Gesetzlicher Vorgaben. Die Nachfolgend genannten Anweisungen bedürfen besonderer Beachtung: BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft, Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen.
- 2.2 Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr: Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder –Wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Die Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.
- Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder –Wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

- GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung, insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze: Müll darf nur abgeholt werden wenn: die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Neubaugebiete sind so zu planen, dass bei der Abfallsammlung nicht rückwärts gefahren werden muss. Zu § 16 Nr.1 Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- Privatstraßen: Sollte es sich bei dem Neubaugebiet um eine Privatstraße handeln bitten wir um Beachtung nachfolgender Bedingungen. Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist im Grundbuch einzutragen und ein entsprechender Auszug ist uns vorzulegen.
- Winterdienstliche Pflichten sind bei Privatstraßen von den Eigentümern durchzuführen. Sollte am Abfuhrtag der Streu- und Räumungspflicht nicht nachgekommen worden sein oder eine Anfahrt wegen parkenden Fahrzeugen unmöglich sein, wird keine Entsorgung erfolgen. Dann kommt nur eine kostenpflichtige Nachentsorgung in Betracht, die gesondert zu beauftragen ist.
- Sollte eine Benutzung der Privatstraße nicht möglich und / oder nicht erlaubt werden, müssen alle Gefäße aller Häuser an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.
- Anmerkungen: Die Müllgefäße müssen frei zugänglich sein, jedoch nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen. Bezüglich einer Tiefgarage muss darauf geachtet werden, dass bei einer erforderlichen Überquerung zur Erschließung der Gebäude durch Einsatzkräfte, Feuerwehr und Müllabfuhr für Schwerlastverkehr eine Traglast von 26,0 Tonnen gewährleistet wird. Sollte eine Durchfahrt des Wohnquartiers nicht möglich sein, muss für die Müllfahrzeuge eine Wendevorrichtung geschaffen werden. Sofern dies aus planerischen Gründen nicht gewünscht ist, sind die Mülltonnenstandplätze im Bereich der anfahrbaren Straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Abwägungsergebnis:

- *Nach Aufhebung des Bebauungsplanes "O 44" erfolgt in seinem ehemaligen Geltungsbereich keine neue Bauleitplanung. Es wird somit Baurecht nach § 34 BauGB entstehen. Bauvorhaben müssen sich einmal nach dieser Vorschrift in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und darüber hinaus natürlich auch den Anforderungen der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) gerecht werden.*

Keine Abwägung erforderlich.

3. Generaldirektion kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege

- Stellungnahme vom 27.11.2018 -

- Im unmittelbaren Planungsgebiet des Bebauungsplanes befanden sich keine Kulturdenkmäler i.S. des Denkmalschutzgesetzes. Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nähe die katholische St. Albanskirche, die nach § 2 Abs. 1 bzw. Abs. 4 und § 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt. Dies könne sich auch u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhän-

ge beziehen. Aus diesem Grund stünden keine denkmalpflegerischen Belange der Aufhebung des Bebauungsplanes entgegen.

- Bei der zukünftigen Planung für dieses Areal und denkmalpflegerische Belange mit Blick auf die St. Albanskirche zu berücksichtigen. Die GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege werde sich zu der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange erneut äußern.
- Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie sei gesondert einzuholen.

Abwägungsergebnis:

- Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
- Nach Aufhebung des Bebauungsplanes "O 44" erfolgt in seinem ehemaligen Geltungsbereich keine neue Bauleitplanung. Es wird Baurecht nach § 34 BauGB entstehen. Bauvorhaben müssen sich nach dieser Vorschrift in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die tangierten Fachämter zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. So wird auch die Abteilung Denkmalpflege im Bauamt Gelegenheit erhalten, die o.a. denkmalpflegerischen Belange nach vorheriger Abstimmung mit der GDKE ins Genehmigungsverfahren einzubringen.
- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht vorgelegt.

Keine Abwägung erforderlich.

4. Grün- und Umweltamt - Schreiben vom 30.01.2019 -

Grundsätzlich seien mit Blick auf die Erstellung eines Umweltberichtes zunächst folgende Fragen zu klären:

- Ist die gem. dem "O 44" zulässig bebaubare Fläche identisch mit dem nach § 34 maximal zulässigen Versiegelungsgrad bzw. ergeben sich aus der Beurteilung nach § 34 BauGB Verschlechterungen gegenüber den Vorgaben des "O 44"? Kann nach der aus Baumschutzgründen erforderlichen Feinjustierung der den Geltungsbereich des "O44" betreffenden Bauvoranfrage diese bspw. durch die Schließung eines öffentlich- rechtlichen Vertrages auf dem heutigen Stand "eingefroren" werden? Nach Klärung kann ein dem Sachverhalt angemessener Umweltbericht erstellt werden.

Abwägungsergebnis:

- Wie in den im Anhörverfahren verschickten Unterlagen zu entnehmen ist, soll nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes "O 44" die derzeit von der Tennishalle überbaute Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Beurteilung dieser Wohnbebauung erfolgt nach § 34 BauGB, eine neue Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Im 34er Fall sind die städtebaulichen Dichtewerte GRZ und GFZ keine primären Einfügekriterien, da sie nur Verhältniszahlen sind. Einfügen ist ein optischer Vorgang, der sich primär an dem Einfügerahmen orientiert, der durch die Gebäudehöhen und überbauten Grundflächen aus der Nachbarschaft ("Körnung" einer Bebauung) vorgegeben ist. Insofern kann die Frage nach dem zukünftigen Versiegelungsgrad nicht seriös beantwortet werden, zumal im 34er Fall die Anlagen nach § 19 abs. 4 BauNVO nicht angerechnet werden. Eine entsprechende Rückmeldung wurde dem Grün- und Umweltamt am 04.02.2019 per Email übermittelt. Daraufhin erfolgte die Beauftragung eines Umweltberichtes.

- *Zum Thema Baumschutz verweisen wir auf die Stellungnahme zum Punkt "Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild" in diesem Vermerk – siehe unten.*

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- **Lärmschutz:** Die Aufhebung des Bebauungsplans löst keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aus. Zukünftige Bauvorhaben sind, sofern sie schutzbedürftige Nutzungen enthalten, jeweils in einem baurechtlichen Verfahren in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht unter Bezug auf die Nachbarschaft zur Tennisanlage zu beurteilen.

Abwägungsergebnis:

- *Diese Feststellung bedeutet, dass sich eine nach § 34 BauGB zu beurteilende Wohnbebauung auf dem derzeitigen Hallengrundstück durch geeignete Maßnahmen am Gebäude selbst gegen den Lärm von der Tennisanlage zu schützen hat. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Keine Abwägung erforderlich.

- **Altlasten:** Die Überprüfung des Plangebietes ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht. Es liegen weder Einträge im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz noch Einträge im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz vor. Im Zuge der Neubebauung ist allerdings zu beachten, dass die stark bauschutthaltigen, aufgefüllten Böden im Untergrund des Grundstückes (ehemaliges Fort Heiligkreuz) schadstoffbelastet sein können und daher ggf. erhöhte Bau- und Entsorgungskosten anfallen. Es ist mit Bauwerks- und Fundamentresten sowie mit sogenannten Miniergängen im Untergrund zu rechnen. Entsprechende Auflagen und Hinweise ergehen im Rahmen der zu erwartenden Bauanträge.

Abwägungsergebnis:

- *Die Hinweise zum Thema Altlasten und der Bodenbeschaffenheit im Bereich ehemaliger Festungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit diesem Thema liegt im Bauantragsverfahren nach § 34 BauGB in der Verantwortung des Bauberren.*

Keine Abwägung erforderlich.

- **Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Gewässerschutz:** Sofern die zu erwartende Neubebauung keine Verschlechterung hinsichtlich Versiegelungsgrad und Wasserhaushalt (Verdunstung, Versickerung) darstellt, bestehen keine Bedenken.

Abwägungsergebnis:

- *Es ist davon auszugehen, dass eine kleinteiligere Wohnbebauung im Vergleich zum Großflächigen Hallenbauwerk diesbezüglich keine Verschlechterung bringt.*

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- **Grün- und Freiraumplanung:** Die Gewährleistung der grünordnerischen Einbindung, insbesondere zum öffentlichen Straßenraum hin, ist essentieller Bestandteil des "O44" und muss bei der zukünftigen Entwicklung nach §34 BauGB sichergestellt werden. Die Abarbeitung im Rahmen des ggf. erforderlichen Umweltberichtes wird erwartet.

Abwägungsergebnis:

Die bereits vorliegende und derzeit ruhende Bauvoranfrage für die Nachfolgebebauung zeigt deutlich, dass der zum öffentlichen Straßenraum des Ebersheimer Weges hin orientierte und derzeit grünordnerisch gestaltete Grundstücksbereich keine Veränderungen erfahren wird. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die grünordnerische Einbindung nicht verschlechtert wird.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- **Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild:** Der im "O 44" vorhandene Baumbestand werde durch städtebauliche Festsetzungen derzeit gesichert; mit der Aufhebung sei das Risiko der Beseitigung dieser Grünsubstanz verbunden. Dies gelte es zu vermeiden. Für den Fall, dass der Baumbestand bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB gefährdet werde, seien neben fachgutachterlichen Aussagen zum Baumbestand auch ein Artenschutzgutachten sowie (s. o. a. Fragen) ein Umweltbericht erforderlich. Inwieweit externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich würden, könne ebenfalls erst nach Befinden über die eingangs gestellten Fragen sowie die Erstellung des ggf. erforderlichen Umweltberichtes mitgeteilt werden.

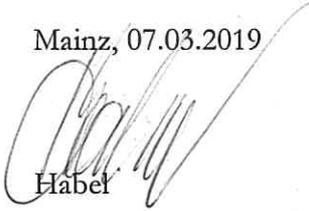
Abwägungsergebnis:

- *Der vorhandene Baumbestand wird durch die Festsetzungen des "O 44" nicht rundum geschützt.*
- *In der Planzeichnung des "O 44" ist entlang der Nord- und Ostseite der Tennishalle auf einer grün hinterlegten Fläche eine Doppelreihe von Kreisen eingetragen. In der Planlegende wird dieser Planeintrag als "Baum- und Strauchpflanzung" definiert.*
- *Eine Verpflichtung zum dauerhaften Erhaltung dieser Bäume und Sträucher ist im "O 44", entstanden im Jahre 1975, im Vergleich zu aktuellen Bebauungsplänen, nicht festgesetzt. Es gibt auch keine Festsetzung, dass diese neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. In einen Bebauungsplan dürfen, über seinen tatsächlich Festsetzungsinhalt hinausgehend, keine weiteren Inhalte hinein interpretiert werden. Das ist nicht das Wesen einer Satzung.*
- *Fazit: Der Bewuchs in dem 6 m bzw. 5 m breiten Streifen nördlich und östlich der Halle ist durch den Bebauungsplan "O 44" **nicht** geschützt!. Der Schutz unterliegt somit lediglich der Baumschutzverordnung der Stadt Mainz.*
- *Das Stadtplanungsamt hat am 04.02.2019 mit der Grundstückseigentümerin und gleichzeitig Antragstellerin im Bauvoranfrageverfahren das Thema Baumschutz erörtert. Die Eigentümerin hat sich grundsätzlich bereit erklärt, den Schutz der Bäume rund um die Tennishalle im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zu regeln. Die Eigentümerin hat diese 6 bzw. 5 m tiefen Grünstreifen als Qualitätsmerkmal erkannt und ihn im Rahmen der Bauvoranfrage bewusst von einer Bebauung freigehalten.*
- *Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Baumbestand selbst nicht gefährdet ist und folglich auch nicht diejenigen Arten, die dort ihren Lebensraum haben. Inwieweit vor diesem Hintergrund ein Artenschutzgutachten noch erforderlich ist, obliegt der Entscheidung des Fachamtes. Vor diesem Hintergrund stellt sich auch die Notwendigkeit externer Kompensationsmaßnahmen nicht.*

Entsprechende Rückmeldungen wurden dem Grün- und Umweltamt am 04.02.2019 per Email übermittelt. Am 05.02.2019 wurde dem Fachamt, ebenfalls per Email, mitgeteilt, dass die Grundstückseigentümerin dem Schutz des Baumbestandes über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag grundsätzlich positiv gegenübersteht. Daraufhin erfolgte die Beauftragung eines Umweltberichtes.

Den Anregungen kann im oben genannten Umfang gefolgt werden.

Mainz, 07.03.2019



Habel

Anlage: Eingegangene Stellungnahmen

- II. Dem Amt 67, Umweltkoordination z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung
- III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- IV. Den tangierten Fachämtern z. K.
- V. Z. d. Handakten

Mainz, 07.03.2019
61-Stadtplanungsamt



Strobach

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: Jürgen Habel Tel.: 06131 - 12 30 46 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: Juergen.Habel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Ob 44/A
Verfahren / Planung / Projekt: "Tennishalle Ebersheimer Weg - Aufhebung (O 44/A)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 21.12.2018	Eingang:
Erörterungstermin: bei Bedarf	

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 E
Tel.: 06131 123418 / Fax: 06131 122044 / 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:

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:
Gegen die Aufhebung des B-Plans bestehen keine Einwände von Seiten des Denkmalschutzes.

Bei zukünftigen Planungen auf dem Grundstück ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich dieses in der unmittelbaren Umgebung der als geschütztes Einzeldenkmal ausgewiesenen Kirche St. Alban (An der Goldgrube 44) befindet. Zudem befindet sich das Grundstück auf dem Gelände des Fort Heiligkreuz. Bei Erd- und Bauarbeiten ist daher mit Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmäler handelt.

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, 23.11.2018

60.4 Denkmalpflege

Baumgarten

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

I: Schreiben an:

61 - Stadtplanungsamt
Herr Jürgen Habel

55120 Mainz

Zwerchallee 24

Tel 06131 – 12 22 12
Fax 06131 – 13 38 01
Dieter.dexheimer@stadt.mainz.de
www.eb-mainz.de

Mainz, 26.11.2018

Bebauungsplan O 44 Tennishalle Ebersheimer Weg

Sehr geehrter Herr Habel,

aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gibt es zu dem Bauvorhaben in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da das Grundstück (Plangebiet) inklusive der schon bestehenden Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

Für den Bebauungsplan selbst gelten die üblichen Bestimmungen wie RAST 06 Anlage von Stadtstraßen und wie immer die Abfallsatzung der Stadt Mainz.

Die Anlage der Mülltonnenstandplätze wird über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da aktuell keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen sind, müssen wir auf die offiziellen Standards verweisen.

Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes ist für den Entsorgungsbetrieb immer von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung, sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß der §§12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) entsprechen.

Demnach sind u.a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug muss fahrtechnisch möglich sein (Durchfahrtmöglichkeit und Gewichtsbelastung), wobei wir diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 (der ehemaligen EAE 85) hinweisen.

Einsammlung und Transport von Abfällen unter Berücksichtigung Gesetzlicher Vorgaben. Die Nachfolgend genannten Anweisungen bedürfen besonderer Beachtung:

BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen.

2.2 Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr

- 2 -

Sparkasse Mainz
IBAN: DE29 5505 0120 0000 0388 77
Swift-Bic. MALADE51MNZ
Gläubiger-ID: DE70ZZZ00000004917

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder –Wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Die Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.

2.3 Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder –Wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung

Insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze

Müll darf nur abgeholt werden wenn:

die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Neubaugebiete sind so zu planen, dass bei der Abfallsammlung nicht rückwärts gefahren werden muss.

Zu § 16 Nr.1 Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Weitere Informationen zu den Anforderungen an Mülltonnenstandplätze entnehmen sie dem § 16

Privatstraßen

Sollte es sich bei dem Neubaugebiet um eine Privatstraße handeln bitten wir um Beachtung nachfolgender Bedingungen.

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist im Grundbuch einzutragen und ein entsprechender Auszug ist uns vorzulegen.

Winterdienstliche Pflichten sind bei Privatstraßen von den Eigentümern durchzuführen. Sollte am Abfuhrtag der Streu- und Räumungspflicht nicht nachgekommen worden sein oder eine Anfahrt wegen parkenden Fahrzeugen unmöglich sein, wird keine Entsorgung erfolgen. Dann kommt nur eine kostenpflichtige Nachentsorgung in Betracht, die gesondert zu beauftragen ist.

Sollte eine Benutzung der Privatstraße nicht möglich und / oder nicht erlaubt werden, müssen alle Gefäße aller Häuser an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

Anmerkungen

Die Müllgefäße müssen frei zugänglich sein, jedoch nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen. Bezüglich einer Tiefgarage muss darauf geachtet werden, dass bei einer erforderlichen Überquerung zur Erschließung der Gebäude durch Einsatzkräfte, Feuerwehr und Müllabfuhr für Schwerverkehr eine Traglast von 26,0 Tonnen gewährleistet wird.

Sollte eine Durchfahrt des Wohnquartiers nicht möglich sein, muss für die Müllfahrzeuge eine Wendevorrichtung geschaffen werden. Sofern dies aus planerischen Gründen nicht gewünscht ist, sind die Mülltonnenstandplätze im Bereich der anfahrbaren Straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dieter Dexheimer

II. z.d.lfd. Akten



LANDESDENKMAL-
PFLEGE
Geschäftsstelle
Praktische Denkmalpflege

Erthaler Hof
Schillerstraße 44
55116 Mainz
Telefon 06131 2016-0
landesdenkmalpflege
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Landesdenkmalpflege
Erthaler Hof | Schillerstraße 44 | 55116 Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
z.Hd. Jürgen Habel
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 28. Nov. 2018

Antw. Dez.	z. d. Hfd. A				Wvl.				R				
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Mein Aktenzeichen
Bri

Ihr Schreiben vom
15.11.2018
AZ: 61 26 - Ob 44/A

Anspruchspartner/-in / E-Mail
Dominik Brinkmann
geschaeftsstelle-
praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2016-223
06131 2016-111

27.11.2018

Aufhebung des Bebauungsplanes „Tennishalle Ebersheimer Weg“, Bingen am Rhein

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Habel,

wir danken Ihnen für die Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Im unmittelbaren Planungsgebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler i.S. des Denkmalschutzgesetzes. Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nähe die Kath. St. Albanskirche, die nach § 2 Abs. 1, bzw. Abs. 4 und § 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt. Dies kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

Aus diesem Grund, stehen aus unserer Sicht keine denkmalpflegerischen Belange der Aufhebung des im Betreff genannten Bebauungsplanes entgegen. Bei der zukünftigen Planung für dieses Areal sind denkmalpflegerische Belange mit Blick auf die St. Albanskirche zu berücksichtigen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Dir. Landesdenkmalpflege wird sich zu der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange erneut äußern.

Anlage 13 zu Blatt 88

61 26 06 44

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Fr.: 09.00-13.00 Uhr

Verkehrsanbindung
Ab Hbf. Mainz Buslinie 61/62 oder
Straßenbahn Linie 51/52 jeweils
Hst. Münsterplatz oder Schillerplatz

Parkmöglichkeiten
Parkhaus Proviantmagazin,
öffentliche Parkplätze
Schillerstr.



Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Dominik Brinkmann



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt
Martina Bauer

61- Stadtplanungsamt

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **04. Feb. 2019**

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

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A| Zimmer 56
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 3844
Fax 0 61 31 -12 33 57
martina.bauer@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 30.01.2019

Bebauungsplanentwurf „Tennishalle Ebersheimer Weg – Aufhebung (O 44/ A)“ – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aktenzeichen: 67 05 16/ O 44/ A

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gewährung der Verlängerung der Frist zur Abgabe unserer Stellungnahme bedanken wir uns und nehmen unsere Aufgabenbereiche betreffend wie folgt Stellung:

Grundsätzlich sind u. E. zunächst folgende Fragen zu klären:

Ist die gem. dem "O 44" zulässig bebaubare Fläche identisch mit dem nach § 34 maximal zulässigen Versiegelungsgrad bzw. ergeben sich aus der Beurteilung nach § 34 BauGB Verschlechterungen gegenüber den Vorgaben des „O 44“? Kann nach der aus Baumschutzgründen erforderlichen Feinjustierung der den Geltungsbereich des „O44“ betreffenden Bauvoranfrage diese bspw. durch die Schließung eines öffentlich- rechtlichen Vertrages auf dem heutigen Stand „eingefroren“ werden?

Nach Klärung kann ein dem Sachverhalt angemessener Umweltbericht erstellt werden.

Lärmschutz

Die Aufhebung des Bebauungsplans löst keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aus. Zukünftige Bauvorhaben sind sofern sie schutzbedürftige Nutzungen enthalten jeweils in einem baurechtlichen Verfahren in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht unter Bezug auf die Nachbarschaft zur Tennisanlage zu beurteilen.

Altlasten

Die Überprüfung des Plangebietes ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht. Es liegen weder Einträge im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz noch Einträge im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz vor.

Im Zuge der Neubebauung ist allerdings zu beachten, dass die stark bauschutthaligen, aufgefüllten Böden im Untergrund des Grundstückes (ehemaliges Fort Heiligkreuz) schadstoffbelastet sein können und daher ggf. erhöhte Bau- und Entsorgungskosten anfallen. Es ist mit Bauwerks- und Funda-

9 zu 88

61 26 05 44

Büslinien: 28 | 54 | 55 | 56 | 57 | 60 | 61 | 68 | 70 | 71

mentresten sowie mit sogenannten Miniergängen im Untergrund zu rechnen. Entsprechende Auflagen und Hinweise ergehen im Rahmen der zu erwartenden Bauanträge.

Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Gewässerschutz

Sofern die zu erwartende Neubebauung keine Verschlechterung hinsichtlich Versiegelungsgrad und Wasserhaushalt (Verdunstung, Versickerung) darstellt, bestehen keine Bedenken.

Grün- und Freiraumplanung

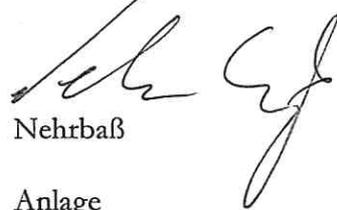
Die Gewährleistung der grünordnerischen Einbindung, insbesondere zum öffentlichen Straßenraum hin, ist essentieller Bestandteil des „O44“ und muss bei der zukünftigen Entwicklung nach §34 BauGB sichergestellt werden. Die Abarbeitung im Rahmen des ggf. erforderlichen Umweltberichtes wird erwartet.

Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild

Der im „O 44“ vorhandene Baumbestand wird durch städtebauliche Festsetzungen derzeit gesichert; mit der Aufhebung ist das Risiko der Beseitigung dieser Grünsubstanz verbunden. Dies gilt es zu vermeiden. Für den Fall, dass der Baumbestand bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB gefährdet wird, sind neben fachgutachterlichen Aussagen zum Baumbestand auch ein Artenschutzgutachten sowie (s. o. a. Fragen) ein Umweltbericht erforderlich. Inwieweit externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, kann ebenfalls erst nach Befinden über die eingangs gestellten Fragen sowie die Erstellung des ggf. erforderlichen Umweltberichtes mitgeteilt werden. In der Anlage übersenden wir Ihnen eine Karte des Baumbestandes, aus der die bereits durch den Abriss der Tennishalle als gefährdet erachteten Bäume (lt. Legende rot, näher zu betrachten) entnommen werden können.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Nehrbaß

Anlage

Landeshauptstadt Mainz

Bäume im B-Plan "O 44"

Legende

-  Baum aus Baumkataster
-  Baum aus Stadtgrundkarte
-  Baum näher betrachten
-  Geltungsbereich O 44



Landeshauptstadt
Mainz



67 - Grün- und Umweltamt

Thema : Bäume im B-Plan "O 44"

Barbeitung : M. Bauer

GIS : D. Dümig

Plan-Nr. : 67 64 16 / 2019 2

Daten : 67 - Grün- und Umweltamt
Landesamt für Vermessung
und Geobasisdaten
Rheinland-Pfalz

Stand : Januar 2018

Maßstab : 1:750

