

Aktz.: 61 26 B 166

Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stoehr-Straße (B 166)"

I. Vermerk

über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

A) Formalien

Dauer des Anhörverfahrens: **11.12.2017** bis **19.01.2018** einschließlich
Anzahl der beteiligten TÖB: 57 Anzahl der Antworten von TÖB: 25

Koordinierungstermin mit TÖB: nicht erforderlich

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

- **Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, (Amt 12)**
- **Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.**
- **Fernleitungs-Betriebsgesellschaft MbH**
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz**
- **Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG**
- **Landesbetrieb Mobilität Worms**
- **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**
- **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim (Beteiligung gem. § 75 GemO)**
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde (landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde)**
- **Wasserversorgung Rheinhessen- Pfalz GmbH**

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. Amt 10 - Frauenbüro, Gleichstellungsstelle *- Schreiben vom 13.12.2017 -*

- Bei der Planung seien Sicherheitsaspekte zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Angsträumen solle auf Einsehbarkeit und Helligkeit geachtet werden.

Abwägungsergebnis

Die Erschließung des "B 166" erfolgt über eine Privatstraße. Es handelt sich um eine "Stichstraße" welche nur der Erschließung des Gebietes dient. Die Beleuchtung der Verkehrsfläche liegt in privater Hand. Von Seiten der Stadt Mainz besteht somit keine Möglichkeit, die Beleuchtung dieser privaten Verkehrsfläche aktiv zu gestalten. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche "Albert-Stoher-Straße" wird über die bestehende Straßenbeleuchtung illuminiert.

Klassische "Angsträume" wie beispielsweise Tiefgaragen, dunkle Unterführungen oder eine öffentliche Parkanlage existieren in diesem "kleinen" Wohngebiet nicht. Öffentliche Durchwegungen wie z.B. Fuß- oder Radwege sind im Gebiet ebenfalls nicht vorgesehen. Es handelt sich um ein überschaubares Quartier, welches ausschließlich dem Wohnen dient. Da dieses Gebiet neu entwickelt wird, ist davon auszugehen, dass sich ein lebendiges Quartier entwickelt, das im Alltag zu unterschiedlichen Zwecken und zu unterschiedlichen Zeiten genutzt wird und in welchem sich Menschen für ihre Umgebung verantwortlich fühlen, so dass eine gewisse "soziale Kontrolle" entstehen kann.

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

2. Amt für Finanzen, Beteiligung und Sport (Amt 20)

- Schreiben vom 11.12.2017 -

- Der Bebauungsplan "B 166" dürfe nicht zu Einschränkungen von Trainings-, Spiel- und Schulzeiten führen. Entsprechende Zeitvorgaben seien bereits übermittelt worden.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten erstellt. Im Zuge der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wurde festgestellt, dass auf Grund der auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen in Teilbereichen des Plangebiets Überschreitungen der einschlägigen technischen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Im Plangebiet treten Geräuscheinwirkungen von unterschiedlichen Lärmquellen auf. Die Einwirkungen folgender Schallquellen auf das Plangebiet wurden im Rahmen des Gutachtens untersucht: Bezirkssportanlage (BSA), Straßenverkehr (Albert-Stoher-Straße und Pariser Straße (B40)), Flugverkehr, Schallschutz gegenüber Außenlärm nach DIN 4109 und wohnbedingter Parkierungsverkehr im Plangebiet. Gemäß § 22, (1a), BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkungen. Die Geräuscheinwirkungen der benachbarten Kindertagesstätten (KITAs) werden deshalb nicht weiter betrachtet.

Bezüglich der Geräuscheinwirkungen der Bezirkssportanlage wurden folgende Sportnutzungen untersucht:

- Fußballfelder
- Beachvolleyballfeld
- Spielfeld mit gemischter Nutzung
- Bonlebahn
- Rollschubbahn
- Skateanlage

Die resultierenden Beurteilungspegel für die vorliegende Planung überschreiten an den Fassaden der östliche Häuserzeile (Ost- und Südfassade) sowie in der mittleren Häuserzeile (partiell Ost- und Südfassade) die Immissionsrichtwerte. Hier werden Maßnahmen zur Geräuschkürnung erforderlich.

Als Maßnahme zur Geräuschkürnung für die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes kommt bei der gesamten, östlichen Häuserzeile (7 Häuser) und beim südlichsten Haus der mittleren Häuserzeile der sog. "Lärmschutztyp" zur Anwendung. An den entsprechenden Fassaden sind keine öffenbaren Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen von Wohnungen zulässig. Jeder zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehene Raum muss über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster außerhalb der gekennzeichneten Fassadenbereiche verfügen. Die südlichen Giebel Fenster der östlichen und mittleren Häuserzeile sind als Festverglasung auszuführen.

Ansprüche der "Neubewohner" auf Schutz vor Schalleinwirkungen von der Bezirkssportanlage werden somit vermieden, die aktuellen Nutzungen auf den Sportfeldern können auch mit der zusätzlichen Bebauung "B 166" stattfinden.

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

3. Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit

- Schreiben vom 12.01.2018 und ergänzende Email vom 30.01.2018 -

- Gemäß dem Sportförderungsgesetz Rheinland-Pfalz in Verbindung mit der Sportstättenverordnung würde sich aufgrund der reduzierten Anzahl der Wohneinheiten eine Spielplatzfläche von 157,5 m² [2,25 m² pro Einwohner (brutto)] ergeben.

Abwägungsergebnis

Bei der geplanten Spielplatzfläche handelt es sich um eine private Grünfläche, die im Eigentum der zukünftigen Grundstückseigentümer des Wohnquartiers stehen wird. Die Spielplatzfläche wurde vom Eigentümer der Fläche/ dem Investor in der dargestellten Größe von ca. 270 m² vorgesehen. Die nun errechnete, notwendige Spielplatzfläche wird somit nachgewiesen.

- Angrenzend an das geplante Wohngebiet befinden sich die städtische Bezirkssportanlage und eine städtische Kindertagesstätte. Diese beiden Nutzungen würden Lärm verursachen. Durch die neue Wohnbebauung dürfe es zu keiner Einschränkung der beiden Anlagen kommen.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten erstellt. Im Zuge der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wurde festgestellt, dass auf Grund der auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen in Teilbereichen des Plangebiets Überschreitungen der einschlägigen technischen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Im Plangebiet treten Geräuscheinwirkungen von unterschiedlichen Lärmquellen auf. Die Einwirkungen folgender Schallquellen auf das Plangebiet wurden im Rahmen des Gutachtens untersucht: Bezirkssportanlage, Straßenverkehr, Flugverkehr, Schallschutz gegenüber Außenlärm nach DIN 4109 und wohnbedingter Parkierungsverkehr im Plangebiet.

Gemäß § 22, (1a), BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkungen. Die Geräuscheinwirkungen der benachbarten Kindertagesstätten (KITAs) wurden deshalb im erstellten Gutachten nicht weiter betrachtet.

Dennoch gibt es aufgrund der anderen, untersuchten Lärmquellen Maßnahmen im Geltungsbereich des "B 166".

Als Maßnahme zur Geräuschkürzung für die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes kommt bei der gesamten, östlichen Häuserzeile (7 Häuser) und beim südlichsten Haus der mittleren Häuserzeile der sog. "Lärmschutztyp" zur Anwendung. An den entsprechenden Fassaden sind keine öffentbaren Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen von Wohnungen zulässig. Jeder zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehene Raum muss über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster außerhalb der gekennzeichneten Fassadenbereiche verfügen. Die südlichen Giebel Fenster der östlichen und mittleren Häuserzeile sind als Festverglasung auszuführen. Einschränkungen der Nutzungen der bestehenden KITA sind nicht zu erwarten.

Wohnraumförderung

- Im Plangebiet komme der Teil "Wohnraumförderung" des Stadtratsbeschlusses zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung zur Anwendung.
- Im städtebaulichen Vertrag seien 25% der im Plangebiet neuentstehenden Wohneinheiten für die Förderung von Wohneigentum mit einer Kaufpreisbegrenzung vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Das Amt 50 bzw. die Stabsstelle "Partnerschaftliche Baulandbereitstellung" sind in den Abstimmungsprozess zum ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum "B 166" eingebunden. Zum Themenbereich "Wohnraumförderung" wird eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag zum "B 166" mit dem Investor getroffen.

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

4. Amt 60 - Bauamt, Abt. Denkmalpflege

- Schreiben vom 12.12.2017 -

- Die unter III. Hinweise, Nr. 5 (Denkmalschutz) angegebene E-Mail-Adresse der Generaldirektion Kulturelle Erbe Rheinland-Pfalz, sei zu ersetzen.

Abwägungsergebnis

Die angegebene E-Mail-Adresse der Generaldirektion Kulturelle Erbe Rheinland-Pfalz wird entsprechend der fachlichen Anregung geändert und lautet nun wie folgt: landesarchaologie-mainz@gdke.rlp.de.

Der Anregung kann gefolgt werden.

5. Amt 60 - Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation, PBb-Stelle

- Schreiben vom 18.12.2017 -

- Die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb) könne in diesem Verfahren nur mit der Komponente "Wohnraumförderung" Berücksichtigung finden. Hierzu würde eine Stellungnahme des Amtes 50 erfolgen.

Abwägungsergebnis

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Stellungnahme des Amtes 50 liegt vor. Zum Themenbereich "Wohnraumförderung" wird eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag zum "B 166" mit dem Investor getroffen.

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

6. Amt 61 - Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen

- Schreiben vom 16.01.2018 -

- Das Sachgebiet Verkehrsplanung (Abt. 61.1) sei bei der Straßenplanung im laufenden Verfahren direkt einbezogen. Dies sei bei der weiteren Planung weiterzuführen. Im Besonderen würde es hierbei um die Anschlüsse der privaten Grundstücke bzw. Bebauung und Privatstraße an den öffentlichen Verkehrsraum.
- Es würde auf die Hinweise, Anregungen und ggf. Forderungen verwiesen, welche bei den ständigen Planungsbeteiligungen mitgeteilt wurden.

Abwägungsergebnis

Die Abt. Verkehrsplanung wurde und wird weiterhin im laufenden Verfahren aktiv in die Planung zum "B 166" eingebunden. So wird die Abt. Verkehrsplanung auch bei der Erstellung des städtebaulichen Vertrages zum "B 166" eingebunden und kann bei Bedarf entsprechende Regelungsinhalte vorbringen.

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

7. Amt 67 - Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 17.01.2018 -

Immissionsschutz, Artenschutz

- Die Beleuchtung der Sportanlage sei entsprechend den Angaben des Lichtgutachtens zu optimieren. Hierzu seien Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu treffen. Dies würde die Ausrichtung der Scheinwerfer der Flutlichtanlage und den Austausch der Scheinwerfer am Skateplatz betreffen.
- Beim Austausch der Scheinwerfer am Skateplatz sei neben den Immissionsschutz ebenfalls der Artenschutz (Insekten) zu beachten. Hierzu würde im Gutachten keine Aussage getroffen werden. Es sei hierzu eine weitere Abstimmung im Planungsprozess erforderlich. Es würde empfohlen, im städtebaulichen Vertrag eine Abnahme der Maßnahmen mit Bericht durch den Sachverständigen zu vereinbaren.

Abwägungsergebnis

Das Grün- und Umweltamt wurde, wie alle anderen städtischen Fachämter, im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Vertrages um Stellungnahme und Übermittlung von Regelungsinhalten ersucht. Die o.g. Regelungsinhalte zu der Flutlichtanlage werden -entsprechend den Eingaben des Fachamtes-

Regelungsgegenstand im zu schließenden städtebaulichen Vertrag, die detaillierten Inhalte werden hierbei vom jeweiligen Fachamt übermittelt.

Altlasten und Bodenschutz, Radonvorsorge

- Zum Themenbereich Altlasten und Bodenschutz würden keine Bedenken bestehen, ebenfalls nicht zum Thema Radon. Die festgesetzten Vorsorgemaßnahmen seien aus Sicht des Fachamtes ausreichend.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zu den genannten Themenbereichen werden zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung

- Mit dem vorgelegten Entwässerungskonzept und den getroffenen Festsetzungen und Hinweisen würden die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes erfüllt. Durch die geplanten Versickerungsanlagen seien keine nachteiligen Veränderungen des Grundwassers zu erwarten.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zu den genannten Themenbereichen werden zur Kenntnis genommen.

Klimaschutz, -wandel, Energie

- Die in den textlichen Festsetzungen formulierten Mindestanforderungen an die energetische Gestaltung der Gebäude seien im städtebaulichen Vertrag festzuhalten.

Abwägungsergebnis

Im zu schließenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B 166)" wird eine entsprechende Vereinbarung zum Themenbereich "Klimaschutz, -wandel, Energie" getroffen. Die detaillierten Regelungsinhalte werden hierbei vom zuständigen Fachamt übermittelt und entsprechend im städtebaulichen Vertrag fixiert.

Lärmschutz, Natur -und Baumschutz, Grün-und Freiraumplanung

- Die genannten Umweltaspekte wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und seien in die Planung, die Festsetzungen und in die Begründung eingeflossen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

8. 70 - Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz

- Schreiben vom 15.12.2017 -

Entsorgung

- Die Entsorgung sei grundsätzlich gewährleistet, da das Plangebiet und die umgebenden Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen seien.
- Das Plangebiet würde über die Albert-Stohr-Straße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Privatstraße.
- Die in der Ämterkoordinierung und im städtebaulichen Konzept verortete Sammelplatz im Einmündungsbereich zur Albert-Stohr-Straße würde begrüßt.
- Es würden die üblichen Bestimmungen wie die Rast06 und die Abfallsatzung der Stadt Mainz gelten. Die von der Müllabfuhr befahrenen Straßen müssen eine ausreichende Breite bzw. Tragfähigkeit aufweisen.
- Der Mülltonnenstandplatz werde im Rahmen der Baugenehmigung über das Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt.
- Für die Fraktionen Restabfall und Bio seine Einzelgefäße vorgesehen, für die Wertstoffe Papier und Glas würden Sammelgefäße (Gemeinschaftsgefäße) vorgesehen.
- Grundsätzlich seien 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) zu beachten.
- Standplätze an der anfahrbaren Straße seine nicht mehr als 15 m von der Straße entfernen einzurichten.

Privatstraße

- Sollten im Neubaugebiet Privatstraßen angelegt werden, so sei eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuches einzutragen.
- Winterdienste seien vom Eigentümer durchzuführen.
- Sollten eine Benutzung der Privatstraße nicht möglich -und oder erlaubt sein, müssten alle Gefäße aller Häuser an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.
-

Abwägungsergebnis

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Privatstraße. Die Dimensionierung und Herstellung der Verkehrsfläche erfolgt durch den privaten Vorhabenträger.

Die Standplätze für Abfallgefäße sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Gemäß dem Bebauungsplan zugrunde gelegten städtebaulichen Entwurf wurden im Bebauungsplan Flächen im Bereich der "Gebietseinfahrt" fixiert, um in diesem Bereich den geplanten Sammelplatz für Müllbehälter realisieren zu können.

Die Stellungnahme des Entsorgungsbetriebes mit den darin formulierten Anforderungen wird entsprechend an den Vorhabenträger, bzw. Grundstückseigentümer weitergeleitet.

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

9. Deutsche Telekom Technik GmbH

- Email vom 03.01.2018 -

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

Abwägungsergebnis

Die Erschließungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 166" wird in Form einer privaten Verkehrsfläche festgesetzt, welche nicht öffentlich gewidmet wird.

Die Erschließung des Neubaugebietes "Wohnquartier Albert-Stoer-Straße" soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Die Stellungnahme wird daher an den Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.

Baumpflanzungen im Straßenraum sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen, demnach wurden auch keine Festsetzungen hierzu getroffen.

Die Sicherung von Leitungstrassen im Straßenraum und die Sicherung von Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen sind entsprechend mit dem privaten Erschließungsträger abzustimmen.

Von Seiten der Stadt Mainz wird auf diese Planung keinen Einfluss genommen, da die Erschließungsflächen zukünftig in privater Hand verbleiben.

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

10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

- Schreiben vom 18.12.2017 -

- Die bisherige Zuständigkeit der Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH (FBG) in Idar-Oberstein als Träger öffentlicher Belange würde nun im Bereich des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen in Bonn liegen.
- Gegen das Vorhaben würde bei Einhaltung der "beantragten Parameter" keine Bedenken bestehen.

Abwägungsergebnis

Die mitgeteilte geänderte Zuständigkeit wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

11. Landesamt für Geologie und Bergbau

- Schreiben vom 10.01.2018 -

Bergbau/Altbergbau

- Im Bereich des Bebauungsplanes sei kein Altbergbau dokumentiert und es erfolge kein aktueller Bergbau.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Boden und Baugrund

- Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund seien zu beachten.
- Der vorliegende Untersuchungsbericht würde kein geotechnisches Baugrundgutachten mit Baugrundbeurteilung, Gründungsempfehlung und Standsicherheitsnachweisen darstellen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erstellung von Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Objektumsetzung obliegt dem jeweiligen Bauherrn, bzw. Vorhabenträger. Zur Information wird die Stellungnahme daher an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Radonprognose

- Die Durchführung der Bodenluftuntersuchungen werde begrüßt.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

12. Mainzer Netze GmbH, Abt. Technische Planung

- Schreiben vom 22.01.2018 -

- Grundsätzlich würden keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen.
- Die Stellungnahme vom 26.10.2016 habe weiterhin Bestand.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Stellungnahme der Mainzer Netze GmbH vom 26.10.2016 wurde folgende Inhalte vorgetragen:

Allgemeines

- Von Seiten der Stadtwerke Mainz Netze würde davon ausgegangen, dass es sich um private Straßen handelt, die dauerhaft privat bleiben und nicht öffentlich gewidmet werden.

Abwägungsergebnis

Die Erschließungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 166" wird in Form einer privaten Verkehrsfläche festgesetzt, welche nicht öffentlich gewidmet wird.

Bestehende Leitungen

- Im Fall einer privaten Erschließungsstraße würde keine öffentliche Erschließung mit Trinkwasser stattfinden. Ein Übergabeschacht kann nahe der Grundstücksgrenze vorgesehen werden. Der Anschluss erfolgt an die Versorgungsleitung DN 200 in der Albert-Stoehr-Straße.
- Eine Erschließung mit Erdgas ist aus der vorhandenen Gasleitung DN 150 in der Albert-Stoehr-Straße grundsätzlich möglich und abhängig vom Standort und der geforderten Leistung des geplanten BHKW.
- Eine Versorgung mit Strom ist möglich. Der elektrische Leistungsbedarf ist jedoch frühzeitig zu nennen, da evtl. Maßnahmen im vorgelagerten Kabelnetz notwendig werden. Das Netzanschlusskonzept sei frühzeitig mit den Stadtwerken zu klären.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Neubaugebietes "Wohnquartier Albert-Stoehr-Straße" soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Der Hinweis zu der gewünschten frühzeitigen Koordinierung des Netzanschlusskonzeptes wird daher an den Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.

Innergebietliche Erschließung

- Bezüglich der geplanten innergebietlichen Straßenbreite von 5 m / 5,50 m wird angemerkt, dass hier Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden müssen. Der geplante Straßenquerschnitt bei Verlegung aller Gewerke (Gas, Wasser, 2 x Kanal sowie Nahwärme) erscheint Überdenkens wert.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ob die geplante innergebietliche Erschließung in der vorgesehenen Breite für alle geplanten Gewerke ausreichend dimensioniert ist, muss im Detail vom privaten Vorhabenträger geprüft werden, welcher auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. In vergleichbaren Baugebieten wurden Straßen mit ähnlichen Querschnitten bereits realisiert. Die Stellungnahme wird zur Information an den Vorhabenträger weitergeleitet.

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

13. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht - Schreiben vom 14.12.2017 -

- Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung sollte geprüft werden, ob die Wärmepumpe der angrenzenden Kindertagesstätte aufgrund der Aufstellung schädliche Umwelteinwirkungen führen könne.

Abwägungsergebnis

Die angesprochene Thematik wurde vom Büro ITA, Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH geprüft. Mit Schreiben vom 01.02.2018 wurde folgendes Ergebnis übermittelt: Basierend auf den Basisdaten und einem Ortstermin wurden die Betriebsgeräusche der Wärmepumpe bewertet. Der Abstand zwischen Wärmepumpe und dem nächstgelegenen Immissionsort im Plangebiet (Westseite von Haus 14) beträgt ca. 19,9 m. Für eine Punktschallquelle liefert die geometrische Ausbreitungsdämpfung im Halbraum damit 34 dB. Der Schallleistungspegel von 70 dB(A) bewirkt, in Verbindung mit einem (sicherheitshalber angesetzten) Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit KT von 3 dB(A), den Beurteilungspegel am nächstgelegenen Immissionsort von 39 dB(A).

Im Blick auf das Plangebiet ist der Betrieb der Wärmepumpe allenfalls für die Nachtzeit von Bedeutung. Der nächtliche Immissionsrichtwert im WA nach TA Lärm beträgt 40 dB(A) und wird eingehalten. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass die Kita nur Tagesbetrieb hat und insofern für die Nachtzeit ein abgesenkter Betrieb der Wärmepumpe ausreichend sein dürfte.

Nach den vorliegenden Daten und Informationen ist der Betrieb der Wärmepumpe schalltechnisch mit dem Plangebiet verträglich. Durch die an die Wärmepumpe heranrückende Wohnbebauung werden nach der vorliegenden Untersuchung keine Immissionskonflikte ausgelöst. Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

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

14. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Schreiben vom 20.12.2017 -

Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

- Das Gebiet würde sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet befinden.
- Es seien keine Grundwassernutzungen bekannt. Gemäß der durchgeführten Erkundung wurde bis in Tiefen von 6 m u. GOK kein Grundwasser angetroffen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung/ Hohe Grundwasserstände

- Sollten während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten, bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den Grundwasserschichten hervorgerufen werden sollte, könne eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür sei eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen.

Abwägungsergebnis

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

Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung

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

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch den Vorhabenträger ein Entwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Entsprechend dem Bodengutachten bestehen die oberflächennahen anstehenden Böden aus tonigen Schluffen und Lehmen. Eine wirtschaftliche Versickerung ist erst ab 1,2 m unter GOK gegeben. Zur Abflussvermeidung werden die Flachdächer der Carports und Nebenanlagen (geplante Technikzentrale und Müllsammelplatz) extensiv begrünt. Alle Zuwege und Stellplätze werden mit sicherfähigem Pflaster ausgeführt, die Terrassen im EG erhalten ein Gefälle Richtung Garten/Grünfläche.

Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagsmengen werden in Rigolen versickert. Hierzu werden im Bereich der sicherfähigen Schichten Boxen-Rigolen-Systeme vorgesehen. Die Hofflächen werden über Rinnen und Straßenabläufe an den bestehenden Ortskanal angeschlossen. Das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Zufahrt/Umfahrt wird im Trennsystem entsprechend angeschlossen. Im Gegensatz zum Bestand (Tennishalle und Parkplatz) werden nun ein Großteil der Grundstücksflächen mit Versickerungspflaster und zusätzlichen Grünflächen/Rasenflächen ausgebildet.

Auf die Aufnahme eines Hinweises zu Brauchwasseranlagen wird verzichtet, da nicht explizit vorgesehen ist eine solche Anlage zu betreiben. Entsprechende Vorgaben sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten und nicht bebauungsplanrelevant.

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

- Im Planungsgebiet seien weder Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.
- Sollten abweichende Informationen bei der Stadt Mainz vorliegen, würde um Mitteilung um Abstimmung gebeten.
- Aus dem Gutachten "Umwelttechnische Erkundung" würden keine Belastungen erkennbar sein. Es würde jedoch empfohlen, in den textlichen Festsetzungen unter Hinweisen auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Landesbodenschutzgesetz hinzuweisen. Demnach seien bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich bei der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf.

Gemäß dem Bodengutachten wurden an keiner der untersuchten Stellen Bodenverunreinigungen angetroffen. Den zuständigen Fachämtern liegen aus Informationen zu den Vornutzungen zudem keine einschlägigen Hinweise oder Anhaltspunkte vor. Da der angesprochene Hinweis auf eine allgemeine gesetzliche Verpflichtung hinweist, bedarf es hierzu keines gesonderten Hinweises in den textlichen Festsetzungen. Laut Einschätzung des Fachamtes muss vor dem Abtransport der Aushubmassen obnehin eine LAGA-Analyse durchgeführt werden.

Abfallwirtschaft

- Sollten sich beim Abriss der Tennishalle Anhaltspunkte ergeben, dass asbesthaltiges Material anfallen könne, so sei die Gewerbeaufsicht rechtzeitig zu informieren.
- Bei der Entsorgung von Sonderabfällen seien die landesspezifischen Andienungspflichten nach LKrWG zu beachten. Es würde empfohlen, in den textli-

chen Festsetzungen unter Hinweisen auf die Anzeigepflicht gem. 6 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (Krug) hinzuweisen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf.

Der Hinweis auf das Vermeidungs- und Verwertungsgebot nach § 6ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz bezieht sich auf gesetzliche Pflichten und untergesetzliche Pflichten, welche grundsätzlich zu beachten sind. Es bedarf somit keines gesonderten Hinweises hierzu in den textlichen Festsetzungen.

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

15. Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR

- Schreiben vom 19.01.2018 -

- Es würde auf die Stellungnahme vom 25.10.2016 verwiesen.
- Der Wirtschaftsbetrieb sei in die Erstellung des Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Büro ATM vom 27.09.17) eingebunden gewesen, so dass diesbezüglich keine Anregungen bestünden.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Stellungnahme vom 25.10.2016 wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Niederschlagswasser

- Bei der Niederschlagswasserbeseitigung gelte der Grundsatz: Versickerung vor Rückhalten und Ableiten (Landeswassergesetz).
- Anfallendes Niederschlagswasser sei dezentral zu versickern. Eine Prüfung der Bodenverhältnisse sei hierzu erforderlich, ein Bodengutachten erforderlich.
- Nach den Informationen aus der Versickerungspotenzialkarte der Stadt Mainz sei im Plangebiet mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit des Bodens zu rechnen.
- Sollten die Untersuchungen ergeben, dass das Regenwasser nicht versickert werden kann, so könne über eine Rückhaltung (Regenrückhalteanlagen, Zisternen, etc.) mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Kanal nachgedacht werden.
- Ein Versickerungskonzept solle Lösungsmöglichkeiten aufzeigen und sei mit dem Wirtschaftsbetrieb abzustimmen.

Schmutzwasser

- Das anfallende Schmutzwasser könne an den bestehenden Mischwasserkanal DN 400 in der "Albert-Stoht-Straße" angeschlossen werden. Anschlusshöhen an die bestehenden Kanäle seien mit dem Wirtschaftsbetrieb abzustimmen.
- Es würde davon ausgegangen, dass das Plangebiet privat erschlossen wird. In diesem Fall würde ein Übergabeschacht (vom privaten zum öffentlichen Bereich) vorgesehen. Die Entwässerung auf dem "Privatgelände" sei bis zum Übergabeschacht im Trennsystem vorzusehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch den Vorhabenträger ein Entwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet und mit der Stadt Mainz und dem Wirtschaftsbetrieb abgestimmt.

Entsprechend dem Bodengutachten bestehen die oberflächennahen anstehenden Böden aus tonigen Schluffen und Lehmen. Eine wirtschaftliche Versickerung ist erst ab 1,2m unter GOK gegeben. Zur Abflussvermeidung werden die Flachdächer der Carports und Nebenanlagen (geplante Technikzentrale und Müllsammelplatz) extensiv begrünt. Alle Zuwege und Stellplätze werden mit sickerfähigem Pflaster ausgeführt, die Terrassen im EG erhalten ein Gefälle Richtung Garten/Grünfläche.

Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagsmengen werden in Rigolen versickert. Hierzu werden im Bereich der sickerfähigen Schichten Boxen-Rigolen-Systeme vorgesehen. Die Hofflächen werden über Rinnen und Straßenabläufe an den bestehenden Ortskanal angeschlossen. Das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Zufahrt/Umfahrt wird im Trennsystem entsprechend angeschlossen. Im Gegensatz zum Bestand (Tennishalle und Parkplatz) werden nun ein Großteil der Grundstücksflächen mit Versickerungspflaster und zusätzlichen Grünflächen/Rasenflächen ausgebildet.

Die Erschließung des Neubaugebietes "Wohnquartier Albert-Stoer-Straße" soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen, der auch die Planung der Ver- und Entsorgungsmedien betreibt. Die getroffenen Hinweise zum Schmutzwasser (Anschlusshöhen und Übergabeschacht), wurden, bzw. werden an den Vorhabenträger übermittelt.

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

16. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

- Schreiben vom 25.02.2018 -

- Es würde eine Richtfunkverbindung, bzw. Telekommunikationsleitung in der Nähe des Plangebietes verlaufen. Insbesondere bei der Planung und Positionierung von Baukränen würde um Abstimmung mit der ausführenden Baufirma gebeten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürften nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssten einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von min. +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von min. +/- 10 m einhalten.

Abwägungsergebnis

Die übermittelten Daten zur Richtfunktrasse 407551273 zeigen, dass diese Trasse im Süden, bzw. südwestlich des Plangebietes verläuft und dieses -auch mit der beidseitigen Schutztrasse von 20m- nur marginal im äußersten Süden im Bereich der geplanten Privaterschließung tangiert. Lt. den vorliegenden Daten des übermittelten A-Standortes (160 m ü. N.N.) und des B-Standortes (236 m ü. N.N.) beträgt die Höhe der Richtfunktrasse im Bereich des Plangebietes "B 166" ca. 186,75 m ü. N.N.

Das Plangebiet selbst befindet sich auf einer N.N.- Höhe von ca. 129,5 m. Rechnet man nun die max. zulässige Gebäudehöhe von max. 8 m und den vertikalen Schutzabstand von 10 m hinzu, so errechnet sich eine Höhe von 147,5 m ü. N.N. Diese Höhe liegt somit ca. 39 m unterhalb der berechneten Höhe der Trasse.

Eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke durch die geplanten Gebäude im "B 166" kann sowohl bezüglich der Lage der Gebäude (Baufenster) als auch der Höhe der Gebäude (max. 8 m ü. N.N.) ausgeschlossen werden.

Die Planung und Positionierung der Standorte von Bankeränen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und wird erst im Zuge der nachgelagerten Bauausführung konkretisiert. Die Stellungnahme zur Richtfunktrasse wird an den Vorbabenträger übermittelt.

- Es würde um Berücksichtigung und Übernahme der Richtfunktrassen in die Bauleitplanung und den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten.

Abwägungsergebnis

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

Eine generelle Übernahme bzw. Darstellung der Richtfunktrassen unterschiedlichster Betreiber in den Flächennutzungsplan erfolgt von Seiten der Stadt Mainz nicht. Dies vor dem Hintergrund, dass Richtfunktrassen eine gefragte Kommunikationslösung darstellen, welche ggf. in kürzester Zeit nicht mehr aktuell sein können. Der Flächennutzungsplan stellt die voraussehbaren Bedürfnisse der Stadt in den Grundzügen dar und ist keine Darstellung des "Ist-Zustandes" sondern eine in die Zukunft gerichtete konzeptionelle Entwicklungsplanung mit einem Planungshorizont von etwa 10 bis 15 Jahren. Mit der Beteiligung in den jeweiligen Bauleitplanverfahren erfahren wird den Interessen der Richtfunkbetreiber ausreichend Rechnung getragen.

- Innerhalb der Schutzbereiche seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt würden.

Abwägungsergebnis

Die Richtfunktrasse befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des "B 166", lediglich der beidseitig definierte 20m- Schutzstreifen tangiert marginal das Plangebiet in einem südlichen Teilbereich (Bereich der geplanten Zufahrt). Eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke durch die geplanten Gebäude im "B 166" kann sowohl bezüglich der Lage der Gebäude als auch der Höhe der Gebäude ausgeschlossen werden. Von einer Übernahme der Richtfunktrasse, bzw. des Schutzstreifens in den Bebauungsplan wird daher abgesehen.

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

17. Polizeipräsidium Mainz

- Schreiben / Email vom 27.02.2018 -

Monostrukturierte Nutzung

- Grundsätzlich sollte eine Planung von allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebiete einer monostrukturierten Nutzung bevorzugt werden, da eine Nutzungsmischung zu einer Belebung der Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten führt und daher die subjektive und objektive Sicherheit fördert.
- Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz lässt zwar in dem zur Rede stehenden Wohngebiet keine Ansiedlung von Geschäften zu, jedoch würde zum Beispiel eine Ansiedlung einer ärztlichen Praxis tagsüber zur Belebung des Wohngebietes führen. Der ständige Personenverkehr würde einem

potenziellen Täter das ungestörte „Arbeiten“ an einer Tür- oder Fensteröffnung erschweren.

Abwägungsergebnis

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes sowie weiterer Restriktionen (Schutz von Grünbestand und Lärm- und Lichtmissionen) sind Planungsalternativen für das Areal nur schwer umsetzbar. In den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten" sind außer Läden, Tankstellen und Gartenbaubetrieben alle weiteren, nach § 4 BauNVO zulässige Nutzungen, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, etc. umsetzbar. Gem. § 13 BauNVO sind Räume für freie Berufe in "Allgemeinen Wohngebieten" zulässig. Die Ansiedlung von "Läden" im Gebiet würde jedoch den Zielen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz entgegenstehen.

Einzäunung

- Entlang der Grundstücksgrenzen seien Einfriedungen als bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Inwiefern die Außengrenzen des Gesamtareals umfriedet werden, würde aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervorgehen. Eine entsprechende Umfriedung wäre jedoch auch hier ratsam, da über die angrenzende Sportanlage ein nicht bestimmbarer und anonymer Personenverkehr auf das zur Rede stehende Wohngebiet möglich wäre.

Abwägungsergebnis

Das Areal ist bereits heute entlang der südlichen (Kindergarten) und östlichen Grundstücksgrenze (BezirksSportanlage, Ballfangzunn, etc.) eingezäunt. Private Einfriedungen sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Gem. § 39 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) -Einfriedungspflicht ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Eigentümer eines Grundstückes auf Verlangen des Nachbarn verpflichtet, sein Grundstück einzufrieden, wenn dies zum Schutze des Nachbargrundstückes vor wesentlichen Beeinträchtigungen erforderlich ist, die von dem einzufriedenden Grundstück ausgehen.

Grundsätzlich können in einem Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen bzgl. der Höhen von Einfriedungen sowie deren Gestaltung getroffen werden. Die Herstellung einer Einfriedung kann im Rahmen eines Bebauungsplanes jedoch nicht explizit geregelt werden.

Anordnung der Häuserzeilen

- Grundsätzlich würde eine sogenannte Stichstraße fremden Durchgangsverkehr verhindern, was positiv zu bewerten sei. Darüber würde eine solche Erschließung durch den reduzierten Fahrzeugverkehr zur Unfallverhütung beitragen. Aufgrund der vorliegenden Anordnung der Häuserzeilen würde jedoch in der Regel keine soziale Kontrolle (z. B. Entdeckung von verdächtigen Personen, Einbrechern, etc.) durch Passanten/Passantinnen in der Albert-Stoher-Straße erfolgen.
- Positiv zu bewerten sei die Ausrichtung der Hauseingänge der ersten Häuserzeile (Häuser 1 – 6). Die Hauseingänge seien zur Hauptfahrbahn der „Albert-Stoher-Straße“ hin gelegen, dies würde eine soziale Kontrolle ermöglichen. Dieser Umstand trifft bedingt auch auf die zweite Häuserreihe (Häuser 07 - 13) zu, da die Gärten und vermutlichen Wohnbereiche der dritten Häuserzeile (Häuser 14 - 20) in Richtung der Eingänge der zweiten Häuserreihe gerichtet sind.

- Aufgrund der gegenüberliegenden Anordnung der Gärten der ersten und der zweiten Häuserzeile würde eine soziale Kontrolle hinsichtlich der genannten Häuserzeilen ermöglicht. Aufgrund der diesbezüglichen Anordnung der beiden ersten Häuserzeilen müssten potenzielle Einbrecher hier mit einem erhöhten Entdeckungsrisiko rechnen.
- Bei der Anordnung der Häuserzeilen sowie der Carportanlage/Stellplätze und dem Spielplatz käme aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten auch eine U-förmige Anordnung der Wohnhäuser in Betracht. Bei der alternativ genannten Häuserausrichtung könnten zudem die Hauseingänge von zwei Häuserzeilen von Passanten, welche die Albert-Stoher-Straße passieren, eingesehen werden.

Abwägungsergebnis

Für den Geltungsbereich wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Entwicklung einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in Form einer Reihenhausbauung vorsieht. Als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebölzfläche" wird der nördliche Grundstücksteil festgesetzt, da dieser nicht für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen herangezogen werden darf und stattdessen einer Begrünung unterliegen soll.

Aufgrund der angrenzenden Bezirkssportanlage und den hierdurch resultierenden Lärmeintrag in das geplante Gebiet wurde eine Bauungsvariante entwickelt, welche durch die Gebäudeorganisation zur Bezirkssportanlage im östlichen Bereich eine lärmschützende Wirkung für das Gebiet erreicht. Durch die geplanten, aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise die vorgesehene Stellung der Baukörper, werden Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen bei der Erstellung des Bauungsplanes vermieden und eine Einschränkung der Sportanlage ausgeschlossen. Die Thematik "Schallschutz" ist hierdurch in diesem östlichen Bereich durch die geplanten Gebäudestrukturen gelöst.

Um Konflikten und Störungen sowohl bei der geplanten Reihenhausbauung als auch im Ablauf der Sportaktivitäten auf der Bezirkssportanlage vorzubeugen wird die geplante, östliche Reihenhausbauung gegenüber den vorherigen Planungsüberlegungen deutlich gegenüber dem Sportplatz abgerückt. Es wird ein Abstand der Bauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten und in diesem Bereich die notwendigen Stellplätze und der private Kinderspielplatz vorgesehen.

Alternative Planungsüberlegungen gegenüber der festgesetzten Gebäudestellungen wurden im Zuge des Bauungsplanverfahrens diskutiert. Aufgrund dieser schallschützenden Gebäudestellung, den notwendigen Abständen zur Bezirkssportanlage sowie dem Grundstückszuschnitt ist eine alternative, u-förmige Anordnung der Gebäude nicht realisierbar.

Technikzentrale

- Aufgrund des möglichen Personenverkehrs in der Stichstraße sowie die Nähe zu den Gartengeländen der ersten beiden Häuserzeilen, dürfte eine gute soziale Kontrolle hinsichtlich unberechtigter Personen im Bereich der Technikzentrale gegeben sein. Um mögliche Manipulationen oder ein sonstiges unberechtigtes Betreten der Technikzentrale zu verhindern, wird auf die Thematik des Einbruchschutzes und der daraus resultierenden Verwendung von geprüft und zertifizierten Elementen hingewiesen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema "Einbruchschutz" bzw. die Verwendung von einbruchhemmenden Elementen ist nicht Bestandteil bzw. Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und wird erst im Zuge der nachgelagerten Bauausführung konkretisiert. Zur Information wird die Stellungnahme daher an den Vorbabenträger weitergeleitet.

Ausgestaltung der Tür- und Fensterelemente (Einbruchschutz)

- Hinweise zur Ausgestaltung der Fenster und Türen in Hinblick der Thematik „Einbruchschutz“ seien den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.
- Sofern mehr als zwei Fenster in einem Raum geplant seien und keine baurechtlichen Gründe oder Wünsche des Bauherren dagegensprechen würden, würde aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten empfohlen, vermehrt nicht zu öffnende Fensterelemente einzubauen, da aktuell solche Fensterelemente bei Einbrüchen selten angegangen werden.
- Grundsätzlich solle bei der Auswahl der Tür – und Fensterelemente der einzelnen Wohnhäuser nicht nur auf den Schallschutz, sondern auch auf den Einbruchschutz Wert gelegt werden. Neben den Fenster- und Türöffnungen solle gleichermaßen im Hinblick auf die Thematik des Einbruchschutzes auch Wert auf gesicherte Kellerschächte und sonstige Gebäudezugänge gelegt werden.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema "Einbruchschutz" bzw. die Verwendung von einbruchhemmenden Elementen ist nicht Bestandteil bzw. Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und wird erst im Zuge der nachgelagerten Bauausführung konkretisiert. Zur Information wird die Stellungnahme daher an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Ruhender Verkehr

- Den vorliegenden Unterlagen sei zu entnehmen, dass die Parkflächen allesamt oberirdisch vorgehalten werden und bislang auf Parkflächen in Längsaufstellung verzichtet würde. Dieser Umstand sei grundsätzlich positiv zu bewerten.
- Quer/Schrägparkplätze sollten sogenannten Längsparkplätzen vorgezogen werden. Sie würden zwar mehr Straßenraum benötigen, böten jedoch zum einen mehr Parkmöglichkeiten und zum anderen den Vorteil, dass potentielle Täter um die Kraftfahrzeuge herum gehen müssten, um einen Einblick in das Fahrzeug zu erhalten.
- Im Allgemeinen sollten jedoch Einzelparkplätze auf den Grundstücken eingepplant und Sammelparkflächen sowie abseits gelegene und nicht einsehbare Parkflächen vermieden werden.
- Aus kriminalpräventiven Aspekten sollten Gemeinschaftsstellplatzanlagen in die Bebauung integriert werden und mit Beleuchtungskörpern ausgestattet sein, um die Nähe und Einsehbarkeit von den Wohnhäusern aus sicherzustellen. Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten sei eine Verlegung der Carportanlage in einen von mehreren Wohnhäusern aus einsehbaren Bereich ratsam.
- Um eine gute Ausleuchtung der Carportanlage und der angrenzenden Freiflächen zu erhalten, wird eine hohe Montagehöhe der Leuchtkörper empfohlen. Eine Manipulation oder Beschädigung der Beleuchtungskörper wäre bei einer Montagehöhe von 3 m oder mehr zudem erschwert.

Abwägungsergebnis

Um Konflikten und Störungen sowohl bei der geplanten Reihenhausbebauung als auch im Ablauf der Sportaktivitäten auf der Bezirkssportanlage vorzubeugen wird die geplante, östliche Reihenhausbebauung gegenüber den vorherigen Planungsüberlegungen deutlich gegenüber dem Sportplatz abgerückt. Es

wird ein Abstand der Bebauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten und in diesem Bereich die notwendigen Stellplätze und der private Kinderspielfeld vorgesehen. Eine Integration der Gemeinschaftsstellplätze in, bzw. zwischen die Bebauung ist in dem vergleichsweise kleinen Wohngebiet, vor dem Hintergrund der bestehenden Restriktionen (Abstände, etc.) planerisch nicht sinnvoll.

Dies gilt auch für die geplante Stellplatzanordnung, welche aufgrund des geplanten Gebäudetyps "Reihenhaus" keine Stellplätze zwischen den Gebäuden zulässt. Über eine zentrale Zufahrt von der Albert-Stoher-Straße dient eine Privatstraße mit einer Breite von 5,5 m der Erschließung der Reihenhauszeilen, bzw. der Stellplätze und Carportanlage. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden oberirdisch entlang der innergebietlichen Erschließungsstraße in Form von Stellplätzen und einer zentralen Carport- und Stellplatzanlage im Osten vorgesehen. Für jedes Haus sind 2 PKW- und 2 Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Die Erschließung des "B 166" erfolgt über eine Privatstraße. Die Beleuchtung der Verkehrsfläche und der Stellplätze liegt in privater Hand. Von Seiten der Stadt Mainz besteht somit keine Möglichkeit, die Beleuchtung dieser privaten Verkehrsfläche aktiv zu gestalten. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche "Albert-Stoher-Straße" wird über die bestehende Straßenbeleuchtung illuminiert.

Fahrradabstellplätze

- Den vorliegenden Planungsunterlagen sind die entsprechenden Abstellplätze nur teilweise von diversen Gärten aus einsehbar. Ausführungen hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze seien den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein „Fahrradkäfig“ sei augenscheinlich nicht geplant. Weitere Fahrradabstellplätze zwischen der zweiten und dritten Häuserzeile würden dem Kriterium der „Einsehbarkeit“ Rechnung tragen.
- Die Fahrradabstellplätze sollten im einsehbaren Bereich der Wohnanlage mit Möglichkeiten zum Anschließen des Fahrradrahmens ausgestaltet sein. Abschließbare „Fahrradkäfige“ würden einen ungehinderten Zugang zu den abgestellten Fahrrädern erschweren.

Abwägungsergebnis

Zwischen der zweiten und dritten Häuserreihe sind die privaten "Hausgärten" vorgesehen. In diesen privaten Gartenbereichen sind gemeinschaftliche Fahrradstellanlagen nicht vorgesehen und sind von der Grundkonzeption für das Plangebiet her nicht umsetzbar. Ob jedoch die künftigen Grundstücksbesitzer Fahrradabstellplätze auf den eigenen Grundstücken schaffen, ist aktuell nicht verifizierbar. Grundsätzlich ist die Ausgestaltung von Fahrradstellplätzen nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Die getroffenen Hinweise werden jedoch an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Licht und Bepflanzung

- Grundsätzlich solle eine gute und ausreichende Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes hergestellt werden. Hierbei solle ein ausreichender Pflanzabstand zu Wegen, Beleuchtung und Gebäuden berücksichtigt werden, denn eine ausreichende Beleuchtung erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden. Daher sollten auf dem gesamten Areal keine dunklen Ecken entstehen und für eine ausreichende Beleuchtung gesorgt werden, so dass eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4-5 Metern möglich sei.
- Die Beleuchtung solle mit der Bepflanzung korrespondieren. Ein ausreichender Pflanzabstand sollte daher eingehalten werden, so dass durch eine zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation der Lichtkegel der Beleuchtung

nicht eingeschränkt wird und eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung gewährleistet ist.

- Nach kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten Hecken und Büsche eine Höhe von ca. 80 cm nicht überschreiten. Bäume sollten mindestens eine Stammlänge von 2 m aufweisen. Dies ermöglicht eine bessere Erkennung/Identifikation von Personen, wodurch ein höheres subjektives Sicherheitsgefühl erzielt wird und potenzielle Störer/Straftäter aufgrund des erhöhten Entdeckungsrisikos bei ihren Tatausführungen gestört oder gar gehindert werden können.
- Weiterhin würde empfohlen, den Eigentümern/Bewohnern zu ermöglichen, sich an der Auswahl der Bepflanzung sowie der Pflege der Bepflanzung im öffentlichen und halböffentlichen Raum zu beteiligen. Hierdurch würde sich zum einen die Identifikation mit dem Wohngebiet steigern und zum anderen signalisiert eine ungepflegte, vernachlässigte Wohnumgebung, dass sich die Bewohner/innen nicht für die Wohnumgebung und das Geschehen im öffentlichen Raum interessieren.

Abwägungsergebnis

Die Erschließung des "B 166" erfolgt über eine Privatstraße. Es handelt sich um eine "Stichstraße" welche nur der Erschließung des Gebietes dient. Die Beleuchtung der Verkehrsfläche liegt in privater Hand. Von Seiten der Stadt Mainz besteht somit keine Möglichkeit, die Beleuchtung dieser privaten Verkehrsfläche aktiv zu gestalten. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche "Albert-Stahr-Straße" wird über die bestehende Straßenbeleuchtung illuminiert.

Klassische "Angsträume" wie beispielsweise Tiefgaragen, dunkle Unterführungen oder eine öffentliche Parkanlage existieren in diesem "kleinen" Wohngebiet nicht. Öffentliche Durchwegungen wie z.B. Fuß- oder Radwege sind im Gebiet ebenfalls nicht vorgesehen. Es handelt sich um ein überschaubares Quartier, welches ausschließlich dem Wohnen dient. Da dieses Gebiet neu entwickelt wird, ist davon auszugehen, dass sich ein lebendiges Quartier entwickelt, das im Alltag zu unterschiedlichen Zwecken und zu unterschiedlichen Zeiten genutzt wird und in welchem sich Menschen für ihre Umgebung verantwortlich fühlen, so dass eine gewisse "soziale Kontrolle" entstehen kann.

Bezüglich der Mindestqualität der Pflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Ob jedoch Heckenpflanzungen auf eine Höhe von 80 cm dauerhaft gehalten werden, ist eine private Angelegenheit der späteren Grundstücksbesitzer und kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Spielplatz

- Im Bebauungsplan ist der Spielplatz im nordöstlichen Teil des Baugebietes, angrenzend zum Beachvolleyballfeld, vorgesehen. Grundsätzlich sollte bei der Standortauswahl die Sichtnähe zu Wohnungen/Häusern, die Einsehbarkeit und die gefahrlose Erreichbarkeit berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall wäre eine Sichtnähe nur durch die Bewohner der dritten Häuserzeile möglich. Da sich der Eingangsbereich dieser Häuserzeile gegenüber des Spielplatzes befände und sich erfahrungsgemäß die Wohnbereiche im rückwärtigen, zum Garten hin gelegenen Bereich befinden würden, sei eine Einsehbarkeit von den Grundstücken aus als gering einzuschätzen.
- Bei einer Verlegung des Spielplatzes in Höhe der zweiten Häuserzeile wäre eine Einsichtnahme von den mehreren Gartengeländen möglich.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der bestehenden, auf das Plangebiet einwirkenden, Restriktionen wurde eine städtebauliche Konzeption für das Areal "B 166" entwickelt. Da von der BezirksSportanlage ein Abstand von 30 m eingehalten werden soll, steht diese Fläche für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Somit ist diese östlich gelegene Fläche prädestiniert für die Anlage von Stellplätzen und den privaten Kinderspielplatz. Eine Verlegung des Spielplatzes zwischen die geplanten Häuserzeilen ist aus städtebaulichen Gründen planerisch nicht sinnvoll, zumal hierdurch die privaten Grünflächen ("Hausgärten") entfallen würden.

Abfallsammelplatz

- Aus kriminalpräventiver Sicht hilft eine zentrale Erreichbarkeit des Abfallsammelplatzes, die Verwahrlosung des Umfeldes zu verhindern. Diesem Umstand wird vorliegend größtenteils Rechnung getragen, wenngleich Bewohner der beiden hinteren Häuserzeilen einen längeren Weg zum Abfallsammelplatz zurücklegen müssen.
- Die geplante "Ummauerung" des Sammelplatzes könnte zwar vermutliche Negativeinflüsse (zum Beispiel Geruchsbeeinträchtigung durch Hitzeentwicklung auf den Müll) verhindern bzw. einschränken, jedoch sollte ein solcher Sammelplatz transparent und offen gestaltet werden, da durch die Einsehbarkeit der Fläche die Möglichkeit zur sozialen Kontrolle gegeben ist.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und Carports nur in den dafür durch Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig sind. Hierdurch soll erreicht werden, dass der ruhende Verkehr in den gekennzeichneten Bereichen gebündelt wird und die Bauflächen ausschließlich für die Wohngebäude zur Verfügung stehen.

Nebenanlagen, wie z.B. die geplante Technikzentrale, Fahrradabstellplätze oder der Müllsammelplatz, sind im Bebauungsplan räumlich nicht fixiert. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität zur Anordnung der Nebenanlagen. Um die Flexibilität im Bereich der südlichen Gebietserschließung zu ermöglichen, wird die Fläche entsprechend großzügig festgesetzt. Hierdurch kann bei genauer Verortung der Technikzentrale und des Müllsammelstandortes variabel umgegangen werden.

Zur Sicherung des gewünschten städtebaulichen und gestalterischen homogenen Gesamterscheinungsbildes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerungen der Sicht zu entziehen sind. Gestalterisch sind Müllschränke, Einhausungen und Gartenhäuser in der Materialwahl aufeinander abzustimmen. Darüber hinaus sind diese intensiv einzugrünen. Die konkrete Ausgestaltung des Müllsammelplatzes ist nicht Bestandteil bzw. Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und wird erst im Zuge der nachgelagerten Bauausführung konkretisiert. Zur Information wird die Stellungnahme daher an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Grundrisse der Wohnhäuser

- Der detaillierte Grundriss der einzelnen Wohnhäuser liegt dem Unterzeichner nicht vor. Bei der Aufteilung der Räumlichkeiten sollte ein Arbeitsbereich/eine Wohnküche möglichst zur Straße hin ausgerichtet sein. Dies ermöglicht die Einsehbarkeit der Straße bzw. der Carports von der Wohnung aus. Somit können kritische Situationen von Dritten beobachtet und mögliche Hilferufe gehört werden.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanverfahren "B 166" werden, bedingt durch einwirkende Schallimmissionen von der BezirksSportanlage die Immissionsrichtwerte an den Fassaden der östlichen Häuserzeile sowie in der mittleren Häuserzeile überschritten. Als Maßnahme zur Geräuschkürzung für die Überschreitungen kommt bei der gesamten, östlichen Häuserzeile und beim südlichsten Haus der mittleren Häuserzeile der sog. Lärmschutztyp zur Anwendung. An den entsprechenden Fassaden sind keine öffentbaren Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen von Wohnungen zulässig. Gebäudegrundrisse, bzw. deren interne Konzeption sind nicht Bestandteil bzw. Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Zur Information wird die Stellungnahme daher an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Kriminalpolizeiliche Beratung

- Als Ergänzung für die gemachten Ausführungen können seitens unserer Dienststelle Checklisten für die an der Planung/Entwicklung des Gebietes beteiligten Architekten, Bauherren oder Planungsbüros weitergegeben werden.
- Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (auch bereits im Planungsstadium) hingewiesen werden, da erfahrungsgemäß die Nachrüstung von Türen und Fensterelementen in Summe teurer ist als bei von Werk aus einbruchhemmenden Elementen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema "Einbruchschutz" bzw. die Verwendung von einbruchhemmenden Elementen ist nicht Bestandteil bzw. Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und wird erst im Zuge der nachgelagerten Bauausführung konkretisiert. Zur Information wird die Stellungnahme daher an den Vorhabenträger weitergeleitet.

„Einbruchschutz“ im städtebaulichen Vertrag

- Das Thema „Einbruchschutz“ sei bereits seit längerer Zeit bei vielen Bauherren und Immobilienbesitzern ein wichtiges Kriterium im Rahmen des Erwerbs von Immobilien.
- Oftmals würden sich die Bauherren auf die Aussagen der Bauträger oder Fachfirmen verlassen. Da sich deren Aussagen in puncto Sicherheit nicht immer mit den kriminalpolizeilichen Empfehlungen überschneiden, wäre es zu begrüßen, den städtebaulichen Vertrag um den Unterpunkt „Einbruchschutz“ zu ergänzen und bei Neubauten die Verwendung von geprüft und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen (zum Beispiel Fenster, Türen und Gitter) zu bevorzugen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema "Einbruchschutz" bzw. die Verwendung von einbruchhemmenden Elementen ist nicht Bestandteil bzw. Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und

wird erst im Zuge der nachgelagerten Bauausführung konkretisiert. Zur Information wird die Stellungnahme daher an den Vorhabenträger weitergeleitet.

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

Mainz, 05.04.2018



(Schuy)

- II. Dem Amt 17, 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 rangierten Fachämtern per Email z. K.

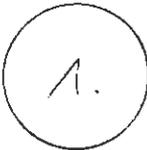
Mainz, 05.04.2018
61-Stadtplanungsamt



Ingenthron

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange¹⁾

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB²⁾ 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.



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 statt. Eine separate Benachrichtigung hierzu ergeht nicht mehr.

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: Herr Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 B 166																
Verfahren / Planung / Projekt: <p style="text-align: center; margin: 0;">Bebauungsplan-Entwurf "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)"</p>																	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 19.01.2018	Eingang:																
Erörterungstermin: (nicht erforderlich) Datum: Uhrzeit: Ort:	Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt Eingang: 15. Dez. 2017 <table border="1" style="font-size: small; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td>Antw. Dez.</td> <td>z. d. 15. A</td> <td>Ww.</td> <td>P</td> </tr> <tr> <td>Aktz.</td> <td>0 1 1</td> <td>2 3 4</td> <td>5 6 7 8 9</td> </tr> <tr> <td>Stz.</td> <td>0 1 1</td> <td>2 3 4</td> <td>5 6 7 8 9</td> </tr> <tr> <td>Stz.</td> <td>0 1 1</td> <td>2 3 4</td> <td>5 6 7 8 9</td> </tr> </table>	Antw. Dez.	z. d. 15. A	Ww.	P	Aktz.	0 1 1	2 3 4	5 6 7 8 9	Stz.	0 1 1	2 3 4	5 6 7 8 9	Stz.	0 1 1	2 3 4	5 6 7 8 9
Antw. Dez.	z. d. 15. A	Ww.	P														
Aktz.	0 1 1	2 3 4	5 6 7 8 9														
Stz.	0 1 1	2 3 4	5 6 7 8 9														
Stz.	0 1 1	2 3 4	5 6 7 8 9														

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Amt 10 Frauenbüro, Gleichstellungsstelle
 Tel.: 12 32 53; Mail: corinna.appelshaeuser@stadt.mainz.de

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Auftrag 1 zu 2017 54
 61 26 B 166 166

¹⁾ Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 09.12.2005 (3205 - 4531)
²⁾ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), Stand: 01.01.2007

-
- 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:

Bei der Planung sind Sicherheitsaspekte zu Berücksichtigen. Zur Vermeidung von Angsträumen sollte auf Einsehbarkeit und Helligkeit geachtet werden.

-
- 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, 13.12.2017

Frauenbüro

Ort, Datum

Dienststelle


Unterschrift, Dienstbezeichnung



Stadtverwaltung Mainz | Amt 20 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt
z. Hd. Herrn Schuy

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 14. Dez. 2017

Amt	Dez.	z. d. Mo. A	Ww.	B
Abt.	0	1	2	3
Stz.	0	1	2	3
SB:	0	1	2	3

Amt für Finanzen, Beteiligungen
und Sport
Sportabteilung
Bert Balte

2

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle, Gebäude C | Zimmer 0.39

Tel 0 61 31 - 12-28 52
Fax 0 61 31 - 12 33 26
bert.balte@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 11.12.2017

**Bauleitplanung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan-Entwurf „Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B166); Az. 61 26 – B 166**

Sehr geehrter Herr Schuy,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 07.12.2017 nimmt die Sportverwaltung wie folgt Stellung:

Die künftige Bebauung darf nicht zu Einschränkungen von Trainings, Spiel- und Schulzeiten entsprechend der Ihnen bereits vorliegenden Zeitvorgaben führen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Dieter Ebert

Anlage 4 zur Blatt 54

61 26 Be 166

Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic. MALADES1MNZ

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange¹

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB² 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.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 statt. Eine separate Benachrichtigung hierzu ergeht nicht mehr.

3.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitverfahrens 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: Herr Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de Az.: 61 26 B 166																												
Verfahren/Planung/Projekt: Bebauungsplan-Entwurf "Wohnquartier Albert-Stoer-Strasse (B 166) 61 - Stadtplanungsamt																													
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 19.01.2018	Eingang: 15. Jan. 2018																												
Erörterungstermin: - nicht erforderlich - Datum: Uhrzeit: Ort:	<table border="1"> <tr> <td>Antw. Dez.</td> <td colspan="2">z. d. lfd. A</td> <td colspan="2">Wvl.</td> <td colspan="2">R</td> </tr> <tr> <td>Abt.:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SG:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5 6 7 8 9</td> </tr> <tr> <td>SB:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5 6 7 8 9</td> </tr> </table>	Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.		R		Abt.:	0	1	2	3	4		SG:	0	1	2	3	4	5 6 7 8 9	SB:	0	1	2	3	4	5 6 7 8 9
Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.		R																								
Abt.:	0	1	2	3	4																								
SG:	0	1	2	3	4	5 6 7 8 9																							
SB:	0	1	2	3	4	5 6 7 8 9																							

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit
 Olimpio Acerenza; Tel.: 2576; Fax: 2219; E-Mail: olimpio.acerenza@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Antlage 8 zu Blatt 34
 61 26 Bte 166

¹ Rundschreiben des Ministeriums für Finanzen vom 09.12.2005 (3205 – 4531)

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004, S. 2414), Stand: 01.01.2007

- 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 aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Gemäß dem Sportförderungsgesetz Rheinland-Pfalz in Verbindung mit der Sportstätten-Verordnung für Rheinland-Pfalz ergibt sich aufgrund der reduzierten Anzahl der Wohneinheiten (20 WE statt 27 WE) folgende Spielplatzfläche:

$20 \text{ WE} \times 3,5 \text{ Personen} = 70 \text{ Bewohner} \times 2,25 \text{ qm} = 157,5 \text{ qm}$

Bezüglich der Berechnung der Spielplatzgröße beruft sich die Stadt Mainz auf die Anlage zu § 5 Sportstätten-Planungs-Verordnung von Rheinland-Pfalz. Als Standardwert, den die Stadt bei jedem Spielplatzprojekt verwendet, werden 2,25 qm je Einwohner festgelegt. Diese Zahl setzt sich wie folgt zusammen:

0,5 qm (netto) entspricht 0,75 qm (brutto) für Kleinkinderspielplätze
1,0 qm (netto) entspricht 1,50 qm (brutto) für Nachbarschaftsspielplätze
1,5 qm (netto) entspricht 2,25 qm (brutto)

Die angegebenen Werte in qm pro Einwohner sollen die tatsächlichen Spielflächen sein, die für die Kinder zum Spielen zur Verfügung stehen (netto). Da bei der Gestaltung eines Spielplatzes allerdings immer noch Flächen für Begrünung (z.B. Bäume, Hecken, oder Gebüsch), Wege, Parkmobiliar (z.B. Bänke, Mülleimer, Laternen) etc. benötigt werden, die nicht von Kindern zum Spielen genutzt werden können, verwendet die Stadt Mainz als Standardwert für die Berechnung der erforderlichen Spielplatzgröße immer 2,25 qm pro Einwohner (brutto).

Angrenzend an das Wohngebiet liegen eine städt. Bezirkssportanlage sowie eine städt. Kindertagesstätte. Es muss bei der Planung berücksichtigt werden, dass die Nutzung dieser Anlagen Lärm verursachen und dass es durch die neue Wohnbebauung zu keinen Einschränkungen beim Betrieb der beiden Anlagen kommen darf.

- 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, 12.01.2018


Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Beitrag Wohnraumförderung - Beteiligung öffentl. Belange

Hans Knebel - Amt: Michael Schuy

Kopie: Olimpio Acerenza

30.01.2018 11:01

3.

Von: Hans Knebel/Amt50/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Olimpio Acerenza/Amt50/Mainz@Mainz

Sehr geehrter Herr Schuy,

ergänzend zur Stellungnahme unseres Dezernates vom 15.01.2018 übersende ich Ihnen nachfolgende Stellungnahme zum Thema Wohnraumförderung:

Im Plangebiet kommt der Teil Wohnraumförderung des Stadtratsbeschlusses zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung zur Anwendung.
Im städtebaulichen Vertrag sind 25% der im Plangebiet neuentstehenden Wohneinheiten für die Förderung von Wohneigentum mit einer Kaufpreisbegrenzung vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hans Knebel



Landeshauptstadt
Mainz

Handwritten signature and date: 30.01.2018

Landeshauptstadt Mainz
50-Amt für soziale Leistungen
Dipl. Ing. (FH) Hans Knebel
Wohnraumförderung
Postfach 36 20
55026 Mainz
Kaiserstraße 3-5
Tel 0 61 31 - 12 3156
Fax 0 61 31 - 12 3445
<http://www.mainz.de>

61 26 3166 V

Anlage	9	zu Blatt	54
61 26 Bie	466		1

30.01.18 MS

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange¹⁾

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB²⁾ 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.

4.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 statt. Eine separate Benachrichtigung hierzu ergeht nicht mehr.

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: Herr Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 B 166																
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplan-Entwurf "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)"	Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt Eingang: 13. Dez. 2017																
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 19.01.2018	Eingang:																
Erörterungstermin: (nicht erforderlich) Datum: Uhrzeit: Ort:	<table border="1"> <tr> <td>Antw. Dez.</td> <td>z. A. K. L. A.</td> <td>W. L.</td> <td>Pl.</td> </tr> <tr> <td>Abt.: 0</td> <td></td> <td></td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>St.: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9</td> <td></td> <td></td> <td>5 6 7 8 9</td> </tr> <tr> <td>SE: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9</td> <td></td> <td></td> <td>7 8 9</td> </tr> </table>	Antw. Dez.	z. A. K. L. A.	W. L.	Pl.	Abt.: 0			4	St.: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9			5 6 7 8 9	SE: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9			7 8 9
Antw. Dez.	z. A. K. L. A.	W. L.	Pl.														
Abt.: 0			4														
St.: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9			5 6 7 8 9														
SE: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9			7 8 9														

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Stadtverwaltung Mainz, 60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege, Zitadelle, Bau E, Postfach 3820, 55028 Mainz, Tel. 06131/12-2151 oder 16131/12-2230, Fax 06131/12-2044, tanja.siebenhaar@stadt.mainz.de

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Anlage 12 zu Blatt 54
 61 26 Bje 166

¹⁾ Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 09.12.2005 (3205 - 4531)
²⁾ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), Stand: 01.01.2007

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange¹⁾

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB²⁾ 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.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 statt. Eine separate Benachrichtigung hierzu ergeht nicht mehr.

5.

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: Herr Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 B 166																												
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplan-Entwurf "Wohnquartier Albert-Stoehr-Straße (B 166)"	Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt																												
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 19.01.2018	Eingang: 19. Dez. 2017																												
Erörterungstermin: (nicht erforderlich) Datum: Uhrzeit: Ort:	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Antw. Dez.</td> <td colspan="2">z. d. Nr. A</td> <td colspan="2">Wvl.</td> <td colspan="2">R</td> </tr> <tr> <td>Abt.</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SG:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>SB:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> </table>	Antw. Dez.	z. d. Nr. A		Wvl.		R		Abt.	0	1	2	3	4		SG:	0	1	2	3	4	5	SB:	0	1	2	3	4	5
Antw. Dez.	z. d. Nr. A		Wvl.		R																								
Abt.	0	1	2	3	4																								
SG:	0	1	2	3	4	5																							
SB:	0	1	2	3	4	5																							

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Henschel, 60-Bauamt, 60.3 Abt. Vermessung und Geoinformation sowie Pbb-Stelle,
Tel. 3101

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (Pbb) kann in diesem Verfahren nur mit der Komponente Wohnraumförderung Berücksichtigung finden.
Hierzu erfolgt eine Stellungnahme des Amtes 50.

Anlage 13 zu Blatt 54
 61 26 B 166

¹⁾ Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 09.12.2005 (3205 - 4531)

²⁾ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004, S. 2414), Stand: 01.01.2007

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

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

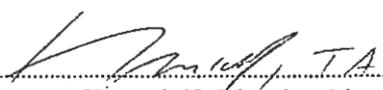
-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:
-

Mainz, 18.12.2107

60.3

Ort, Datum

Dienststelle

 T.A.
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange¹⁾

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB²⁾ 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.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 statt. Eine separate Benachrichtigung hierzu ergeht nicht mehr.

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: Herr Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 B 166																																																												
Verfahren / Planung / Projekt: <p style="text-align: center;">Bebauungsplan-Entwurf "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)"</p>																																																													
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 19.01.2018	Eingang: 18. Jan. 2018																																																												
Erörterungstermin: (nicht erforderlich) Datum: Uhrzeit: Ort:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td colspan="10" style="text-align: left;">Stadtverwaltung Mainz</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: left;">61 - Stadtplanungsamt</td> </tr> <tr> <td>Antw. Dez.</td> <td colspan="2">z. d. ffd. A</td> <td colspan="3">Wvl.</td> <td colspan="4">R</td> </tr> <tr> <td>Abt.:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>SG:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>SB:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> </table>	Stadtverwaltung Mainz										61 - Stadtplanungsamt										Antw. Dez.	z. d. ffd. 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
Stadtverwaltung Mainz																																																													
61 - Stadtplanungsamt																																																													
Antw. Dez.	z. d. ffd. 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																																																				

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

61.1 Stadtplanungsamt - Abteilung Verkehrswesen

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Anlage 15 zu Blatt 54
61 26 B 166

¹⁾ Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 09.12.2005 (3205 - 4531)

²⁾ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), Stand: 01.01.2007

-
- 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:

Das SG Verkehrsplanung (Abt. 61.1) ist bei der Straßenplanung im lfd. B-Planverfahren direkt einbezogen. Dies ist bei der weiteren Bearbeitung fortzuführen. Im Besonderen geht es hierbei um die Anschlüsse der privaten Grundstücke bzgl. Bebauung und Privatstraße an den öffentlichen Verkehrsraum. Es wird auf unsere Hinweise, Anregungen und ggf. Forderungen verwiesen, die wir bei der ständigen Planungsbeteiligung mitgeteilt haben.

-
- 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, 16.01.2018

61.1 Stadtplanungsamt,
Abt. Verkehrswesen

I.A. Werner

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann

61- Stadtplanungsamt vorab per E-Mail

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

7

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

→ 6022 A
1714

Mainz, 17.01.2018

Bebauungsplan-Entwurf „Wohnquartier Alber-Stoher-Straße (B166)“
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Ihr AZ: 61 26 B 166)
Aktenzeichen: 670516 B166

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bauleitplan teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit.

1. Immissionsschutz, Artenschutz

Zum Bereich der Lichtimmissionen geben wir folgende Hinweise:

Das Beleuchtungssystem der Sportanlage ist entsprechend der Angaben des Lichtgutachtens zu optimieren. Der Gebietsentwickler sollte sich im städtebaulichen Vertrag hierzu verpflichten. Dies betrifft:

- die Ausrichtung der Scheinwerfer der Flutlichtanlage und
- den Austausch der Scheinwerfer am Skateplatz.

Bei dem Austausch der Scheinwerfer am Skateplatz ist neben dem Immissionsschutz ebenfalls der Artenschutz (Insekten) zu beachten. Zum Artenschutz werden im Gutachten der Licht-Immissionsbewertung keine Aussagen getroffen, hierzu ist eine weitere Abstimmung im Planungsprozess erforderlich. Wir empfehlen im städtebaulichen Vertrag eine Abnahme der Maßnahmen mit Bericht durch den Sachverständigen zu vereinbaren.

2. Altlasten und Bodenschutz, Radonvorsorge

Zum Themenbereich Altlasten und Bodenschutz bestehen keine Bedenken.

Zum Thema Radon bestehen ebenfalls keine Bedenken. Die festgesetzten baulichen Vorsorgemaßnahmen sind aus unserer Sicht ausreichend.

61 26 B166 V
zu den öff. Akten

Mainz, den 18.01.18 Nky

Anlage 17		zu Blatt 54	
61	26	Bie	166

Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE55 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic: MALA251MN2

3. Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung

Mit dem vorgelegten Entwässerungskonzept und den textlichen Festsetzungen und Hinweisen werden die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes ausreichend erfüllt. Durch die geplanten Versickerungsanlagen sind keine nachteiligen Veränderungen des Grundwassers zu befürchten.

4. Klimaschutz, -wandel, Energie

Die in den textlichen Festsetzungen formulierten Mindestanforderungen an die energetische Gestaltung der Gebäude sind im städtebaulichen Vertrag festzuhalten.

Zu den Umweltaspekten

- Lärmschutz
- Natur- und Baumschutz
- Grünflächen und Freiraumplanung

werden keine Anregungen vorgebracht.

Die Belange wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und sind in den Plan, in die Festsetzungen und die Begründung eingeflossen.

Mit freundlichen Grüßen



J. Müller



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann

61- Stadtplanungsamt

vorab per E-Mail

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 18. Jan. 2018									
Antw. Dez.	z. d./fd. A			Vvl.			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

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

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

Mainz, 17.01.2018

Bebauungsplan-Entwurf „Wohnquartier Alber-Stoher-Straße (B166)“
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Ihr AZ: 61 26 B 166)
Aktenzeichen: 670516 B166

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bauleitplan teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit.

1. Immissionsschutz, Artenschutz

Zum Bereich der Lichtimmissionen geben wir folgende Hinweise:

Das Beleuchtungssystem der Sportanlage ist entsprechend der Angaben des Lichtgutachtens zu optimieren. Der Gebietsentwickler sollte sich im städtebaulichen Vertrag hierzu verpflichten. Dies betrifft:

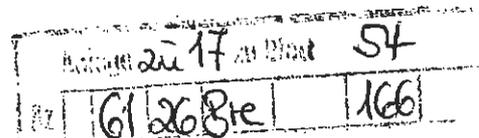
- die Ausrichtung der Scheinwerfer der Flutlichtanlage und
- den Austausch der Scheinwerfer am Skateplatz.

Bei dem Austausch der Scheinwerfer am Skateplatz ist neben dem Immissionsschutz ebenfalls der Artenschutz (Insekten) zu beachten. Zum Artenschutz werden im Gutachten der Licht-Immissionsbewertung keine Aussagen getroffen, hierzu ist eine weitere Abstimmung im Planungsprozess erforderlich. Wir empfehlen im städtebaulichen Vertrag eine Abnahme der Maßnahmen mit Bericht durch den Sachverständigen zu vereinbaren.

2. Altlasten und Bodenschutz, Radonvorsorge

Zum Themenbereich Altlasten und Bodenschutz bestehen keine Bedenken.

Zum Thema Radon bestehen ebenfalls keine Bedenken. Die festgesetzten baulichen Vorsorgemaßnahmen sind aus unserer Sicht ausreichend.



Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic. MALADE51MNZ



Stellungnahme B 166 Wohnquartier Albert-Stoher-Straße
Dieter Dexheimer An: Michael Schuy

15.12.2017 10:27

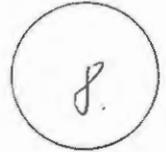
Von: Dieter Dexheimer/EB/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo Herr Schuy,

anbei wie immer unsere Stellungnahme.

Ein schönes WE und Frohe Weihnachten

D. Dexheimer



Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz
Zwerchallee 24
55120 Mainz
URL: <http://www.eb-mainz.de>
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

Dieter Dexheimer
Sachbearbeiter
Planung -
Abfallwirtschaft -
Tel. 0 61 31 / 12 -
22 12
Fax. 0 61 31 / 12 -
38 01

Sparkasse Mainz, IBAN: DE29 5505 0120 0000 038877, Swift-Bic. MALADE51MNZ,
Gläubiger-ID:DE70ZZZ00000004917



- Stellungnahme B 166 Wohnquartier Albert-Stoher-Straße.docx

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 18. Dez. 2017

Amt	Dec.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Abt.	0									
Stz.	0									
SB:	0									

Handwritten signature and initials

6126 Bre 166 V
Zu den H.d. Akten

Mainz, den 17.12.17 *PS*

19
6126 Bre 166

61 - Stadtplanungsamt
Herr Michael Schuy

55120 Mainz

Zwerchallee 24

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

Mainz, 15.12.2017

Bebauungsplan B 166 Wohnquartier Albert-Stoher-Straße

Sehr geehrter Herr Schuy,

aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gibt es zu dem Bauvorhaben „Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung“ in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da das Plangebiet inklusive der benachbarten Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

Das Plangebiet wird über die Albert-Stoher-Straße erschlossen und mündet sodann in einer Privatstraße. Bereits bei der Ämterkoordinierung vom 27.10.2016 wurde der im Lageplan dargestellte Sammelstandplatz im Einmündungsbereich vom Entsorgungsbetrieb begrüßt. Da er in der Begründung unter Punkt 5. Städtebauliches Konzept erneut dargestellt ist, gehen wir davon aus dass diese Planung auch Anwendung findet.

Für den Bebauungsplan selbst gelten die üblichen Bestimmungen wie RAS 06 Anlage von Stadtstraßen und wie immer die Abfallsatzung der Stadt Mainz. Voraussichtlich wird es hier zu einer Reihenhausbauung kommen und die Anlage des Mülltonnenstandplatzes wird über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt.

Für die Fraktionen Restabfall und Bio sind Einzelgefäße vorgesehen. Für die Wertstoffe Papier und Glas werden Sammelgefäße (Gemeinschaftsgefäße) Anwendung finden.

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 RAS 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

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 Schwergelastverkehr 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



Bebauungsplan-Entwurf "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)"

Christine.Wust An: michael.schuy

03.01.2018 08:25

Von: <Christine.Wust@telekom.de>
An: <michael.schuy@stadt.mainz.de>

Sehr geehrter Herr Schuy,

anbei senden wir Ihnen die gewünschten Unterlagen.

9.

Mit freundlichen Grüßen
Christine Wust

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest/ PT112
Christine Wust
MA PB 1 Bauleitplanung
Poststr. 20-28, 55545 Bad Kreuznach
+49 671 96 8062 (Tel.)
+49 391 580 248120 (Fax)
E-Mail: Christine.Wust@telekom.de
www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

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

Große Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.



Mainz, Wohnquartier Albert Stoher Straße.doc Mainz, Wohnquartier Albert Stoher Straße.pdf

→ 16.01.18 12:14:18

61 26 8 166 V
Zu den lfd. Akten

J

Annexa 27	zu Blatt 54
16126Be	166

Mainz, den 08.01.18 *Thy*



Deutsche Telekom Technik GmbH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Referenzen

Ansprechpartner **Christine Wust** (Christine.Wust@telekom.de)
Telefonnummer **0671/96-8062**
Datum **03.01.2018**
Betrifft **Bebauungsplan-Entwurf „Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,

Deutsche Telekom Technik GmbH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55120 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00, 55009 Mainz | Pakete: Wallstraße 88, 55120 Mainz

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

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC:

PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch

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



Datum
Empfänger
Seite

Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,



Datum
Empfänger
Seite

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

i.A.

Jennifer Stelzel



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Mainz		
ONB	Mainz	AaB	33
Bemerkung:		VsB	6131A
		Name	Wust, Christine; TI NL Süd
		Datum	03.01.2018
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1





Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 4571
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 4571
BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org

10.

Aktenzeichen
Infra I 3 – 45-60-00/K-IV-468-17-BBP

Bearbeiter/-in
Herr Wyschka

Bonn,
18. Dezember 2017

BETREFF **Bauleitplanung der Landeshauptstadt Mainz
Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B166)";
hier: Stellungnahme der Bundeswehr**

BEZUG Ihr Schreiben vom 7. Dezember 2017 – Zeichen 61 26 - B 166

ANLAGE - -

Sehr geehrte Damen und Herren,

im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

Hinweis:

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben an die Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH (FBG) in Idar-Oberstein teile ich Ihnen mit, dass die Zuständigkeit im Bereich Träger öffentlicher Belange beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen in Bonn liegt. Ich bitte Sie, Ihren Verteiler zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gezeichnet
Wyschka

61 26 Bie 166 V
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 18.12.17 Thy

Seite 30 zu Blatt 54
61 26 Bie 166



**Stellungnahme der Bundeswehr; hier: Bauleitplanung der
Landeshauptstadt Mainz - Bebauungsplan "Wohnquartier
Albert-Stoer-Strasse (B166)"**

BAIUDBwInfraI3TOeB An: michael.schuy
Gesendet von: Andreas1Wyschka@bundeswehr.org

18.12.2017 07:25

Von: BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org
An: michael.schuy@stadt.mainz.de
Gesendet von: Andreas1Wyschka@bundeswehr.org

Sehr geehrter Herr Schuy,

beigefügte Unterlage erhalten Sie mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Antworten Sie bitte ausschließlich an folgende E-Mailadresse: BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wyschka

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr**
Referat Infra I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org



IV-468-17-BBP.pdf



TELEFAX

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

Stadtverwaltung Mainz
- Amt 61 -
Postfach 38 20
55028 Mainz

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rip.de
www.lgb-rip.de

10.01.2018

→ 61.26 Bie 166

Mein Aktenzeichen: Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 07.12.2017
3240-1610-17/V1 61 26 - B 166
kp/lmo

Telefon

M.
[Handwritten signature]

Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166) der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)" kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bodén und Baugrund

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu

6126 Bie 166 V

Zu den Akten
Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
Ust. Nr. 26/673/0138/8

39 z. 166 54
61 26 Bie 166



Mainz, den 15.01.18 [Handwritten initials]



berücksichtigen, wie es teilweise schon in den Textlichen Festsetzungen unter III.7 angegeben ist.

Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass der vorliegende Untersuchungsbericht vom 25.05.2016 von DrP kein geotechnisches Baugrundgutachten mit Baugrundbeurteilung, Gründungsempfehlungen und Standsicherheitsnachweisen darstellt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Wir begrüßen die Erstellung eines Radongutachtens.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Direktor

G:\projiz\241810171.docx

→ 61.22 / 12.21.17

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB²⁾ 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.

12.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 statt. Eine separate Benachrichtigung hierzu ergeht nicht mehr.

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: Herr Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de Akz.: 61 26 B 166
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplan-Entwurf "Wohnquartier Albert-Stoht-Straße (B 166)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 19.01.2018 Erörterungstermin: (nicht erforderlich) Datum: Uhrzeit: Ort:	Eingang: <input type="checkbox"/> Z. d. lfd. A. <input type="checkbox"/> Z. d. Handakten <input type="checkbox"/> Wvl.:

Handwritten signature and initials.

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Mainzer Netze GmbH, Abt. Technische Planung-TFM 11-Koordinierung
Rheinallee 41, 55118 Mainz
Tel.: 06131/ 12 - 6714, Mail: koordinierung@mainzer-netze.de

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Von Seiten der Mainzer Netze GmbH bestehen grundsätzlich keine Einwände. Unsere Stellungnahme (Email) vom 26.10.2016 hat weiterhin Bestand.

43 54
6126 Be 166

¹⁾ Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 09.12.2005 (3205 - 4531)
²⁾ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004, S. 2414), Stand: 01.01.2007

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

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

Mainz, den 22.01.2018

Ort, Datum

Mainzer Netze GmbH

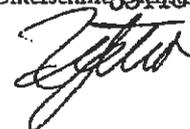
Dienststelle

Mainzer Netze GmbH

Netzservice und Facility Management

Rheinallee 41

Unterschrift: Peter Zytka





Wohnquartier Albert-Stoher-Straße-B 166, Stellungnahme SWM

peter.zytur An: Michael.Schuy
Kopie: christine.zimmermann

26.10.2016 16:24

Von: peter.zytur@stadtwerke-mainz.de
An: Michael.Schuy@stadt.mainz.de
Kopie: christine.zimmermann@stadt.mainz.de

Sehr geehrter Herr Schuy,

ich kann leider morgen nicht teilnehmen, deshalb eine schriftliche Stellungnahme dazu.

Von Seiten der Stadtwerke Mainz Netze gehen wir davon aus, dass es sich um private Straßen handelt, die dauerhaft privat bleiben und nicht öffentlich gewidmet werden. In diesem Fall findet keine öffentliche Erschließung mit Trinkwasser statt. Ein Übergabeschacht kann nahe der Grundstücksgrenze vorgesehen werden. Der Anschluss erfolgt an die Versorgungsleitung DN 200 in Albert-Stoher-Straße

Eine Erschließung mit Erdgas ist aus der vorhandenen Gasleitung DN 150 in der Albert-Stoher-Straße grundsätzlich möglich und abhängig vom Standort und der geforderten Leistung des geplanten BHKW.

Eine Versorgung mit Strom ist möglich. Der elektrische Leistungsbedarf ist jedoch frühzeitig zu nennen, da evtl. Maßnahmen im vorgelagerten Kabelnetz notwendig werden. Ebenso wird gebeten der Bauherr gebeten, das Netzanschlusskonzept frühzeitig mit uns zu klären!

Bezüglich der Straßenbreite von 5 m / 5,50 m merken wir an, dass in die inneren Straßen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden müssen. Wir haben dazu einen Straßenquerschnitts-Entwurf erstellt. Wie man erkennen kann, ist die geplante Straßenbreite bei Verlegung aller Gewerke (Gas, Wasser, 2 x Kanal sowie Nahwärme) zu überdenken.

In der Anlage erhalten Sie einen Leitungsbestand sowie das Querprofil zur Info.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Zytur

Stadtwerke Mainz Netze GmbH
Projektübergreifendes Management, TFM 11- Koordinierung
Rheinallee 41
55118 Mainz
Tel.: 06131/ 12 - 6714
Fax.: 06131/ 12 - 9 6714
Mail: peter.zytur@stadtwerke-mainz.de

Stadtwerke Mainz Netze GmbH
Sitz der Gesellschaft: Mainz
Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 41319
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Michael Worch, Dipl.-Ing. Mithun Basu MBA

<http://www.stadtwerke-mainz-netze.de/>

Diese Mail und deren Anhänge enthalten vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Mail irrtümlich erhalten haben, informieren sie bitte sofort den Absender und vernichten sie diese E-Mail. Jegliche Art der Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht gestattet.

Bitte denken sie an die Umwelt, bevor sie diese E-Mail ausdrucken!




2016_10_25_Planung_Querschnitt_Erschliessungsstr_Süd.pdf




SWMN_Leitungsbestand_BER_Albert-Stoer-Str-46_M250_A1.pdf



14.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 27. Dez. 2017										
Antw. Dez.	z. d. / f. d. A			Wvl.			R			
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
BB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

20. Dez. 2017

Mein Aktenzeichen
Mz 411.0, 02-07;
4 Ba/Ma:33
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
07.12.2017
61 26 - B 166

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Jutta Bachstein
jutta.bachstein@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-130
06131 2397-155

**Bebauungsplan „Wohnquartier Albert – Stohr – Straße (B 166), Mainz
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 07.12.2017 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1 Wasserschutzgebiete

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

1.2 Grundwassernutzung

Es sind hier keine Grundwassernutzungen bekannt. Gemäß der durchgeführten umwelttechnischen Erkundung wurde bis in Tiefen von 6 muGOK kein

1/5

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

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



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

52 zu Blatt 54
01 26 Pre 166



Grundwasser angetroffen, dies deckt sich auch mit der hydrogeologischen Kartierung des Stadtgebietes Mainz von 1987.

1.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

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

1.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

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

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.



2. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Für den Planungsbereich sind mir keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Ich weise darauf hin, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.

Sollten bei der Stadtverwaltung abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

In der Begründung zum o. g. Bebauungsplan (Stand: Planstufe II) wird in Kapitel 9.4 auf die „Umwelttechnische Erkundung Tennishalle Mainz-Bretzenheim“ mit Stand vom 25.05.2016 erstellt von DrP Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann, Bruchsal, hingewiesen. Der Kurzbericht zu diesen Ergebnissen liegt den Unterlagen bei. Hieraus geht hervor, dass anhand von vier Rammkernsondierungen (RKS) Bodenproben entnommen und einer umweltchemischen Analyse unterzogen wurden. Aus den Ergebnissen lassen sich keine Belastungen ableiten. Lediglich für die Spielfeld-Beläge der Tennishalle (erhöhte EOX-Werte), so dass ein selektiver Rückbau (Trennung von der unterlagernden Schwarzdecke durch Abfräsen) zu erfolgen hat. Der unter der anthropogenen Auffüllung von rd. 1 m anstehende Lößlehm kann gem. Mischprobe (MP 1) der Zuordnungsklasse Z0 nach LAGE M 20 eingestuft werden.



Es wird empfohlen in den Textlichen Festsetzung und Hinweisen zum o. g. Bebauungsplan unter Kapitel III (Hinweise) auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hinzuweisen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

Abfallwirtschaft

Aus dem o. g. Kurzbericht von DrP geht hervor, dass die Tennishalle aus einer Holztragkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Welleternit besteht. Es ist vor dem Abriss durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob es sich bei den Welleternitplatten um asbesthaltiges Material bzw. um gefährlichen Abfall handelt. Bei einem Asbestbefund ist aus arbeitsschutzrechtlichen Gesichtspunkten die Gewerbeaufsicht rechtzeitig zu informieren. Bei der Entsorgung von Sonderabfällen sind die landesspezifischen Andienungspflichten nach § 8 Abs. 4 des LKrWG (Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013) zu beachten. Nähere Informationen hierzu sind bei der SAM, Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße 34 in 55130 Mainz (Tel: 98298-0) zu erhalten.

Es wird empfohlen in den Textlichen Festsetzung und Hinweisen zum o. g. Bebauungsplan unter Kapitel III (Hinweise) ebenfalls hierauf hinzuweisen: Bei der Entsorgung von Abbruch- und Aushubmassen ist das Vermeidungs- und Verwertungsgebot nach §§ 6 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I v. 29.02.2012, S. 212 ff.) in der aktuellen Fassung zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, Wasserrechtes und Baurechtes) zu beachten. Zur Entscheidung über die Abbruch- und Aushubmassenuntersuchung und die Verwertung der Abbruch- und Aushubmassen wird



auf die LAGA-TR und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 verwiesen, in dem die wasserrechtlichen, bodenschutzrechtlichen, abfallrechtlichen, sonstigen gesetzlichen und landesspezifischen Anforderungen an die Verwertung von Boden/Bauschutt/Aushubmassen konkretisiert sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Melanie Domokos



15.

Wirtschaftsbetrieb Mainz, AöR, Industriestraße 70, 55120 Mainz

Buslinien: 60, 61, 76 u. 78
 Ansprechpartner: Herr Nüsing
 Abteilung:
 Telefon: 06131 9715-261
 Telefax: 06131 9715-289
 Ihr Zeichen: 61-26-Fi 90
 Unser Zeichen: 75-70-B-B166
 Bei Antwort angeben
 E-Mail: @stadt.mainz.de
 wirtschaftsbetrieb-mainz.de

61-Stadtplanungsamt
 Stadtverwaltung Mainz
 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 22. Jan. 2018

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

Datum: 19. Januar 2018

**Bebauungsplan-Entwurf „Wohnquartier Albert-Stoer-Strasse (B 166)“
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend den vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

An dieser Stelle möchten wir auf unsere Stellungnahme vom 25.10.2016 verweisen. In das jetzt vorliegende Regenwasserbewirtschaftungskonzept, erstellt vom Planungsbüro ATM, Rottenburg-Ergenzingen mit Datum vom 27.09.2017 wurden wir frühzeitig mit eingebunden, sodass wir diesbezüglich keine weiteren Anmerkungen haben.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Dotzauer

Anlage	57	zu Blatt	54
61	26	Br	166



Wirtschaftsbetrieb Mainz, Industriestraße 70, 55120 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Buslinien : 45, 47 und 58
Auskunft erteilt : Herr Nüsing
Telefon 06131/9715 : 261
Telefax 06131/9715 : 289
Ihr Zeichen :
Unser Zeichen : 75-70-B-B 166
Bei Antwort angeben :
E-Mail :
wirtschaftsbetrieb.mainz@stadt.mainz.de

Datum : 25.10.2016

Bebauungsplan-Entwurf „Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)“

Stellungnahme

Im April 1995 wurde das Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz novelliert. Darin heißt in § 2 (2): „Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann.“ Bei der Niederschlagswasserbeseitigung gilt nunmehr der Grundsatz: Versickerung vor Rückhalten vor Ableiten. Eine direkte Einleitung in Gewässer ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Ziel der neuen Gesetze ist eine naturnahe Regenwasserableitung bei neuen Erschließungsmaßnahmen. Für die Umsetzung einer naturnahen Regenwasserableitung sind wesentliche Abwägungsmerkmale zu berücksichtigen:

- Geologische Verhältnisse (Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens)
- Topographie der betreffenden Flächen (Hanggebiet)
- Hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation (Auslastungsgrad)
- Anschlussgrad der geplanten Flächen (befestigte Flächen)

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Wirtschaftsbetriebes Mainz AöR das Ziel das anfallende Niederschlagswasser dezentral, sprich dort wo es anfällt und die Bodenverhältnisse (Notwendigkeit eines Bodengutachtens) es hergeben zur Versickerung zu bringen.

Bezüglich Bebauungsplan-Entwurf „Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)“ ist nach derzeitigem Stand folgende entwässerungstechnische Erschließung möglich:

Das anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Mischwasserkanal DN 400 in der Albert-Stoher-Straße, angeschlossen werden. Vor der Bauausführung sind die



Anschlusshöhen an die bestehenden Kanäle mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR (Abt.3 Grundstücksentwässerung) abzustimmen.

Wie bereits oben erläutert sind für das anfallende Regenwasser die nach LWG geforderten Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen (Notwendigkeit eines Bodengutachtens). Voraussetzung für die in wasserwirtschaftlicher Hinsicht angestrebte Versickerung ist die Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens und die Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf Auswirkungen (Wasseraustritte, Vernässungen und Gefährdung von angrenzenden Gebäuden) im Bereich der geplanten Flächen. Nach der ersickerungspotenzialkarte der Stadt Mainz ist in dem Plangebiet mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit des Bodens zu rechnen. Sollten erforderliche genauere Untersuchungen die Annahme, das Regenwasser versickern zu können nicht bestätigen, kann über eine Rückhaltung (Regenrückhalteanlagen, Zisternen etc.) mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Kanal nachgedacht werden. In jedem Fall sind zu gegebener Zeit die entsprechenden Lösungsmöglichkeiten (Art der möglichen Rückhaltung, Fläche für ein zentrales Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken, Drosselmenge etc.) mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz abzustimmen.

Nach derzeitigem Stand wird das Baugebiet privat erschlossen. In diesem Fall wird es einen Übergabeschacht (vom privaten in den öffentlichen Bereich) geben. Die Entwässerung auf dem Privatgelände bis zum Übergabeschacht ist im Trennsystem vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bohn



WG: Stellungnahme Richtfunk: BPlan Entwurf "Wohnquartier Albert-Stoehr-Straße (B 166)"
 Annika Sigges An: Michael Schuy

05.03.2018 12:07

Von: Annika Sigges/Amt61/Mainz
 An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

----- Weitergeleitet von Annika Sigges/Amt61/Mainz am 05.03.2018 12:07 -----

Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
 An: "Annika.Sigges@stadt.mainz.de" <Annika.Sigges@stadt.mainz.de>
 Datum: 25.02.2018 15:00
 Betreff: Stellungnahme Richtfunk: BPlan Entwurf "Wohnquartier Albert-Stoehr-Straße (B 166)"

Telefonica

Betrifft hier Richtfunk von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

IHR SCHREIBEN VOM: 18.01.2017

IHR ZEICHEN: BPlan Entwurf "Wohnquartier Albert-Stoehr-Straße (B 166)"

Handwritten: 7/3/18 → 02.11.2018

Sehr geehrter Herr Schuy,

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

- Es verläuft 1 unserer Richtfunkverbindungen in der Nähe Ihres Plangebietes

STELLUNGNAHME / BELANGE Telefónica Germany GmbH & Co. OHG// B166_Wohnquartier Albert-Stoehr-Straße-Mainz RICHTFUNKTRASSEN

Handwritten in a circle: 166

Vertical stamp: 16126 BfC 166 BfC

STELLUNGNAHME / BELANGE Telefónica Germany GmbH & Co. OHG// B166_Wohnquartier Albert-Stoehr-Strae-Mainz

RICHTFUNKTRASSEN

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

Richtfunkverbindung			A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84			Höhen								
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	Gesamt
			ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt				ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt			
407551273	455991031	455990713	49° 59' 20.62" N	8° 13' 29.54" E		127	33	160				49° 57' 36.81" N	8° 17' 28.89" E		190	46	236			

Legende

in Betrieb

in Planung



B166_Wohnquartier-Albert-Stohr-Straße-Mair

Stolr-Straße

Albert

407551273

Hochstraße

407551986



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linien in Magenta oder in Rot haben für Sie keine Relevanz

Man kann sich diese Telekommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung den im Anhang befindlichen Screenshot mit Einzeichnung der Richtfunkverbindung. Insbesondere bei der Planung und Positionierung von Baukränen bitten wir um Abstimmung mit der ausführenden Baufirma. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10m einhalten.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Südwestpark 38, 90449 Nürnberg
Mobil: +49 174 – 349 67 03
mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BImSchG@telefonica.com,
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

Die E-Plus Service GmbH, E-Plus-Straße 1, 40472 Düsseldorf ist ein Mitglied der Telefónica Deutschland Gruppe

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

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



Stellungnahme Wohnquartier 'Albert-Stoher-Straße', Aktenzeichen 6126 -
B 166

17.

PP Mainz, SB 15, Poststelle An: 'michael.schuy@stadt.m
ainz.de'

27.02.2018 13:39

Kopie: "PP Mainz, SB 15, Ltg"

Von: "PP Mainz, SB 15, Poststelle" <Beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de>
An: "michael.schuy@stadt.mainz.de" <michael.schuy@stadt.mainz.de>
Kopie: "PP Mainz, SB 15, Ltg" <BeratungszentrumLtg.PPMainz@polizei.rlp.de>

Sehr geehrter Herr Schuy,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans „Wohnquartier
Albert-Stoher-Straße (B166)“.

Ich bitte die zeitliche Verzögerung zu entschuldigen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

→ 61.2.2h 7/3/18

Simon Triller

POLIZEIPRÄSIDIUM MAINZ
Sachbereich 15, Zentrale Prävention

Telefon: 06131 65-3385
Telefax: 06131 65-3389
Simon.Triller@polizei.rlp.de
Beratungszentrum.PPMainz@polizei.rlp.de



Stellungnahme Wohnquartier 'Albert-Stoher-Straße'.pdf

Anlage	48	zu Blatt	54
161	26	Bie	166



ELEKTRONISCHER BRIEF

E-Mail:

michael.schuy@stadt.mainz.de

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

17.01.2018

Mein Aktenzeichen
SB 15 – 21022
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Triller, POK

Telefon / Fax
06131 65-3385
06131 65-3389

**Betreff: Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B166)"
 Aktenzeichen: 6126 – B 166**

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

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schuy,

im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB teile ich mit, dass Belange städtebaulicher Kriminalprävention in der textlichen Festsetzung und Begründung zum o. g. Bebauungsplan durch die Stadt Mainz bei der Planung teilweise berücksichtigt wurden.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Monostrukturierte Nutzung

Ausweislich des vorliegenden Bebauungsplans dienen die gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete „WA1“ und WA2“ vorwiegend dem Wohnen. Den Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass auf der ausgewiesenen Fläche drei Häuserzeilen mit insgesamt 20 Einfamilienhäusern errichtet werden sollen. Demnach



handelt es sich vorliegend um ein vergleichsweise kleines Wohngebiet, welches in eine bereits existierende Infrastruktur integriert werden soll. Das Wohngebiet grenzt im nördlichen Bereich an den alten Ortskern von Mainz – Bretzenheim und dessen Wohnbebauung an. Im südlichen und östlichen Bereich grenzt die Bezirkssportanlage mit diversen Sportstätten und Flächen an.

Die Ansiedlung von Geschäften ist hier nicht vorgesehen, da dies den Zielen des „Zentrenkonzeptes Einzelhandel“ der Stadt Mainz entgegenstehen würde.

Grundsätzlich sollte jedoch eine Planung von allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebiete einer monostrukturierten Nutzung bevorzugt werden, da eine Nutzungsmischung zu einer Belebung der Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten führt und daher die subjektive und objektive Sicherheit fördert.

Der textlichen Festsetzung ist zu entnehmen, dass entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen als bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind. Inwiefern die Außengrenzen des Gesamtareals umfriedet werden, geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Eine entsprechende Umfriedung wäre jedoch auch hier ratsam, da über die angrenzende Sportanlage ein nicht bestimmbarer und anonymen Personenverkehr auf das zur Rede stehende Wohngebiet möglich wäre

Erfahrungsgemäß finden Wohnungseinbrüche überwiegend tagsüber statt, da die Abwesenheit der Hausbewohner, welche sich zum Beispiel an ihrer Arbeitsstätte befinden, genutzt wird. Heutzutage ist es nicht selten, dass bei Eheleuten oder (Eltern-) Paaren beide Seiten berufstätig und somit die Wohnhäuser tagsüber verlassen sind.

Das „Zentrenkonzept Einzelhandel“ der Stadt Mainz lässt zwar in dem zur Rede stehenden Wohngebiet keine Ansiedlung von Geschäften zu, jedoch würde zum Beispiel eine Ansiedlung einer ärztlichen Praxis tagsüber zur Belebung des Wohngebietes führen. Der ständige Personenverkehr würde einem potenziellen Täter das ungestörte „Arbeiten“ an einer Tür- oder Fensteröffnung erschweren.



1.2 Anordnung der Häuserzeilen

Die Häuserzeilen sind parallel angeordnet. Die Häuser 07 – 20 sowie die geplanten Kfz-Stellplätze sind ausschließlich über eine Privatstraße, welche an die „Albert-Stohr-Straße“ angebunden ist, erschlossen. Grundsätzlich verhindert eine sogenannte Stichstraße fremden Durchgangsverkehr was positiv zu bewerten ist. Darüber hinaus trägt eine solche Erschließung durch den reduzierten Fahrzeugverkehr der Unfallverhütung bei. Aufgrund der vorliegenden Anordnung der Häuserzeilen erfolgt jedoch in der Regel keine soziale Kontrolle (z. B. Entdeckung von verdächtigen Personen, Einbrechern, etc.) durch Passanten/Passantinnen in der Albert-Stohr-Straße, da nicht eindeutig öffentliche Bereiche von Passanten/Passantinnen gemieden werden bzw. im vorliegenden Fall für diese keine Notwendigkeit besteht, vor allem die beiden hinteren Häuserzeilen längs zu passieren.

Positiv zu bewerten ist die Ausrichtung der Hauseingänge der ersten Häuserzeile (Häuser 1 – 6). Die Hauseingänge sind zur Hauptfahrbahn der „Albert-Stohr-Straße“ hin gelegen, dies ermöglicht eine soziale Kontrolle und bedrohliche Situationen können frühzeitig wahrgenommen werden. Potenziellen Kriminellen wird das Gefühl vermittelt, beobachtet zu werden. Dieser Umstand trifft bedingt auch auf die zweite Häuserreihe (Häuser 07 – 13) zu, da die Gärten und vermutlichen Wohnbereiche der dritten Häuserzeile (Häuser 14 – 20) in Richtung der Eingänge der zweiten Häuserreihe gerichtet sind.

Aufgrund der gegenüberliegenden Anordnung der Gärten der ersten und der zweiten Häuserzeile wird eine soziale Kontrolle hinsichtlich der genannten Häuserzeilen ermöglicht. Nach aktueller Erfahrung gehen Einbrecher oftmals rückwärtig gelegene Fenster oder Fenstertüren an, da sich diese meist in einem uneinsehbaren (Garten-) Bereich befinden. Einbrüche durch die Haustür finden statistisch gesehen selten statt. Aufgrund der diesbezüglichen Anordnung der beiden ersten Häuserzeilen müssten potenzielle Einbrecher hier mit einem erhöhten Entdeckungsrisiko rechnen.

Bei der Anordnung der Häuserzeilen sowie der Carportanlage/Stellplätze und dem Spielplatz käme aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten auch eine U-förmige



Anordnung der Wohnhäuser in Betracht. Demnach könnte die Carportanlage sowie der Spielplatz mittig der Häuserzeilen, welche im Norden, Osten und Süden an die Carportanlage angrenzen, platziert und direkt an die Zufahrt zur Albert-Stoher-Straße angeschlossen werden. Die Ausrichtung der Gärten in Richtung der Carportanlage/Stellplätze und des Spielplatzes würde zu einer stärkeren sozialen Kontrolle der Carportanlage/Stellplätzen sowie der jeweiligen Gärten führen. Zwar könnten abgestellte Pkw die Sichtverbindung zwischen den Gärten beeinträchtigen, jedoch dürften erwachsene Personen, welche sich in den jeweiligen Gärten aufhalten, über einen geparkten Pkw hinweg gucken können. Da in dieser alternativen Häuseranordnung alle Gärten einander zugewandt sind und Wohnbereiche erfahrungsgemäß im rückwärtigen Häuserbereich (zum Garten bzw. hier auch zur Carportanlage hin) eingeplant werden, müssten potenzielle Straftäter mit einem höheren Entdeckungsrisiko rechnen, welches positive Auswirkungen auf die Gefahr von Einbruchs- und Kfz-Delikten haben dürfte. Ein entsprechend angesiedelter Spielplatz würde das Entdeckungsrisiko weiterhin erhöhen.

Bei der alternativ genannten Häuserausrichtung könnten zudem die Hauseingänge von zwei Häuserzeilen von Passanten, welche die Albert-Stoher-Straße passieren, eingesehen werden. Ausweislich der vorliegenden Unterlagen wäre dies lediglich bei der ersten Häuserzeile der Fall.

Weitere Ausführungen hinsichtlich der aktuell vorliegenden Planungen der Parkflächen etc. sind den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

1.3 Technikzentrale

Die Technikzentrale ist direkt an der Stichstraße in der Nähe der ersten Häuserzeile eingeplant. Aufgrund des möglichen Personenverkehrs in der Stichstraße sowie die Nähe zu den Gartengeländen der ersten beiden Häuserzeilen, dürfte eine gute soziale Kontrolle hinsichtlich unberechtigter Personen im Bereich der Technikzentrale gegeben sein.



Um mögliche Manipulationen oder ein sonstiges unberechtigtes Betreten der Technikzentrale zu verhindern, wird auf die Thematik des Einbruchschutzes und der daraus resultierenden Verwendung von geprüft und zertifizierten Elementen hingewiesen. Weitere Ausführungen zu der Thematik „Einbruchschutz“ sind dem nachfolgenden Unterpunkt zu entnehmen.

1.4 Ausgestaltung der Tür- und Fensterelemente (Einbruchschutz)

Ausführungen bezüglich der Fenster sind lediglich unter dem Aspekt des Schallschutzes aufgeführt. Hinweise zur Ausgestaltung der Fenster und Türen in Hinblick der Thematik „Einbruchschutz“ sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Sofern mehr als zwei Fenster in einem Raum geplant sind und keine baurechtlichen Gründe oder Wünsche des Bauherren dagegensprechen, wird aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten empfohlen, vermehrt nicht zu öffnende Fensterelemente einzubauen, da aktuell solche Fensterelemente bei Einbrüchen selten angegangen werden.

Grundsätzlich sollte bei der Auswahl der Tür – und Fensterelemente der einzelnen Wohnhäuser nicht nur auf den Schallschutz, sondern auch auf den Einbruchschutz Wert gelegt werden. Diesbezüglich werden von den kriminalpolizeilichen Beratungsstellen geprüfte und zertifizierte Elemente gemäß der DIN EN 1627, ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 2, empfohlen. Aufgrund dessen, dass die Technikzentrale als sensibler Bereich anzusehen sein dürfte, wären gar Elemente ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 3 ratsam.

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass das zur Rede stehende Areal komplett durch einen Bauträger entwickelt werden soll. Erfahrungsgemäß kooperieren Bauträger mit bestimmten Fenster- und Türenherstellern. Stellenweise können jedoch die besagten Elemente nicht in der polizeilich empfohlenen Ausführung durch die Kooperationspartner angeboten werden. Eine Berücksichtigung der polizeilichen



Empfehlungen wäre jedoch bei der Beschaffung der Elemente aus kriminalpräventiver Sicht wünschenswert.

Da die Thematik des Einbruchschutzes aktuell in der Bevölkerung einen hohen Stellenwert einnimmt, dürfte die Auswahl an geprüft und zertifizierten Fenster- und Türelementen nicht nur die derartige Sicherheit erhöhen, sondern auch zu einer Wertsteigerung der Immobilie führen.

Neben den Fenster- und Türöffnungen sollte gleichermaßen im Hinblick auf die Thematik des Einbruchschutzes auch Wert auf gesicherte Kellerschächte und sonstige Gebäudezugänge gelegt werden. Vor der Auswahl der jeweiligen Elemente ist eine Einbruchschutzberatung durch eine kriminalpolizeiliche Beratungsstelle empfehlenswert.

2. Ruhender Verkehr

2.1 Parkflächen

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Parkflächen allesamt oberirdisch vorgehalten werden und bislang auf Parkflächen in Längsaufstellung verzichtet wurde. Dieser Umstand ist grundsätzlich positiv zu bewerten.

Demnach sind offen gestaltete oberirdische Stellflächen in Wohnungsnähe Tiefgaragen und abseitsgelegenen Garagenhöfen vorzuziehen, da Letztere von einem Großteil der Bevölkerung als Angsträume angesehen werden.

Im Falle von zukünftigen Änderungen im Bauplan, sollten weiterhin Quer/Schrägparkplätze sogenannten Längsparkplätzen vorgezogen werden. Sie verbrauchen zwar mehr Straßenraum, bieten jedoch zum einen mehr Parkmöglichkeiten und zum anderen liegt ein weiterer Vorteil der Queranordnung darin, dass ein potentieller Täter um die Kraftfahrzeuge herum – bzw. zwischen ihnen hindurchgehen muss, um zum Beispiel einen Einblick in das Fahrzeug nach möglichem Diebesgut zu erhalten. Dieses Verhalten ist auffällig und erhöht das



Entdeckungsrisiko bei einem Kraftfahrzeug- oder Sachbeschädigungsdelikt. Die vorliegende Anordnung der Stellplätze trägt den genannten Aspekten grundsätzlich Rechnung.

Im Allgemeinen sollten jedoch Einzelparkplätze auf den Grundstücken eingeplant und Sammelparkflächen sowie abseits gelegene und nicht einsehbare Parkflächen vermieden werden. Diese Maßnahme erhöht die subjektive Sicherheit und trägt zur Verhinderung von Kfz-Delikten bei. Im vorliegenden Bauplan sind lediglich bei den beiden äußeren Wohnhäusern der ersten Häuserzeile (Haus 01 und 06) Kfz-Stellplätze am Wohnhaus eingeplant. Sofern entsprechenden Änderungen im Bauplan möglich sind, wären aufgrund der genannten Umstände weitere Einzelparkplätze auf den Grundstücken zu begrüßen. Darüber hinaus erhöht sich hierdurch der Wohnkomfort, da Einkäufe nicht über weite Fußwege hinweg nachhause transportiert werden müssen.

Ausweislich des vorliegenden Bauplans sind die Carportanlage sowie weitere daran angrenzende Stellplätze im östlichen Teil des Baugebietes geplant. Aus kriminalpräventiven Aspekten sollten Gemeinschaftsstellplatzanlagen in die Bebauung integriert werden und mit Beleuchtungskörpern ausgestattet sein, um die Nähe und Einsehbarkeit von den Wohnhäusern aus sicherzustellen. Vorliegend ist die Carportanlage nur durch Bewohner der dritten Häuserzeile (Häuser 14 – 20) direkt einsehbar. Während der Spielplatznutzung wäre jedoch auch eine soziale Kontrolle durch spielende Kinder oder deren Eltern möglich. Sofern möglich, wäre allerdings aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten eine Verlegung der Carportanlage in einen von mehreren Wohnhäusern aus einsehbaren Bereich ratsam. Alternative Ausführungen zur Lage der Carportanlage wurden bereits unter dem Unterpunkt 1.2, „Anordnung der Häuserzeilen“, erwähnt.

Die konkrete Positionierung der Beleuchtungskörper ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Ausweislich der vorliegenden Unterlagen ist die maximal zulässige Höhe für Nebenanlagen, Garagen und Carports auf 3 m begrenzt. Um eine gute Ausleuchtung der Carportanlage und der angrenzenden Freiflächen zu erhalten, wird eine hohe Montagehöhe der Leuchtkörper empfohlen. Eine Manipulation oder

Beschädigung der Beleuchtungskörper wäre bei einer Montagehöhe von 3 m oder mehr zudem erschwert.

2.2 Fahrradabstellplätze

Den vorliegenden Planungsunterlagen sind die entsprechenden Abstellplätze nur teilweise von diversen Gärten aus einsehbar. Ausführungen hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein „Fahrradkäfig“ ist augenscheinlich nicht geplant. Weitere Fahrradabstellplätze zwischen der zweiten und dritten Häuserzeile würden dem Kriterium der „Einsehbarkeit“ Rechnung tragen.

Die Fahrradabstellplätze sollten im einsehbaren Bereich der Wohnanlage mit Möglichkeiten zum Anschließen des Fahrradrahmens ausgestaltet sein. Abschließbare „Fahrradkäfige“ würden einen ungehinderten Zugang zu den abgestellten Fahrrädern erschweren.

3. Grün -, Frei- und überbaubare Flächen:

3.1 Licht und Bepflanzung

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan „Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B166)“ können die exakten Standorte der Bäume an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Grundsätzlich sollte eine gute und ausreichende Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes hergestellt werden. Hierbei sollte ein ausreichender Pflanzabstand zu Wegen, Beleuchtung und Gebäuden berücksichtigt werden, denn eine ausreichende Beleuchtung erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Daher sollten auf dem gesamten Areal keine dunklen Ecken entstehen und für eine



ausreichende Beleuchtung gesorgt werden, so dass eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4-5 Metern möglich ist.

Die Beleuchtung soll mit der Bepflanzung korrespondieren. Ein ausreichender Pflanzabstand sollte daher eingehalten werden, so dass durch eine zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation der Lichtkegel der Beleuchtung nicht eingeschränkt wird und eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung gewährleistet ist.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen ist die Höhe der Einfriedung von Hausgärten auf 1,2 m festgesetzt. Dies entspricht zwar nicht dem vollen Umfang der kriminalpräventiven Empfehlung, jedoch ist eine dementsprechende Reglementierung zu begrüßen.

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

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



Den vorliegenden Unterlagen ist weiterhin zu entnehmen, dass überwiegend tür- und fensterlose Fassaden ab 20 m² mit Gehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Sofern die Einfamilienhäuser über Balkone verfügen, sollte auf Rankgitter oder sonstige als Steighilfen zu verwendende Bepflanzungen in Balkonnähe verzichtet werden.

3.2 Spielplatz

Im Bebauungsplan ist der Spielplatz im nordöstlichen Teil des Baugebietes, angrenzend zum Beachvolleyballfeld, vorgesehen. Grundsätzlich sollte bei der Standortauswahl die Sichtnähe zu Wohnungen/Häusern, die Einsehbarkeit und die gefahrlose Erreichbarkeit berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall wäre eine Sichtnähe nur durch die Bewohner der dritten Häuserzeile möglich. Da sich der Eingangsbereich dieser Häuserzeile gegenüber des Spielplatzes befindet und sich erfahrungsgemäß die Wohnbereiche im rückwärtigen, zum Garten hin gelegenen Bereich befinden, dürfte eine Einsehbarkeit von den Grundstücken aus als gering einzuschätzen sein.

Bei einer Verlegung des Spielplatzes in Höhe der zweiten Häuserzeile wäre eine Einsichtnahme von den mehreren Gartengeländen möglich. Hierdurch würde die Beaufsichtigung der Kinder erleichtert werden, ohne dass sich ständig eine Begleitperson auf dem Spielplatz aufhalten muss. Grundsätzlich steigern Kommunikationsbereiche und multifunktional nutzbare Grün- und Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden die soziale Kontrolle.

Da Einbrüche in Wohnhäuser aktuell überwiegend tagsüber und über rückwärtig gelegene Fenster und Fenstertüren erfolgen, wäre eine soziale Kontrolle durch spielende Kinder und auf dem Spielplatz anwesende Eltern möglich, da diese unberechtigte Personen in den Gärten feststellen könnten.

Eine weitere Alternative bezüglich der Lage des Spielplatzes wurde bereits unter dem Unterpunkt 1.2, „Anordnung der Häuserzeilen“, erwähnt.



3.3 Abfallsammelplatz

Nachweislich der vorliegenden Unterlagen soll ein zentraler Abfallsammelplatz an der Einfahrt der Stichstraße entstehen, wobei die Mülltonnen oder Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen sind. Laut vorliegender Planung soll die Sicht auf den Abfallsammelplatz ummauert werden. Weiterhin besteht die planerische Vorgabe, dass der Abfallsammelplatz der direkten Sonneneinstrahlung entzogen und mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen begrünt wird.

Aus kriminalpräventiver Sicht hilft eine zentrale Erreichbarkeit des Abfallsammelplatzes, die Verwahrlosung des Umfeldes zu verhindern. Diesem Umstand wird vorliegend größtenteils Rechnung getragen, wenngleich Bewohner der beiden hinteren Häuserzeilen einen längeren Weg zum Abfallsammelplatz zurücklegen müssen.

Die geplante „Ummauerung“ des Sammelplatzes könnte zwar vermutliche Negativeinflüsse (zum Beispiel Geruchsbeeinträchtigung durch Hitzeeinwirkung auf den Müll) verhindern bzw. einschränken, jedoch sollte ein solcher Sammelplatz transparent und offen gestaltet werden, da durch die Einsehbarkeit der Fläche die Möglichkeit zur sozialen Kontrolle gegeben ist.

3.4 Grundrisse der Wohnhäuser

Der detaillierte Grundriss der einzelnen Wohnhäuser liegt dem Unterzeichner nicht vor. Bei der Aufteilung der Räumlichkeiten sollte ein Arbeitsbereich/eine Wohnküche möglichst zur Straße hin ausgerichtet sein. Dies ermöglicht die Einsehbarkeit der Straße bzw. der Carports von der Wohnung aus. Somit können kritische Situationen von Dritten beobachtet und mögliche Hilferufe gehört werden.



4. Hinweis

4.1 Kriminalpolizeiliche Beratung

Als Ergänzung für die gemachten Ausführungen können seitens unserer Dienststelle Checklisten für die an der Planung/Entwicklung des Gebietes beteiligten Architekten, Bauherren oder Planungsbüros weitergegeben werden.

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

Textvorschlag:

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

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

Polizeipräsidium Mainz
Zentrale Prävention
Valenciaplatz 2 – 4
55118 Mainz
Tel.: 06131/653390

E-Mail: beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de



4.2 „Einbruchschutz“ im städtebaulichen Vertrag

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

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

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

Für Rückfragen steht ich Ihnen der Sachbereich 15 (- Zentrale Prävention -) des Polizeipräsidiums Mainz (POK Triller, Tel.: 06131/65 - 3385) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Danilo Lange

Kriminalrat

(im Original unterzeichnet)