

	<p>Das Plangebiet sei bereits an die Abfallsammlung angeschlossen. Für den Bebauungsplan selbst würden die üblichen Bestimmungen wie die RASSt 06 "Anlage von Stadtstraßen" und die "Abfallsatzung" der Stadt Mainz gelten.</p> <p>Die Anlage der Mülltonnenstandplätze würde über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da aktuell keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen seien, würde auf die offiziellen Standards verwiesen.</p> <p>Es wird auf § 12 ff. der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz hingewiesen, wonach u.a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten seien. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug müsse fahrtechnisch möglich sein (Durchfahrtmöglichkeit und Gewichtsbelastung), wobei wir diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 (der ehemaligen EAE 85) hinweisen.</p> <p>Sollte es sich bei dem Neubaugebiet um eine Privatstraße handeln seien die entsprechend formulierten Bedingungen (siehe Schreiben im Anhang) zu beachten.</p>	
	<p>Anmerkung:</p>	
	<p><i>Die getroffenen Hinweise zur bestehenden Abfallsammlung werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Lt. dem aktuellen Planungsstand sind keine neuen Straßenverkehrsflächen -weder öffentlich noch privat- im Geltungsbereich des "H 100" geplant. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich an der derzeit bestehenden Situation der Abfallentsorgung nichts ändert.</i></p> <p><i>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Verkehrsfläche "Mombacher Straße". Die vorhandenen Grundstücke sind bereits heute vollständig an die Abfallentsorgung angebunden. Die Standplätze für Abfallgefäße sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.</i></p> <p><i>Es wurde in der Koordinierung von anderen Fachämtern angeregt, die bestehende städtische Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich zu veräußern. Ob hierdurch ggf. die Abfallentsorgung in Teilen tangiert wird, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.</i></p> <p><i>Eine Privatstraße ist im Geltungsbereich bisher nicht vorgesehen. Von der Aufnahme entsprechender Regelungen wird daher abgesehen.</i></p>	
<p>3.</p>	<p>Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz (Amt 67)</p>	
	<p>1. Immissionsschutz, Schallschutz</p> <p>Auf das Plangebiet wirkt erheblicher Straßenverkehrslärm der "Mombacher Straße" und erheblicher Schienenverkehrslärm der gegenüber liegenden Eisenbahnstrecke ein. Die zu planenden städtebaulichen Strukturen sollten unter Berücksichtigung dieser Einwirkungen entwickelt werden.</p> <p>Es sollten entlang der Mombacher Straße geschlossene Baustrukturen vorgesehen werden, so dass eine gute Abschirmung des Lärms mit lärmberuhigten straßenabgewandten Bereichen erzeugt wird. Die Gebäudetie-</p>	

fe sollte dabei die Ausführung durchgesteckter Grundrisse ermöglichen bzw. fördern, so dass jede Wohnung an der lärmarmen Seite partizipiert und eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung möglich ist.

Für das Verfahren wird ein Schallgutachten (Straßenverkehr, Schienenverkehr) als erforderlich angesehen.

2. Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild, Klimawandel

Es sei ein Artenschutzgutachten erforderlich. Die vorhandenen Gebäude seien auf Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen.

Es sei zudem ein Baumgutachten zu erstellen. Die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen seien zu erfassen und zu bewerten.

Es sei zu prüfen, wie der vorhandene Gehölzbestand in die Planung integriert und zusammenhängende Gehölzbestände erhalten werden können.

Im Landschaftsplan (2015) seien als Ziele und Maßnahmen der Erhalt und die Verbesserung von Alleen als Grünachsen für die "Mombacher Straße", die "Fritz-Kohl-Straße" und die "Wallstraße" dargestellt. Im Fußwegbereich der "Mombacher Straße" befänden sich Straßenbäume (Baum-Nr. 200, 201), die aus Gründen des Natur - und Artenschutzes und des Landschaftsbildes sowie aus grünordnerischer Sicht zu erhalten sind. Im Sinne der o.g. Zielsetzung sei auch die Möglichkeit von Neupflanzungen zu berücksichtigen (z.B. im Zuge der Umbaumaßnahmen der Mombacher Straße).

Es sei daher sicherzustellen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplan "H 100" ein dauerhafter Erhalt der Bäume und die Möglichkeit von Neupflanzungen gewährleistet bleiben. Dies sei bei Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder durch die Schaffung von Vorgartenbereichen zu berücksichtigen.

Die Geltungsbereichsgrenze des „H 100“ würde in den Fußwegbereich der Mombacher Straße (Hausnummer 25) verspringen, so dass zum Teil nur sehr schmale Flächen verbleiben. Wir bitten daher zu prüfen, ob die angrenzenden Verkehrsflächen (Fußwegbereich) in den Geltungsbereich mit einbezogen werden können, auch im Hinblick auf eine mögliche Fortsetzung der von Nordosten kommenden Baumreihe.

Die rückwärtigen Bereiche der Bebauung entlang der Mombacher Straße und der Wallstraße sind bis zur mehrgeschossigen Bebauung an der Fritz-Kohl-Straße durch zusammenhängende Freiflächen mit Gartennutzung und Gehölzstrukturen charakterisiert. Das zwischen der Bebauung an der "Fritz-Kohl-Straße" und dem Geltungsbereich des "H 100" liegende Flurstück 16 weist ebenfalls einen großen zusammenhängenden Freiraum im rückwärtigen Bereich mit Gehölzbestand auf.

Aufgrund dieses erkennbaren strukturellen und ökologischen Zusammenhanges mit den Flächen im Geltungsbereich des "H 100" sollte vor dem Hintergrund der Fortsetzung bauliche Nachverdichtungen geprüft werden, ob dieses Flurstück 16 in den Geltungsbereich mit einbezogen werden kann.

Im weiteren Verfahren sind aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen (Artenschutz, Schaffung von Lebensraum, Rückhaltung von Niederschlagswasser) sowie aus klimaökologischer Sicht (z.B. Klimawandel und Anpassung an der Klimawandel) Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes zu entwickeln.

Als erforderlich wird u.a. angesehen:

- Stellplatzbegrünung (Pflanzung eines Baumes je 4 angefangener Stellplätze)
- Vorgaben zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich eines Gehölzanteiles
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Begrünung von Einfriedungen

3. Altlasten und Bodenschutz

Das Plangebiet wurde seit über 100 Jahren intensiv gewerblich genutzt. Eine vorläufige Zusammenstellung der uns bekannten Nutzungen liegt diesem Schreiben bei. Die meisten Grundstücke sind als uneingeschränkt altlastverdächtig einzustufen. Daher sind im Lauf des Verfahrens voraussichtlich umfangreiche Bodenuntersuchungen erforderlich. In Abhängigkeit der Ergebnisse können sich Nutzungseinschränkungen, z.B. bei sensibler oder sehr sensibler Nutzung (Haus- und Nutzgärten, Kinderspielflächen) ergeben.

Zunächst sei eine vertiefende historische Recherche erforderlich, um Verdachtsflächen und Schadstoffpotenziale zu konkretisieren.

Im Plangebiet besteht augenscheinlich ein sehr hohes Potenzial zur Entsigelung bzw. zur Schaffung wasserdurchlässiger Flächen. Es würde angeregt, die versiegelten Flächen und deren gegenwärtige Nutzung zu kartieren.

4. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Die Bedingungen für die Versickerung von Regenwasser seien aufgrund der Topografie und der dichten Bebauung entlang der Mombacher Straße eher ungünstig. Auf eine flächendeckende Untersuchung kann voraussichtlich verzichtet werden. Im Einzelfall bestünden dagegen günstige Verhältnisse, wie z.B. auf dem Grundstück Mombacher Straße 37. Die Entwässerungssituation sei zusammen mit dem Wirtschaftsbetrieb im Hinblick auf Versickerungspotenziale und Retentionsmöglichkeiten zu erörtern.

5. Radonvorsorge

Die vorgesehene Nutzung Mischgebiet würde Wohngebäude zulassen. Somit ist vorsorglich eine Untersuchung des Radonpotenzials erforderlich. Diese könne in der Regel mit den ohnehin erforderlichen Bodenuntersuchungen kombiniert werden.

6. Klimaschutz und Energie

Die Stadt Mainz habe sich als "Masterplankommune 100% Klimaschutz" verpflichtet, die CO₂-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren.

	<p>Der Wärmemasterplan würde für das Gebiet mit über 40 GWh/km²a eine sehr hohe Wärmedichte ausweisen (der größten von fünf möglichen Kategorien). Die HKW-Fernwärme würde bis in die Wallstraße reichen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind im weiteren Verfahren Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie zu entwickeln sowie die Möglichkeiten eines Anschluss an die HKW-Fernwärme zu prüfen.</p> <p>Aufgrund der Bestandssituation, der geringen Größe des Gebietes sei die Erstellung eines Energiekonzeptes nicht zielführend bzw. unverhältnismäßig. Als erforderlich würde angesehen, u.a. an die Nutzung erneuerbarer Energien durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu regeln. Flachdächer und flach geneigte Dächer seien zur Nutzung solarer Energie vorzusehen.</p> <p>Zusammenfassend würden für das Bebauungsplanverfahren folgende Gutachten und Untersuchungen als erforderlich erachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schallgutachten (Straßenverkehr, Bahn) • Artenschutzgutachten mit Baumerfassung und -bewertung • Historische Recherche (altlastenrelevante Nutzungen) • Bodengutachten • Radongutachten 	
	<p>Anmerkung:</p>	
	<p>1.Immissionsschutz, Schallschutz <i>Ein schalltechnisches Gutachten wird im Verfahren erstellt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt. Erforderliche Festsetzungen werden nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p>2.Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild, Klimawandel <i>Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern und Abfrage der relevanten Parameter (Checklisten) soll das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann im Verfahren abgesehen werden.</i></p> <p><i>Ein Artenschutzgutachten sowie ein Baumgutachten werden im Bebauungsplanverfahren erstellt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt. Erforderliche Festsetzungen werden nach Vorliegen der Gutachten in den Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p><i>Die Mombacher Straße liegt nicht im Geltungsbereich des "H 100". Da die Ansprüche an die Ausgestaltung des Straßenraumes und verkehrliche Bedeutung der Mombacher Straße von Bedeutung sind, wird die angesprochene Thematik "Erhalt der Straßenbäume", etc. im weiteren Verfahren untersucht und ggf. mit den Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend reagiert.</i></p> <p><i>In den aktuellen Planungsüberlegungen soll der in den Straßenraum "einragende" Bereich des Grundstückes "Mombacher Straße Nr. 25" dem Verkehrsraum zugeordnet und im "H 100" entsprechend als Verkehrsfläche dargestellt werden. Lt. dem Amt 80 (Amt für Wirtschaft und Liegenschaften) ist die Stadt Mainz bereits mit dem Eigentümer der Fläche HsNr. 25 in Kontakt getreten, um einen entsprechenden</i></p>	

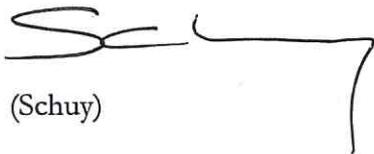
	<p><i>Ankauf einer Teilfläche zur Verkehrsverbreiterung zu eruieren.</i></p> <p><i>Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob das Flurstück 16 in den Geltungsbereich des "H 100" mit einbezogen wird. Hierbei sind die Aussagen des Amtes 60, Denkmalamt (Lage des vermuteten Jüdischen Bades) mit zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Die vorgeschlagenen Festsetzungen bzgl. der Begrünung des Areals werden im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Fachamt diskutiert und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</i></p> <p>3. Altlasten und Bodenschutz <i>Aktuell wird die historische Recherche bzgl. des Areals durchgeführt. Ein Bodengutachten wird im weiteren Verfahren erstellt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt. Evtl. erforderliche Festsetzungen können nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplan übernommen werden.</i></p> <p>4. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung <i>Die Entwässerungssituation wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachämtern (Amt 67 und Wirtschaftsbetrieb) im Hinblick auf Versickerungspotentiale und ggf. erforderliche Festsetzungen erörtert. Evtl. erforderliche Festsetzungen können nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplan übernommen werden.</i></p> <p>5. Radonvorsorge <i>Ein Gutachten bezüglich orientierender Radonmessungen der Bodenluft wird erstellt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt. Evtl. erforderliche Festsetzungen können nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplan übernommen werden.</i></p> <p>6. Klimaschutz und Energie <i>Die Hinweise zum Wärmemasterplan werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden die angesprochenen Themenbereiche "Nutzung von Solarenergie" und ein "Anschluss an die HKW-Fernwärme" geprüft.</i></p>	
4.	Amt 61.3, Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb	
	<p>Erschließung, Ver- und Entsorgung <i>Im Geltungsbereich des "H 100" würde sich eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche befinden. Diese sei, wie damals Usus, als "Gemeindestraße" gewidmet. In dieser Fläche würden sich Ver- und Entsorgungsleitungen für Hausanschlüsse befinden.</i></p> <p><i>Die ursprüngliche Funktion des Weges als Fußwegeverbindung in Richtung der "Wallstraße" sei heute jedoch nicht mehr gegeben.</i></p>	
	Anmerkung:	
	<p>Erschließung, Ver- und Entsorgung <i>Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die bestehende Verkehrsfläche in der derzeit bestehenden Form benötigt wird, oder ggf. eine Veräußerung der Fläche erfolgen kann.</i></p>	

5.	Amt 61.1, Stadtplanungsamt, Abteilung Verkehrswesen	
	<p>Verkehrerschließung Das Plangebiet sei derzeit von der Mombacher Straße aus an das öffentliche Straßennetz angebunden. Es wird angeregt, keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des "H 100" im Bebauungsplan vorzusehen.</p> <p>Zufahrten von der Mombacher Straße Die "Mombacher Straße" stellt eine wichtige Hauptverkehrsader der Stadt Mainz dar und ist, bedingt durch die Ausbildung als "Hochstraße", im Bereich des Geltungsbereiches zweigeteilt und die Fahrbahnen in der Höhe zueinander versetzt.</p> <p>Der direkt an den Geltungsbereich angrenzende Bereich der Mombacher Straße sei verkehrstechnisch hoch belastet. In diesem Bereich sollten Ein- und Ausfahrten auf das notwendige Maß beschränkt werden, bzw. Bereiche ausgewiesen werden, in welchen keine Zufahrten zulässig sind. Zudem würde eine wichtige Fahrradwegeverbindung entlang des Fahrbahnrandes der Mombacher Straße verlaufen. Von Seiten des LBM würde die Überlegung bestehen, in diesem Bereich einen "Radschnellweg" vorzusehen.</p> <p>Insbesondere ein Teilbereich an der Fritz-Kohl-Straße sei zufahrtstechnisch problematisch. Hier sei die bestehende Situation genauer zu untersuchen und bei Bedarf entsprechende Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Im weiteren Verfahren solle geprüft werden, ob Grundstückszufahrten von der Mombacher Straße festgesetzt werden müssten (Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten, etc.).</p> <p>Anderweitige Planungen Weitere planerische Überlegungen im Bereich der Mombacher Straße hätten ggf. Auswirkungen auf die Festsetzungen des "H 100". Dies wären die geplante Erneuerung/Sanierung der "Ostein-Unterführung" (Dt. Bahn); der bestehende Fußgängerüberweg über die Mombacher Straße sowie die bestehenden und ggf. zu pflanzenden Straßenbäume.</p>	
	Anmerkung:	
	<p>Verkehrerschließung <i>Das Gebiet ist bereits heute von der Mombacher Straße aus erschlossen, ebenso die bestehenden rückwärtigen Gebäude in zweiter Reihe. Es ist aktuell nicht geplant, neue Verkehrsflächen im "H 100" festzusetzen. Die Mombacher Straße liegt nicht im Geltungsbereich des "H 100".</i></p> <p>Zufahrten von der Mombacher Straße <i>Da es sich um eine "Bestandüberplanung" handelt, ist der aktuelle Ist-Zustand der Zufahrten von der Mombacher Straße zu berücksichtigen. Die Zufahrtsituation in das Bestandsgebiet wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und eine adäquate und gebietsverträgliche Lösung erarbeitet. Hierbei wird die Situation des ruhenden Verkehrs ebenfalls untersucht und thematisiert.</i></p>	

	<p>Anderweitige Planungen <i>Da die Ansprüche an die Ausgestaltung des Straßenraumes und verkehrliche Bedeutung der Mombacher Straße von Bedeutung sind, wird die angesprochene Thematik "Erhalt der Straßenbäume", Rad- und Fußwegeverbindungen, etc. im weiteren Verfahren untersucht und ggf. Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</i></p>	
6.	<p>Wirtschaftsbetrieb Mainz</p> <p>Aktuell seien durch die Regelungen des "H 100" weder beitragsrechtliche noch entwässerungstechnische Belange des Wirtschaftsbetriebes betroffen.</p> <p>Anmerkung: <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Wirtschaftsbetrieb wird im weiteren Verfahren weiterhin im Rahmen der einzelnen Beteiligungsschritte in den Planungsprozess eingebunden.</i></p>	
7.	<p>Stadtwerke Mainz Netze GmbH</p> <p>Bestehende Leitungen Von Seiten der Mainzer Netze würden grundsätzlich keine Einwände bestehen. Das vorhandene Gebiet sei derzeit bereits voll erschlossen, die Leitungsanbindungen würden aus der Mombacher Straße erfolgen. Ein Leitungsplan wurde entsprechend übermittelt.</p> <p>In dem Teilbereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindestraße mit ca. 2,0 m Breite) würden sich ausschließlich Hausanschlussleitungen befinden.</p> <p>Anmerkung: Bestehende Leitungen <i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Bestandsplan der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist dem Vermerk beigelegt.</i></p> <p><i>Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die bestehende Verkehrsfläche "Gemeindestraße" in der derzeit bestehenden Form benötigt wird, oder ggf. eine Veräußerung der Fläche erfolgen kann. Falls eine Veräußerung in Frage kommen sollte, so wird die Notwendige Sicherung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen innerhalb der Verkehrsfläche mit den Stadtwerken abgestimmt.</i></p>	
8.	<p>60-Bauamt, Abteilung Denkmalpflege</p> <p>Denkmalschutz Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet des "H 100" würde sich die Denkmalzone "Baentschsiedlung" befinden. Diese Hausgruppe wurde 1905 als baugenossenschaftlicher Wohnkomplex errichtet und seit dem Jahr 1993 als Denkmalzone "Baentschstraße" unter Schutz gestellt. Aktuell würden im hinteren, straßenabgewandten Bereich/"Rückseiten" der Gebäude "Baentschsiedlung" außenliegende Fluchttreppenhäuser nachgerüstet. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens sei die "Sichtbarkeit" der</p>	

	<p>denkmalgeschützten Hausgruppe und Sichtbeziehungen zum Gebäudeensemble von Bedeutung.</p> <p>Auch die Thematik eines möglichen Anschlusses einer Neubebauung im Bereich des "H 100", z.B. an das Gebäude "Mombacher Straße 21" müsse im weiteren Verfahren eingehender untersucht und entsprechende Regelungen getroffen werden. Hierbei seien konkrete Anschluss-bzw. Anbaumöglichkeiten zu verifizieren. Mögliche Varianten können eine "Fuge", d.h. ein Abrücken von der "Baentschsiedlung", eine differenzierte Höhenstaffelung (Zonierung) bei einem direkten Anschluss oder ggf. eine direkt anschließende "Glasfuge" sein.</p> <p>Grabungsschutzgebiete "Wallstraße " und "Judensand" Der Geltungsbereich des "H 100" befände sich in Bereich des Grabungsschutzgebietes in der Gemarkung Mainz im Bereich des ehemaligen westlichen Festungsgürtels (Wallstraße - Mombacher Straße) vom 19.11.1987. Zudem liegt ein Teilbereich im Norden des Geltungsbereiches "H 100" im Geltungsbereich des Grabungsschutzgebietes "Judensand" vom März 2019.</p> <p>Im für den "H 100" relevanten Bereich im Norden (Bereich der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 16 und 17). Die Ausweitung des Grabungsschutzgebietes auf die südliche Seite der Fritz-Kohl-Straße stünde in Zusammenhang mit einer Eintragung eine ausdrücklich als "Altes Judenbad" gekennzeichneten Gebäudes aus einer historischen Karte. Für dieses Areal bestünde die begründete Vermutung der Existenz verborgener jüdischer Hinterlassenschaften von hohem wissenschaftlichem Wert.</p>	
	<p>Anmerkung:</p>	
	<p>Denkmalschutz <i>Die getroffenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planungsverfahren werden zusammen mit der Abt. Denkmalpflege entsprechende Regelungsinhalte zum Schutz der "Baentschsiedlung" diskutiert.</i></p> <p>Grabungsschutzgebiete <i>Die getroffenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ob sich aus den vorliegenden Informationen Regelungsinhalte für das Bebauungsplanverfahren ergeben, ist im weiteren Verfahren zu klären.</i></p>	
<p>9.</p>	<p>Amt 12 – Amt Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen</p>	
	<p>Einzelhandel Es wird angeregt, einen Passus zum Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Geltungsbereich des "H 100" vorzusehen. Ein entsprechender Festsetzungsvorlag würde vom Amt 12 im weiteren Verfahren übermittelt.</p>	<p>Amt 12</p>
	<p>Anmerkung:</p>	
	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird ein entsprechender Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel geprüft und eine entsprechende Festsetzung für den "H 100" formuliert.</i></p>	

Mainz, 19.06.2019



(Schuy)

II. Den Teilnehmern per E-Mail z. K.
III. Z. d. lfd. Akten



Mainz, 19.06.2019
61-Stadtplanungsamt



Strobach

2.

Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Herr Michael Schuy

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz
Dieter Dexheimer
Sachbearbeiter
Planung - Abfallwirtschaft -

55120 Mainz
Verwaltung | Raum 102
Zwerchallee 24

Tel 0 61 31 - 12 22 12
Fax 0 61 31 - 12 38 01
dieter.dexheimer@stadt.mainz.de
www.eb-mainz.de

Mainz, 13.05.2019

Bebauungsplan H 100 Nördlich der Baentschstraße

Sehr geehrter Herr Schuy,

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

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

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

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

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

- 2 -

**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

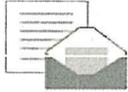
Die Müllgefäße müssen frei zugänglich sein, jedoch nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen. Bezüglich einer Tiefgarage muss darauf geachtet werden, dass bei einer erforderlichen Überquerung zur Erschließung der Gebäude durch Einsatzkräfte, Feuerwehr und Müllabfuhr für Schwerlastverkehr eine Traglast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

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

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieter Dexheimer



Stellungnahme H 100 Nördlich der Baentschstraße
Dieter Dexheimer An: Michael Schuy

13.05.2019 08:55

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

Hallo Herr Schuy,

anbei wie gewohnt unsere Stellungnahme. An der Ämterkoordinierung am 16. 05.2019 werden wir nicht teilnehmen.

Sollten sie dennoch Fragen haben, stehen wir ihnen gerne zu Verfügung.

Gruß und Guten Start in die Woche
im Auftrag
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 H 100 Nördlich der Baentschstraße.docx

3.

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61- Stadtplanungsamt vorab per E-Mail



Landeshauptstadt
Mainz

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann

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, 28.05.2019

**Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H 100)“,
hier: Ämterkoordinierung
Aktenzeichen: 670516 H100**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Immissionsschutz, Schallschutz

Auf das Vorhaben wirkt erheblicher Straßenverkehrslärm der Mombacher Straße und erheblicher Schienenverkehrslärm der gegenüber liegenden Eisenbahnstrecke ein. Die zu planenden städtebaulichen Strukturen sollten unter Berücksichtigung dieser Einwirkungen entwickelt werden. Es sollten entlang der Mombacher Straße geschlossene Baustrukturen vorgesehen werden, so dass eine gute Abschirmung des Lärms mit lärmberuhigten straßenabgewandten Bereichen erzeugt wird. Die Gebäudetiefe soll dabei die Ausführung durchgesteckter Grundrisse ermöglichen bzw. fördern, so dass jede Wohnung an der lärmarmen Seite partizipiert und damit eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung möglich ist. Für das Verfahren ist ein Schallgutachten (Straßenverkehr, Schienenverkehr) erforderlich.

2. Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild, Klimawandel

Es ist ein Artenschutzgutachten erforderlich. Die vorhandenen Gebäude sind auf Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen.

Es ist ein Baumgutachten zu erstellen. Die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen sind zu erfassen und zu bewerten. Es ist zu prüfen, wie der vorhandene Gehölzbestand in die Planung integriert und zusammenhängende Gehölzbestände erhalten werden können.

Im Landschaftsplan (2015) sind als Ziele und Maßnahmen der Erhalt und die Verbesserung von Alleen als Grünachsen für die Mombacher Straße, die Fritz-Kohl-Straße und die Wallstraße dargestellt. Im Fußwegbereich der Mombacher Straße befinden sich Straßenbäume (Baum-Nr. 200, 201), die daher aus Gründen des Natur- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes sowie aus grünordnerischer Sicht zu erhalten sind.

Im Sinne der o.g. Zielsetzung ist auch die Möglichkeit von Neupflanzungen zu berücksichtigen (z.B. im Zuge der Umbaumaßnahmen der Mombacher Straße). Es ist daher sicherzustellen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplan „H 100“ ein dauerhafter Erhalt der Bäume und die Möglichkeit von Neupflanzungen gewährleistet bleiben. Wir bitten dies zum Beispiel bei der Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder durch die Schaffung von Vorgartenbereichen zu berücksichtigen. Die Geltungsbereichsgrenze des „H 100“ verspringt in den Fußwegbereich der Mombacher Straße (Hausnummer 25), so dass zum Teil nur sehr schmale Flächen verbleiben. Wir bitten daher zu prüfen, ob die angrenzenden Verkehrsflächen (Fußwegbereich) in den Geltungsbereich mit einbezogen werden können, auch im Hinblick auf eine mögliche Fortsetzung der von Nordosten kommenden Baumreihe.

Die rückwärtigen Bereiche der Bebauung entlang der Mombacher Straße und der Wallstraße sind bis zur mehrgeschossigen Bebauung an der Fritz-Kohl-Straße durch zusammenhängende Freiflächen mit Gartennutzung und Gehölzstrukturen charakterisiert. Das zwischen der Bebauung an der Fritz-Kohl-Straße und dem Geltungsbereich des H 100 liegende Flurstück 16 weist ebenfalls einen großen zusammenhängenden Freiraum im rückwärtigen Bereich mit Gehölzbestand auf. Aufgrund dieses erkennbaren strukturellen und ökologischen Zusammenhanges mit den Flächen im Geltungsbereich des H 100 bitten wir vor dem Hintergrund der Fortsetzung bauliche Nachverdichtungen zu prüfen, ob dieses Flurstück 16 in den Geltungsbereich mit einbezogen werden kann.

Im weiteren Verfahren sind aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen (Artenschutz, Schaffung von Lebensraum, Rückhaltung von Niederschlagswasser) sowie aus klimaökologischer Sicht (z.B. Klimawandel und Anpassung an den Klimawandel) Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes zu entwickeln.

Als erforderlich sehen wir u.a. an:

- Stellplatzbegrünung (Pflanzung eines Baumes je 4 angefangener Stellplätze)
- Vorgaben zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich eines Gehölzanteiles
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Begrünung von Einfriedungen

3. Altlasten und Bodenschutz

Das Plangebiet wurde seit über 100 Jahren intensiv gewerblich genutzt. Eine vorläufige Zusammenstellung der uns bekannten Nutzungen liegt diesem Schreiben bei. Die meisten Grundstücke sind als uneingeschränkt altlastverdächtig einzustufen. Daher sind im Lauf des Verfahrens voraussichtlich umfangreiche Bodenuntersuchungen erforderlich. In Abhängigkeit der Ergebnisse können sich Nutzungseinschränkungen, z.B. bei sensibler oder sehr sensibler Nutzung (Haus- und Nutzgärten, Kinderspielflächen) ergeben.

Zunächst ist eine vertiefende historische Recherche erforderlich, um Verdachtsflächen und Schadstoffpotenziale zu konkretisieren.

Im Plangebiet besteht augenscheinlich ein sehr hohes Potenzial zur Entsiegelung bzw. zur Schaffung wasserdurchlässiger Flächen. Wir regen an, die versiegelten Flächen und deren gegenwärtige Nutzung zu kartieren.

4. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Die Bedingungen für die Versickerung von Regenwasser sind aufgrund der Topografie und der dichten Bebauung entlang der Mombacher Straße eher ungünstig. Auf eine flächendeckende Untersu-

chung kann voraussichtlich verzichtet werden. Im Einzelfall bestehen dagegen günstige Verhältnisse, wie z.B. auf dem Grundstück Mombacher Straße 37. Wir regen an, die Entwässerungssituation zusammen mit dem Wirtschaftsbetrieb im Hinblick auf Versickerungspotentiale und Retentionsmöglichkeiten zu erörtern.

5. Radonvorsorge

Die vorgesehene Nutzung Mischgebiet lässt Wohngebäude zu. Somit ist vorsorglich eine Untersuchung des Radonpotenzials erforderlich. Diese kann in der Regel mit den ohnehin erforderlichen Bodenuntersuchungen kombiniert werden.

6. Klimaschutz und Energie

Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet die CO₂-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Der Wärmemasterplan weist für das Gebiet mit über 40 GWh/km²a eine sehr hohe Wärmedichte aus (der größten von fünf möglichen Kategorien). Die HKW-Fernwärme reicht bis in die Wallstraße.

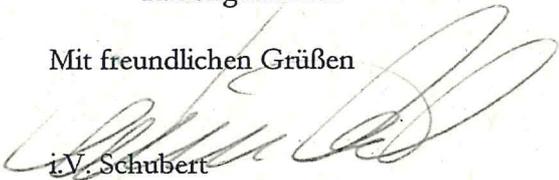
Vor diesem Hintergrund sind im weiteren Verfahren Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie zu entwickeln sowie die Möglichkeiten eines Anschluss an die HKW-Fernwärme zu prüfen.

Aufgrund der Bestandssituation, der geringen Größe des Gebietes erscheint die Erstellung eines Energiekonzeptes nicht zielführend bzw. unverhältnismäßig. Als erforderlich sehen wir u.a. an die Nutzung erneuerbarer Energien durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu regeln: Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zur Nutzung solarer Energie vorzusehen.

Zusammenfassend sind für das Bebauungsplanverfahren folgende Gutachten und Untersuchungen erforderlich:

- Schallgutachten (Straßenverkehr, Bahn)
- Artenschutzgutachten mit Baumerfassung und -bewertung
- Historische Recherche (altlastenrelevante Nutzungen)
- Bodengutachten
- Radongutachten

Mit freundlichen Grüßen


i.V. Schubert

Anlagen

H100_Historie Mombacher Str. 23-37

Mombacher Straße 23-37 (H 100)
(ca. 1969 Änderung der Hausnummern)

Mombacher Straße 21- 23 (*ehemals Mombacher Straße 13*)

1860 (Adressbucheintrag) Karl Röder Eigentümer und Spediteur
1916-1927: Hermanos Bech de Careda, Korkstopfenfabrik
1929-1932: Karl Armbruster & Co. Spedition
1934: Franz Braden, Schreinerei
1934-1936: Richard Marschall, Automobile
1965 – 1999: Johann Freber, Rollladen- u. Jalousienbau aus Holz, Kunststoff, Aluminium

Mombacher Straße 25-31 (*ehemals Mombacher Straße 15*)

1895-1906: Jakob Anderhub, Möbelfabrik
1916: Fr. und Ochs. H. Hufenüßler, Essencen- Sirupfabrik
1920-1930: Friedrich Wilhelm Kinkel/Fuhrmann, Lederwarenfabrik
1924/1925: Hanau und Co. GmbH, Schuhwarenfabrik
1928-1949: Julius Grubusch, Pharma OHG/GmbH, Chemische Fabrik, Chemikalien

Mombacher Straße 29 (*ehemals 15¹¹⁰*)

1916-1922: Jakob Bayer, Tüncher und Zimmermaler

Mombacher Straße 33

1988-1993: Detlev Pätsch, Sixt Aktiengesellschaft, Vermietung und Verkauf von Kfz

Mombacher Straße 35

1992: Ismail Charife, An- und Verkauf von gebrauchten Kfz

Mombacher Straße 33-35 (*ehemals Mombacher Straße 17*)

1901: Bernhard Auer, Spediteur und Möbeltransporteur
1921-1949: Georg Philip Geiß, Spediteur, Lagerhalter, Fuhrwesen Unternehmen, Kohlen-Holzhandlung

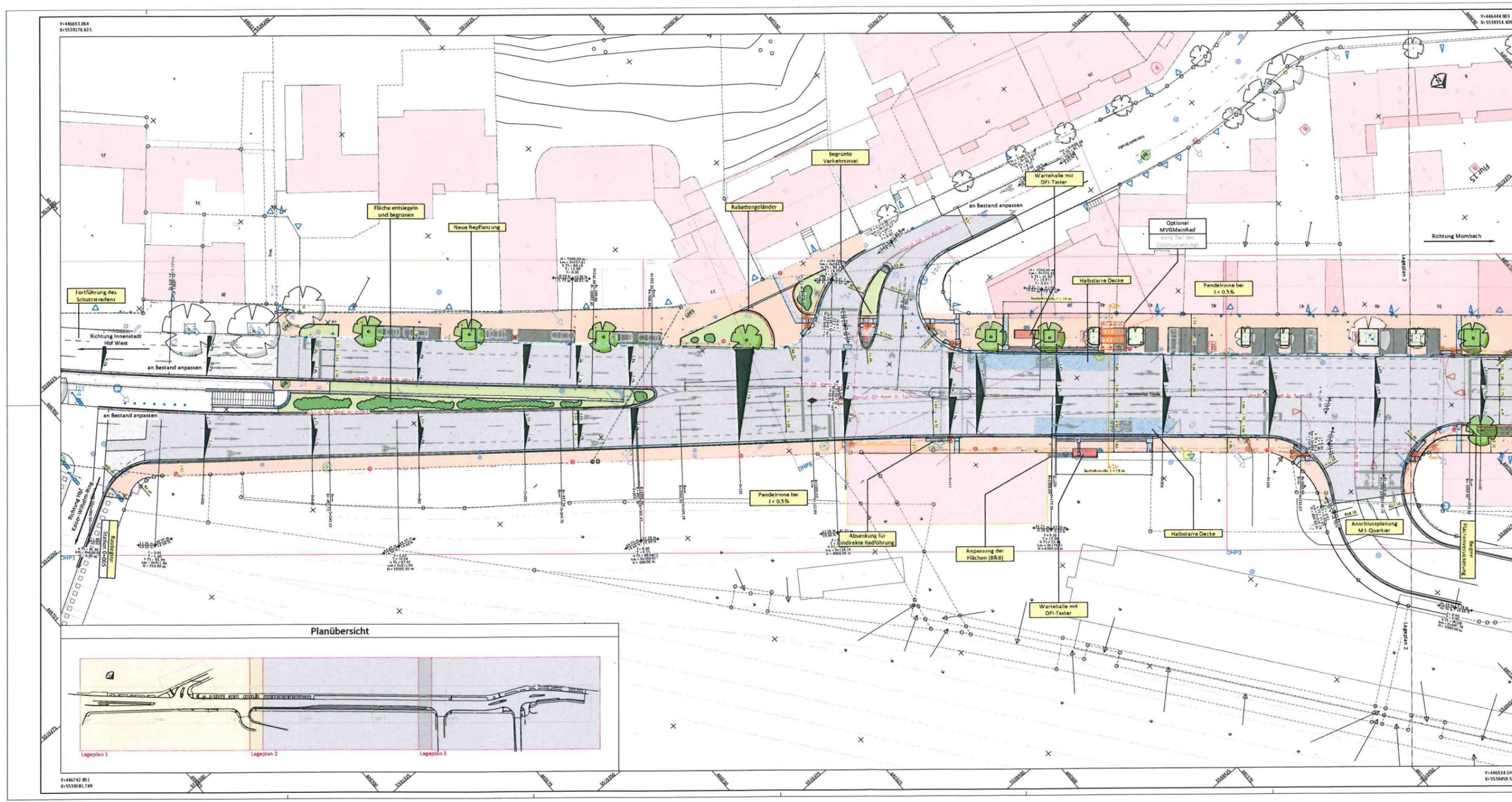
Mombacher Straße 35 (*ehemals Mombacher Straße 19*)

1939-1957: Ernst Vitus Schuth, Vertreter/Handel mit Ölen, Fetten, Drogen, Harzen, Chemikalien
1916-1922: Chr. Wschetetzka, Küfer und Kübler

Mombacher Straße 37 (*ehemals Mombacher Straße 21*)

1934-1938: J. Mayer, „Bahnhof-Garage“, Automobilbedarf, Reparatur, Ersatzteile
1934-1942: Karl Richter, Autoreparatur-Werkstatt
1938-1942: Max Berg, Kraftfahrerschule und Garagen
1949-1956: Max Berg, Tankstelle und Garagenvermietung
1971-1975: Peter Paillen, Garagen- und Tankstellenbetrieb ARAL, Einzelhandel mit Kfz
1993-1994: Axel Klug, Vermietung von Motorrädern, Einzelhandel und Zubehör

5.



Zeichenerklärung / Planung

Planung	Bestand
Fahrbahn	Polygonpunkt
Bankett	Straßeneinlauf
Gehweg / Zufahrt	Wasserschleier
Gehweg	Verkehrszeichen
Grünfläche	Eingang
Parken	Schacht
Sickermulde (Rasen)	Hydrant
Radweg	Schaltkasten
Rabattengeländer	Poller
Rückbau Beleucht.	Baum
Poller, neu	Gebäude
Fahrradblech, neu	Zufahrt
Neuer Baum	Straßenlampe
Baum fällen	Kataster
Neue Signalanlage	Signalanlage
Entwässerung	
Zufahrt	
Schleusen	
Straßenblech, neu	
Direkte, neu	
Überfahrblech, neu	

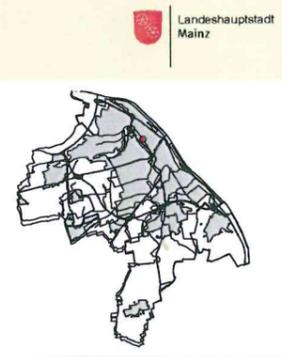
Stadtverordn.	Datum	Datum	Datum	Datum
Ordnung				
Plan- u. Verkehrsaussch.				
Bauschuss				
Vorlage				

Nr.	Änderung	Datum	Name

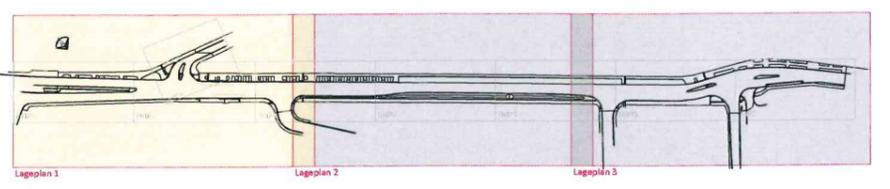
Abteilung Verkehrswesen

Auftraggeber:	Stadt Mainz
Bearbeiter:	Verkehrswesen
Abteilungsleiter:	Verkehrswesen
Projektleiter:	Verkehrswesen
Standort:	Verkehrswesen
Datum:	13.02.2018

Landeshauptstadt Mainz
 Stadtplanungsamt
 Projekt Nr.: 1128
 Datum: 13.02.2018
 Ausführungplanung
 Lageplan 1/3
 Plan Nr.: 5.1
 Mainz - Hartenberg-Münchfeld
 Ausbau der
 Mombacher Straße



Planübersicht



Y: 446553.064 X: 5539176.623
 Y: 446534.689 X: 5539458.515



**BPlan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" - Ämterkoodinierung,
Stellungnahme Mainzer Netze**
Koodinierung An: Michael.Schuy

7.

15.05.2019 16:49

Von: Koodinierung@mainzer-netze.de
An: Michael.Schuy@stadt.mainz.de

1 Anhang



MainzerNetze_Leitungsbestand_H100_Baentschstr_M500_A2.pdf

Hallo Herr Schuy,

Bezug nehmend auf die o.g. Bebauungsplanverfahren teilen wir Ihnen mit,
dass von Seiten der
Mainzer Netze grundsätzlich keine Einwände bestehen.
Das vorhandenen Gebiet ist derzeit bereits voll erschlossen, die
Leitungsanbindungen erfolgen aus
der Mombacher Straße.
In der Anlage erhalten Sie einen Leitungsbestandsplan zur Info.

Anlage:
(See attached file:
MainzerNetze_Leitungsbestand_H100_Baentschstr_M500_A2.pdf)

Mit freundlichen Grüßen

Peter Zytur

Mainzer Netze GmbH
Technische Planung / Engineering
TFM 11- Tiefbau / Koodinierung

Rheinallee 41
55118 Mainz

Tel: +49 (6131) 12-6714
Email: koodinierung@mainzer-netze.de

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

<http://www.mainzer-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!



Osteinunterführung

Gas-Hochdruckleitung

Stromkabel

Gas-NDI-Leitung

Wasserleitung

Stromkabel

FM-Kabel

Mombacher Straße

Fritz-Kohl-Straße

Walstraße

Baentschstraße

Maßstab 1:500
Gas, Wasser, FM, Strom, Bit, Fernwärme

MZH Mombacher Str.
Baentschstraße H 100

Erstellt:	Datum:	Revizur:	15.05.2019
Geprüft:	Notiz:	Prüfung:	
Freigegeben:			
Geplant:			
Geplant, ggf.:			



HANZLER
NETZE

TPM 3 - Netzadministration

Leistungsbereich
Linien/Anlagen: 02144550, 0553228 (0) | rechner/abw: 021446791, 0553198 (0)