

Aktz.: 61 26 Bre 163

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)"**

I. Vermerk

über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

A) Formalien

Dauer des Beteiligungsverfahrens:	2 Wochen (16.01.2014-04.02.2014)
Anzahl der beteiligten TÖB: 50	Anzahl der Antworten von TÖB: 33

Vorkoordinierungstermin mit den Fachämtern der Stadt und TÖB:
04.02.2014, Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal, (Teilnehmerliste siehe Anhang)

Folgende Träger öffentlicher Belange teilen im Vorfeld des Scoping-Termins schriftlich mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:

- 12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
- 30-Rechts-und Ordnungsamt
- 40-Schulamt
- 60-Bauamt, Abt. Bodenmanagement und Geoinformation
- 60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege
- 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
- Elektrizitätswerk Rheinhessen AG (EWR)
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
- Kabel Deutschland
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden
- Landesbetrieb Mobilität (LBM)Worms
- SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. 17-Umweltamt

-Schreiben vom 05.02.2014 und Scoping-Termin am 04.02.2014-

- Für die Aussiedlung Weyer seien in der Vergangenheit verschiedene Baugenehmigungen erteilt, die auch umweltrelevante Auflagen beinhalteten. Insofern würde die Durchführung eines VEP-Verfahrens begrüßt, da alle umweltrelevanten Aspekte für das Vorhaben ermittelt und umgesetzt werden.

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umweltbericht

- Im Rahmen des VEP-Verfahrens sei ein Umweltbericht gem. §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.6 BauGB zu erstellen.

Lärmschutz

- Die Erstellung eines Lärmgutachtens sei nicht erforderlich.

Naturschutz und Landschaftspflege

- Es sei ein Abgleich der bisher rechtlich genehmigten Eingriffe mit denjenigen, die durch den "B 163" ausgelöst bzw. legalisiert würden, vorzunehmen.
- Es sei davon auszugehen, dass Eingriffe entstünden. In Text und Karte sei zu prüfen und darzulegen, bzw. zu bilanzieren, welche Anforderungen sich aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergeben würden und welche Möglichkeiten bestünden, Eingriffe (z.B. Straßenbaumbestand) zu vermeiden und zu kompensieren.
- Aktuelle und evtl. weitere, planungsbedingte Eingriffe innerhalb und außerhalb des Plangebietes seien darzulegen, zu bilanzieren und ggf. auszugleichen.
- Beide neu geplanten Einfahrten würden in einer Fläche liegen, die im B-Plan "B 128" als zu begrünende Fläche festgesetzt sei.
- Die vorgelegte Planung beinhalte Abweichungen vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" 1.) Stellplätze seien nur in der überbaubaren Fläche zulässig und müssten wasserdurchlässig angelegt werden, 2.) an den Außenseiten der Baufenster sei eine Begrünung festgesetzt.

Klimaschutz - energetische Belange;

Sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie Nutzung von erneuerbaren Energien

- Die Erstellung eines Energiekonzeptes für die Beheizung und Kühlung der vorhandenen und geplanten Bebauung sei nicht zielführend.
- Es sei zu prüfen, inwiefern für die Beheizung und Kühlung die Nutzung erneuerbarer Energien, Abwärmenutzung oder die Anbindung an HKW-Fernwärme möglich sei.
- Im zu schließenden Vertrag seien die Anforderungen für die Außenbauteile zu berücksichtigen.

Wasservirtschaft, Versickerung, Boden

- Im weiteren Verfahren sei der sachgerechte Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser darzulegen.
- Auf dem Gelände seien Radon-Messungen erforderlich. Da es sich um ein VEP-Verfahren handelt, seien diese Untersuchungen vom Antragsteller des VEP in enger Abstimmung mit dem Umweltamt zu beauftragen und zu bezahlen.

Sonstige Themen

- Die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Fernwärmeleitung sei im Plan darzustellen.

Stellungnahme

Umweltbericht/ Naturschutz und Landschaftspflege

Die Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Untersuchungen werden im weiteren Verfahren mit dem Amt 17-Umweltamt der Stadt Mainz abgestimmt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

Lärmschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Klimaschutz - energetische Belange

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.

Wasserwirtschaft, Versickerung, Boden

Möglichkeiten der Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers werden im weiteren Verfahren geprüft und im Umweltbericht dargestellt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird dabei angestrebt. Ein Schmutzwasserkanal mit Anschluss an das örtliche Netz existiert bereits.

Ein Gutachten bezüglich orientierender Radonmessungen der Bodenluft wird erstellt. Die Untersuchung wird im Zuge der Anfertigung des notwendigen Umweltberichtes erfolgen, die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt.

Die notwendige Untersuchung basiert auf der Forderung des Landesamtes für Geologie und Bergbau da das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in welchem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Sonstige Themen

Die bestehende Fernwärmeleitung wird in der Planzeichnung dargestellt.

2. 67-Grünamt

-Schreiben vom 03.02.2014 und Scoping-Termin am 04.02.2014-

- Die notwendigen Stellplätze seien mit Bäumen (1 Baum pro 4 Stellplätze) zu überstellen.

Stellungnahme

Die getroffene Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine entsprechende Regelung wird in den Bebauungsplan übernommen.

3. Bauernverein Mainz-Bretzenheim

-Schreiben vom 03.02.2014 und Scoping-Termin am 04.02.2014-

Wirtschaftsweg

- Der parallel zum Grundstück verlaufende Wirtschaftsweg dürfe durch parkende Pkws in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden. Rettungsfahrzeuge und der landwirtschaftliche Verkehr dürften nicht behindert werden.
- Geeignete Maßnahmen, etwa in Form eines Halteverbots, seien notwendig.

Neue Zufahrt zur Essenheimer /Koblenzer Straße (K3)

- Auf die vorgesehene Verkehrsinsel/ den Fahrbahnteiler sei zu verzichten.
- Die Zufahrt müsse für Rettungsfahrzeuge und den landwirtschaftlichen Verkehr (auch LKW) nutzbar sein.

- Eine Ampelanlage werde begrüßt.
- Die Zufahrt könne im Zuge des Straßenbahnbaus als Ausweichzufahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden.
- Es dürfe zu keinem Schleichverkehr zur "Coface-Arena" kommen.

Stellungnahme

Wirtschaftsweg

Die Planung der verkehrstechnischen Erschließung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz. Die getroffenen Anregungen werden im weiteren Verfahren detailliert geprüft und einer Lösung zugeführt. Dabei wird in besonderem Maße beachtet, dass sich keine Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs auf dem Wirtschaftsweg ergeben werden.

Neue Zufahrt zur Essenheimer /Koblenzer Straße (K 3)

Die detaillierte Planung der verkehrstechnischen Erschließung erfolgt im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz.

Eine zusätzliche Nutzung der geplanten Zufahrt von der Essenheimer Straße (K 3) durch landwirtschaftlichen Verkehr stellt sich aus verkehrstechnischer Sicht als problematisch dar und wird nicht angestrebt.

Schleichverkehr

Dieser Aspekt wird im Zuge der anstehenden detaillierten Prüfungen behandelt und einer Lösung zugeführt. Grundsätzlich ist unerwünschter Zusatzverkehr, etwa in Form von Schleichverkehr zur "Coface-Arena" zu vermeiden.

4. Dehoga Rheinland-Pfalz

-Schreiben vom 03.02.2014-

- Die Eröffnung eines ganzjährigen gastronomischen Betriebs würde begrüßt.
- Da sich die geplante Gutsschänke in einen bestehenden Betrieb eingliedern würde, seien keine Bedenken bezüglich des Umwelt- und Naturschutzes zu erwarten.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange werden im zu erstellenden Umweltbericht detailliert untersucht und dargelegt.

5. Landesamt für Geologie und Bergbau

-Schreiben/Fax vom 22.01.2014-

Bergbau/Altbergbau

- Im Bereich des Bebauungsplanes "B 165" sei kein Altbergbau dokumentiert, aktuell würde kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgen.

Boden und Baugrund

- Bei Eingriffen in den Baugrund seien die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN 1054, und DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten.

Mineralische Rohstoffe

- Überschneidungen von erforderlichen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen mit den ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen seien zu vermeiden.

Radonprognose

- Das Plangebiet läge innerhalb eines Bereiches, in welchem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.
- Es würde dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollte.

Stellungnahme:

Bergbau/Altbergbau & Boden und Baugrund

Die Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau hinsichtlich der Themenbereiche "Bergbau/Altbergbau" sowie "Boden und Baugrund" werden zur Kenntnis genommen.

Mineralische Rohstoffe

Ob landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig werden, wird im zu erstellenden Umweltbericht geklärt. Die getroffenen Hinweise zu Überschneidungen mit den ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen werden zur Kenntnis genommen.

Radonprognose

Ein Gutachten bezüglich orientierender Radonmessungen der Bodenluft wird erstellt. Die Untersuchung wird im Zuge der Anfertigung des notwendigen Umweltberichtes erfolgen, die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt.

6. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

-Schreiben vom 31.01.2014-

Wirtschaftsweg

- Der parallel zum Grundstück verlaufende Wirtschaftsweg für landwirtschaftlichen Verkehr dürfe durch parkende Pkws in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden.
- Geeignete Maßnahmen, etwa in Form eines Halteverbots zwischen der Kreuzung "Am Heckerpfad" und dem Wirtschaftsweg, seien notwendig.

Neue Zufahrt zur Essenheimer /Koblenzer Straße (K3)

- Auf die vorgesehene Verkehrsinsel/ den Fahrbahnteiler sei zu verzichten.
- Die Zufahrt müsse für den landwirtschaftlichen Verkehr (auch LKW) nutzbar sein.

Stellungnahme

Wirtschaftsweg

Die Planung der verkehrstechnischen Erschließung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz. Die getroffenen Anregungen werden im weiteren Verfahren detailliert geprüft und einer

Lösung zugeführt. Dabei wird in besonderem Maße beachtet, dass sich keine Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs auf dem Wirtschaftsweg ergeben werden.

Neue Zufahrt zur Essenheimer /Koblenzer Straße (K3)

Die detaillierte Planung der verkehrstechnischen Erschließung erfolgt im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz.

Eine zusätzliche Nutzung der geplanten Zufahrt von der Essenheimer Straße (K3) durch landwirtschaftlichen Verkehr stellt sich aus verkehrstechnischer Sicht als problematisch dar und wird nicht angestrebt.

7. SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht

-Schreiben vom 30.01.2014-

- Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des Immissionsschutzes vom Umweltamt der Stadt Mainz wahrgenommen werden.

Stellungnahme:

Ob immissionsschutzrechtliche Belange durch das Vorhaben berührt werden, wird im weiteren Verfahren geklärt. Das Umweltamt der Stadt Mainz hat jedoch bereits in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Erstellung eines Lärmgutachtens nicht erforderlich sei.

8. SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft

-Schreiben vom 31.01.2014-

Allgemeine Wasserwirtschaft

- Im Gebiet befänden sich keine Gewässer, daher würde aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Abwasserbeseitigung

- Das anfallende Schmutzwasser sei der kommunalen Kläranlage zuzuführen.
- Das anfallende Niederschlagswasser solle möglichst über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine gezielte Entwässerung (Versickerungsmulde, etc.) würde eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis bedingen.

Bodenschutz

- Es seien keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Es gäbe auch keinen Hinweis auf bodenschutzrechtlich relevante Flächen.

Stellungnahme:

Allgemeine Wasserwirtschaft

Die getroffenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird bereits heute über einen Schutzwasserkanal abgeleitet. Möglichkeiten der Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers werden im weiteren Verfahren geprüft und, etwa in Form eines Entwässerungskonzeptes, dargestellt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird dabei angestrebt.

Bodenschutz

Sofern der Stadt Mainz weitere Erkenntnisse über bodenschutzrechtlich relevante Flächen vorliegen, werden diese an die SGD übermittelt.

9. 60-Bauamt, Abt. Bauaufsicht

-Schreiben vom 25.02.14 -

- Der geplante Innenhof sei eine neue, ergänzende Fläche der Außenbewirtschaftung. Hierdurch würde die "Gesamtgastraumfläche" erweitert. Die Anzahl der geplanten Stellplätze sei in diesem Zusammenhang zu überprüfen.
- Auch der geplante "Weinprobierraum" sei in diesem Kontext zu sehen und ebenfalls zu überprüfen.

Stellungnahme:

Im weiteren Verfahren wird definiert, welche Nutzung für die genannten Fläche "Innenhof" vorgesehen ist. Zudem wird die Nutzung "Weinverkauf" konkretisiert. In diesem Zusammenhang wird auch die geplante Anzahl der benötigten Stellplätze überprüft.

10. Wirtschaftsbetrieb Mainz

-Scoping-Termin am 04.02.2014-

- Es sei ein Entwässerungskonzept vorzulegen, in dem der Nachweis der zusätzlich versiegelten Flächen und deren Versickerung vor Ort nachgewiesen werden.
- Die Aussiedlung sei an einen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das Volumen des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers sei zu ermitteln und die Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal mit der zuständigen Stelle abzuklären.

Stellungnahme

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt und entsprechend im Umweltbericht dargestellt.

11. 61.1-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen

-Scoping-Termin am 04.02.2014-

Verkehrerschließung

- Die geplanten Zufahrten zu dem Anwesen Weyer (Trennung Wohnen und Betrieb, Gutsschänke) sei zu begrüßen.
- Für den geplanten Knotenpunkt von der "K 3" gebe es bereits verkehrliche Konzepte aus den Jahren 2003/2004, die aber hinsichtlich der Dimensionierung (Schleppkurven, etc.) an die aktuellen Erfordernisse anzupassen seien.
- Das Hineinragen des geplanten Fahrbahnteilers mit einem Poller in den Wirtschaftsweg sei verkehrstechnisch nicht möglich.

- Eine Zufahrt der privaten Stellplätze über den parallel verlaufenden Wirtschaftsweg werde ausgeschlossen. Entlang der Grundstücksgrenze des Anwesens parallel zum Wirtschaftsweg sei eine klare Abgrenzung (Heckenpflanzung, Einzäunung o. ä.) vorzunehmen.

"Knotenpunkt"

- Hinsichtlich einer möglichen Signalisierung gäbe es eine Reihe technischer Probleme, die im Rahmen eines Verkehrskonzeptes zu lösen seien (Induktionsschleifen, Grünphasenregelung, Schleppkurven für landwirtschaftliche Fahrzeuge und LKW, Beseitigung eines Baumes etc.). Hierbei sei auch die vorhandene Bushaltestelle zu berücksichtigen.
- Es dürfe keine Linksabbieger von der "K 3" nach Süden auf den Wirtschaftsweg geben sondern bestenfalls nach Norden auf den Wirtschaftsweg.
- Die finanziellen Aufwendungen zur Herstellung des erforderlichen Verkehrsknotens und notwendiger verkehrstechnischer Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu begleichen. Eine verkehrstechnische Lösung mit Signalisierung könne mit ca. 15.000 € bis 20.000 € veranschlagt werden. Nach deren Herstellung nach den Vorgaben der Stadt Mainz würde diese Anlage an die Stadt Mainz übergehen.
- Eine Ausfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf die "K 3" sei zu prüfen.
- Aufgrund des Baumbestandes nahe der Zu-/Ausfahrt sei zu prüfen, ob die erforderlichen neuen Signalmastfundamente und die Kabeltrassen zu diesen in der erforderlichen Tiefenlage eingebracht werden können.
- Zu prüfen sei, ob der Fahrbahnteiler in der Zufahrt entfallen kann, um mehr Abstand zu den Bäumen zu gewinnen.
- Anzuschließen seien die Leerrohrtrassen an die bestehende Kabelschachttanlage. Zudem sei ein Induktionsschleifenkasten im Radiusbereich der Ausfahrt einzubauen.
- Die Sichtbehinderung durch den Baumbestand (Ausfahrt rechtsseitig) sei zu prüfen.
- Die Rechts- und Linksabbieger (in die neue Zufahrt) seien zwar wartepflichtig gegenüber dem parallel verlaufenden Wirtschaftsweg, sie sollten jedoch einen Hinweis (Beschilderung) hierauf bekommen.

Fahrradroute

- Der Wirtschaftsweg diene auch als überörtliche Fahrradroute, weshalb evtl. besondere Vorkehrungen beim Queren erforderlich werden.

Sonstiges

- Die Stadtwerke Mainz AG beabsichtige, in diesem Frühjahr tiefbautechnische Maßnahmen in dem betroffenen Bereich durchzuführen (Kanal). In diesem Zusammenhang könnten bereits die Steuerungsleitung für die Signalmasten mit verlegt werden.

Stellungnahme

Verkehrerschliefung und Knotenpunkt

Die detaillierte Planung der verkehrstechnischen Erschließung erfolgt im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz.

Die getroffenen Anregungen zur Verkehrerschliefung und dem geplanten Knotenpunkt werden im weiteren Verfahren detailliert geprüft und einer Lösung zugeführt.

Der Wirtschaftsweg, der zur Erschließung des Vorhabens dient, soll hierzu ausgebaut werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft welche Maßnahmen hierzu erforderlich sind. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der "K 3" wird geprüft und die Planungen mit der zuständigen Fachabteilung abgestimmt.

Die PKW-Erschließung des Vorhabens erfolgt ausschließlich von der "Essenheimer Straße (K 3)" aus kommend über den derzeitigen Wirtschaftsweg. Weitere Wirtschaftswege sollen nicht beansprucht werden. Notwendige Stellplätze werden in ausreichender Form im Plangebiet geschaffen.

Die Option einer verbesserten ÖPNV-Erschließung wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der MVG geprüft.

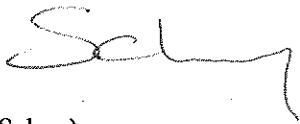
In einem städtebaulichen Vertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Eine zusätzliche Nutzung der geplanten Zufahrt von der Essenheimer Straße (K3) durch landwirtschaftlichen Verkehr stellt sich aus verkehrstechnischer Sicht als problematisch dar und wird nicht angestrebt.

Fahrradroute / Sonstiges


Die getroffenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Mainz, 05.03.2014



(Schuy)

- II. Dem Amt 17, Umweltkoordination z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung
- III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.4 z. d. lfd. A.
- IV. Den tangierten Fachämtern z. K. (Amt 67 und Amt 61.1)



Mainz, 05.03.2014
61-Stadtplanungsamt





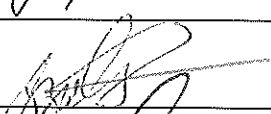

Ingenthron

ANWESENHEITSLISTE

Projekt: VEP-Verfahren "Guttschänke Weyer (VEP B 163)"

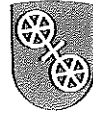
Ort / Datum: Stadtplanungsamt, Schönbornsaal, Di. 04.02.2014

Betreff: Ämterkoordinierung / Scoping gem. § 4 (1) BauGB

Name bitte in Druckbuchstaben	Dienststelle bzw. genaue Anschrift	Telefon	Unterschrift
DUMLER	PGD GMBH	06131 - 333 1320	
RICHTER	PGD GMBH	-11-	
MÜLLER JAN HENDRIK	Landwirtschaftskammer, Alzey	06731/ 9570579	J. Müller
Appelshäuser	Amt 80	23 45	
ORTNER	Amt 61.3	123305	
Nüsing	Wirtschaftskammer Mainz AG	9745-261	K. Nüsing
Stenner G.	Bauernverein Bretzenheim	06131/368529	J. Stenner
Bauer	17-Umweltamt	3844	U. Bauer
Diétrich	61-Stadtpl.amt, Verkehrstechnik	12-4421	Diétrich
Werner, O.	61.1.	123414	W
LAUBE	61.2	123098	Kaube
Krost	Bauernv. Marienberg	06131 361921	H. Krost
SCHMITT	61.2		

6126 Br 163 V
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 20.02.14 189



Stadtverwaltung Mainz | Amt 17 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Umweltamt
Joachim Kelker

61 – Stadtplanungsamt Stadtverwaltung Mainz per Fax 2671

61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 10. Feb. 2014

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

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 1
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 3813
Fax 0 61 31 - 12 25 55
joachim.kelker@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 05. Feb. 2014

Bebauungsplanentwurf „Gutsschenke Weyer (B 163)“ - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
Aktenzeichen: 17 12 30 B 163

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB zu erstellen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung stellen wir zudem unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes fest. Auf unsere Ausführungen in der am 4.2.2014 erfolgten Vorkoordinierung wird verwiesen.

Lärmschutz

Nach den vorliegenden Erkenntnissen löst die Planung keine Fragestellungen im Bereich Lärmschutz aus.

Naturschutz und Landschaftspflege

Es ist ein Abgleich der bisher rechtlich genehmigten Eingriffe mit denjenigen, die durch den „B 163“ ausgelöst bzw. legalisiert werden, vorzunehmen.

Im weiteren Verfahren ist in Text und Karte zu prüfen sowie darzulegen, welche Anforderungen sich aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ergeben und welche Möglichkeiten bestehen, Eingriffe bspw. auch in den vorhandenen Straßenbaumbestand zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Zur Erläuterung:

Die vorgelegte Planung kann im Hinblick auf die Eingriffsregelung nicht abschließend beurteilt werden. Es ist davon auszugehen, dass Eingriffe entstehen. Beide neuen Grundstückszufahrten liegen in einer Fläche, die im Bebauungsplan „B 128“ als zu begrünende Fläche festgesetzt worden ist. Hierdurch erfolgende Eingriffe und evtl. weitere, planungsbedingte Eingriffe innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes sind darzulegen, zu bilanzieren und ggf. auszugleichen.

Anlage zu 3 zu Blatt 2

17 | 16126 | 81e | 1631

Bus- und Bahnlinien: 50 | 51 | 52 | 67 | 660

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

Weiterhin beinhaltet die vorgelegte Planung Abweichungen vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)“ mit der darin festgesetzten Gliederung und den Eingrünungsmaßnahmen. Abgewichen wird ebenso von bereits genehmigten Vorhaben auf dem Grundstück. Durch die bestehende Bebauung wurde bereits vom „B 128“ abgewichen. Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig und müssen wasserdurchlässig angelegt werden. An den Außenseiten der Baufenster ist eine Begrünung festgesetzt. Die Begrünung des Grundstücks war Gegenstand verschiedener Bauscheine und ist nur teilweise wie beauftragt ausgeführt worden.

Die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Fernwärmeleitung ist im Plan darzustellen. Sie schränkt auch die im Bebauungsplan B 128 vorgesehene Eingrünung zur Straße hin ein.

Klimaschutz - energetische Belange

Sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie Nutzung von Erneuerbaren Energien

Aufgrund der Bestandssituation, der geringen Größe des Gebietes und der zu erwartenden Wärme- und Kältesenken ist die Erstellung eines Energiekonzeptes für die Beheizung und Kühlung der im Plangebiet vorhanden und neugeplanten Bebauung nicht zielführend bzw. erscheint unverhältnismäßig.

Inwiefern für die Beheizung und Kühlung die Nutzung erneuerbarer Energien, Abwärmennutzung aus der Nachbarschaft oder die Anbindung an die HKW-Fernwärme möglich ist, ist zu prüfen und ggf. vertraglich zu vereinbaren.

Im Vertrag mit dem Vorhabenträger sind die Anforderungen für die Außenbauteile gemäß Bau-Beschluss aus 2002 zu berücksichtigen.

Wasserwirtschaft, Versickerung, Boden

Im weiteren Verfahren ist der sachgerechte Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser darzulegen.

Weiterhin sind auf dem Gelände Messungen erforderlich zur Abschätzung, inwieweit die Bodenluft mit Radon belastet ist.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen


Jahns

Stadt Mainz: Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 22.07.2011 hat der Klimaschutz ein verstärktes Gewicht im Baugesetzbuch erhalten. Die Klimaschutzklausel wurde in § 1a (5) BauGB eingeführt und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Katalog möglicher Inhalte des Bebauungsplanes in § 9 BauGB wurde um Erfordernisse des Klimaschutzes erweitert. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und um Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Die Verwaltung hat somit die Aufgabe, neben den stadtökologischen Belangen des Klimaschutzes die energetischen Belange des Klimaschutzes verstärkt zu würdigen. Verwaltungsintern wurde festgelegt, sich hierzu einer Checkliste zu bedienen. Diese Checkliste beinhaltet Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Die Checkliste dient gleichzeitig als Dokumentation und wird Bestandteil der Begründung. Die Checkliste stellt eine Sammlung der Maßnahmen dar, die im Bauleitplanverfahren geregelt werden können. Sofern Maßnahmen im Einzelfall nicht angewendet werden können oder sollen, ist dies zu begründen.

Die Checkliste ist bis zum Termin der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 17. – Umweltamt auszufüllen und nimmt sodann am weiteren Verfahren teil.

Stadtverwaltung Mainz 17-Umweltamt Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiterin: Ingrid Burger Tel.: 06131/12-22 14 Fax: 06131/12-25 55 E-Mail: ingrid.burger@stadt.mainz.de Az.:
---	---

Verfahren / Planung / Projekt:

Gutsschenke Weyer VEP (B 163), Umnutzung Straußwirtschaft zur Gutsschenke und Anbau Verkaufsraum

Frist: spätestens zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB am

 Datum: Scoping 4.2.2014

Eingang:

Stadtverwaltung Mainz				
61 - Stadtplanungsamt				
Eingang: 04. Feb. 2014				
Antw. Dez.	z. d. d. A.	WV.	R	
Abt.:	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3
SB:	0	1	2	3
			4	5
			6	7
			8	9
			Ja	Nein

Checkliste zum Klimaschutz (energetische Belange)

1. Ist damit zu rechnen, dass mit der Realisierung der Planung Energie im betroffenen Gebiet verbraucht wird? x
 - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.
2. Sind die baulichen Anlagen im Planungsgebiet gem. § 1 EnEV Gegenstand der Energieeinsparverordnung? x
 - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.
- ~~3. Ist die **Gebäudekubatur** zur Wärmeverlustsenkung optimiert?
 - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung)~~
- ~~4. Ist die **Gebäudeausrichtung** zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert?
 - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung)~~
5. Ist der **Abstand** benachbarter Baukörper zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung optimiert?
 - wenn Nein, Begründung: (z.B. Verschattung durch bestehende Bebauung)

Bestehende Bebauung; keine Optimierung im Rahmen des Planverfahrens möglich

	Ja	Nein
6. Wurde bei den baulichen Anlagen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche?		
- wenn Nein, Begründung: Keine Festlegungen und Angaben in der vorliegenden Planung		
7. Gibt es Vorgaben für die Wärmeversorgung des Gebietes?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche? (z.B. Anschluss- und Benutzungszwang)		
8. Liegt ein Wärmeversorgungskonzept für das Planungsgebiet vor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Ja, Erstellungsjahr:		
- wenn Ja, ist das (bestehende) Wärmeversorgungskonzept optimiert?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Nein, Begründung: Planungsgebiet zu klein für quartiersbezogenes Wärmeversorgungskonzept		
9. Wurden weitere Einflussmöglichkeiten auf die sparsame, effiziente Nutzung von Energie sowie den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vertragliche Regelungen (z.B. gem. § 11 BauGB) werden angestrebt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Regelungsbedarf besteht insbesondere zu nachstehenden Punkten Winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz, insb. Einhaltung der Bauteilanforderungen gem. Beschluss 2002 für Nicht-Wohngebäude, ggf. Nutzung erneuerbarer Energien und Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung für die Gebäudebeheizung und -kühlung (mit Vorhabenträger zu klären)		
- wenn Nein, Begründung:		
10. Gibt es sonstige Aspekte , die zu dem Ergebnis führen, dass Untersuchungen erforderlich sind?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche? Anbindung an die HKW-Fernwärme (siehe Feuerwache I)		

Zu den vorgenannten Prüfkriterien Nr. 9,10 sind zur abschließenden Entscheidung noch folgende ergänzende Untersuchungen erforderlich:
Anbindung an HKW-Fernwärme prüfen,
bei Vertragsabschluss: Energetische Anforderungen gem. Baubeschluss 2002 für Außenbauteile in Vertrag einarbeiten

Mainz,
Ort, Datum

31.01.2014

Dienststelle

17-Umweltamt

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Streuverwertung
17 - Umweltamt
Postfach 3820
55024 Mainz

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden¹⁾

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB²⁾ wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Information zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigten Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

2.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. 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: Michael Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: michael.schuy@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Bre 163
Verfahren / Planung / Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke Wever –VEP (Bre 16B)"	
Frist: spätestens bis 04.02.2014	Eingang: 03. Feb. 2014
Erörterungstermin: Datum: 04.02.14 Uhrzeit: 09:30 Uhr Ort: Mainz, Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal	

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 03. Feb. 2014

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

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. / Fax / E-Mail)
67- Grünamt Tel.: 06131 / 12-3904
Geschwister- Scholl- Str. 4 Fax: 06131 / 12-3357
Postfach 3820 55028 Mainz gruenamt@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

- Forderung nach Überstellung der Stellplätze mit Bäumen (1 Baum / 4 Stellplätze)

Anlage 20 zu Blatt 2
61 26 Bre 163

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

Art und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

Vertiefende Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Umweltprüfung sind erforderlich für Auswirkungen auf:

- a) Tiere
 Pflanzen
 Boden
 Wasser
 Luft
 Klima
 Landschaft
 biologische Vielfalt
- und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen -
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG
- c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind
- d) Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonst. umweltbezogenen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in bestimmten Gebieten
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

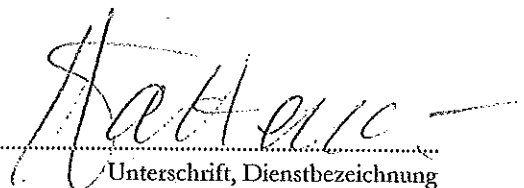
- Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Grünamt
Geschwister-Scholl-Straße 4
55131 Mainz

MAINZ, 20.01.2014

Ort, Datum

Dienststelle


Unterschrift, Dienstbezeichnung

Bauernverein Mainz-Bretzenheim

1. Vorsitzender Matthias Stauder
Am Ostergraben 68

55128 Mainz-Bretzenheim

,den 03.02.2014

3.

Bauernverein Mainz-Bretzenheim M. Stauder, Am Ostergraben 68, 55128 Mainz-Bretzenheim

An die
Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 04. Feb. 2014									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gutsschenke Weyer-VEP (B 163)“
Beteiligung gem. § 4 Abs.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten zu dem o.g. Planfeststellungsverfahren nachfolgend Stellung nehmen:

1. Ganzjährige Öffnung der Gutsschänke Weyer

Gegen eine ganzjährige Öffnung der Gutsschänke/Gaststätte haben wir grundsätzlich nichts einzuwenden. Wichtig ist, dass der Fahrweg für Rettungsfahrzeuge jederzeit freigehalten wird. Da es in der Vergangenheit immer wieder zu erheblichen Problemen mit beidseitig parkenden Gäste PKW's gekommen ist, fordern wir ein beschildertes absolutes Halteverbot mit dem Hinweis Rettungsweg/Feuerwehrezufahrt. Das absolute Halteverbot soll von der Brücke Heckerpfad bis zur nächsten westlichen Kreuzung eingerichtet werden. Eine gute Lösung sehen wir darin, dass die Kunden und Gäste der Gutsschänke, direkt nach der Einfahrt auf das Betriebsgelände der Familie Weyer geleitet werden. Das gleiche gilt auch beim Verlassen der Parkplätze.

2. Neue Ein-/Zufahrt zur Koblenzer Straße

Auch gegen die geplante neue Zufahrt von der Koblenzer Straße/K 3 haben wir grundsätzlich nichts einzuwenden. Aufgrund der engen Maße, bitten wir auf die vorgesehene Verkehrsinsel/Fahrbahnsteiler verzichten. Wie nachfolgend weiter ausgeführt, muss die Zufahrt auch für Rettungsfahrzeuge (Löschfahrzeuge, Drehleiter usw.) und den landwirtschaftlichen Verkehr mit entsprechenden Schleppkurven nutzbar sein. Wir halten es für sehr sinnvoll, dass diese Einfahrt auch durch die Zuckerrüben-LKW's genutzt werden kann. Durch die Ampelanlage ist ein sicheres Linksabiegen der LKW's in die Gemarkung gewährleistet.

Anlage	25	zu Blatt	2
Nr.	161	26	84
			163

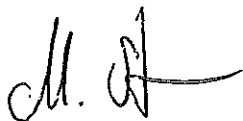
Auch entlastet die neue Einmündung während der jetzt beginnenden Bauphase und auch im späteren Betrieb der Mainzelbahn die Zufahrt der Bretzenheimer Landwirte in ihre Felder. Wir rechnen im Bereich der Kreuzung Heckerpfad/Ostergraben mit erheblichen Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs und der betroffenen Anlieger im Bereich Heckerpfad. Diese können dann auf die neue Einfahrt/Zufahrt zur K 3 bzw. in den Bretzenheimer Ortskern ausweichen.

Sehr problematisch sehen wir, dass es durch die neue Einfahrt zu „Schleichverkehr“ bei Verkehrsstaus und an Fußballspieltagen in der Coface-Arena kommen wird. Wir fordern hierzu die Erstellung einer Regelung. Eine weitere Belastung der Anlieger durch Besucherströme ins Feld muss verhindert werden.

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Alzey, werden voll und ganz vom Bauernverein Mainz-Bretzenheim unterstützt und vertreten.

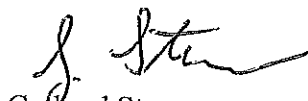
Mit freundlichen Grüßen

Für den Vorstand des Bauernvereins Mainz-Bretzenheim



Matthias Stauder

1. Vorsitzender



Gerhard Stenner

Beisitzer

DEHOGA Rheinland-Pfalz e.V. Postfach 2206 67619 Kaiserslautern

 Vorab per Fax: 06131-1226 71
 Stadtverwaltung Mainz
 Stadtplanungsamt
 Postfach 3820

55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 04. Feb. 2014 <i>M</i>									
Antw. Bez.	z. d. lfd. A	Wvt.	R						
Abt.: 0			3	4					
SG: 0				8	9				
SB: 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

 DEHOGA Rheinland-Pfalz e.V.
 Richard-Wagner-Straße 20-22
 67655 Kaiserslautern

 Telefon 0671 - 298327263
 Telefax 0671 - 298327260

 mueller@dehoga-rlp.de
 www.dehoga-rlp.de

03.02.2014

Mü

Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gutsschenke Weyer –VEP (B163)“

Sehr geehrter Herr Schuy,

ergänzend zu dem ausgefüllten Vordruck, in dem auf Seite 1 mangels Beabsichtigung eigener Planungen bzw. Maßnahmen unseres Verbandes oder eines unserer Verbandsmitglieder und auf Seite 2 wegen fehlenden sachlichen Zuständigkeitsbereiches hinsichtlich der aufgeführten Belange des Umweltschutzes, keine Angaben gemacht wurden, möchte ich von Seiten unseres Hotel- und Gaststättenverbandes folgende allgemeine Stellungnahme abgeben:

Die Eröffnung eines ganzjährig geöffneten gastronomischen Betriebes wird von Seiten des DEHOGA als Berufsverband und Interessenvertretung der in der Hotellerie und Gastronomie tätigen Unternehmer ausdrücklich begrüßt.

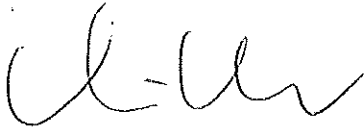
Da die Inhaber des Weinbetriebes und der bislang geführten beiden Straußwirtschaften offensichtlich einige Erfahrung auf dem Gebiet der Gastronomie mitbringen und die Planungen der neuen Gutsschänke nach unserem Dafürhalten gut durchdacht und ansprechend sind, ist davon auszugehen, dass die geplante Gutsschänke mit Sachverstand, Engagement und gastronomischer „Passion“ geführt wird.

Eine ganzjährig geführte an einen Weinbaubetrieb direkt angeschlossene Gutsschenke verspricht neue Arbeitsplätze zu schaffen und ist daher auch aus wirtschaftlicher Sicht begrüßenswert. Dies gilt auch unter dem Gesichtspunkt, dass in den vergangenen Jahren sowie in den kommenden Jahren zahlreiche gastronomische Betriebe, meist aus altersbedingten Gründen, schließen mussten bzw. schließen werden und keinen Nachfolger finden.

Anlage 27 zu Blatt 2	
07	16126/Be 163

Angesichts des Umstandes, dass die geplante Gutsschänke sich in einen **schon bestehenden Landwirtschafts- und Weinbetrieb** eingliedert und keinen Neubau „auf der grünen Wiese“ darstellt, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken hinsichtlich des Umwelt- und Naturschutzes.

Mit freundlichen Grüßen



Assessorin Andrea Müller

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden¹⁾

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB²⁾ wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Information zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigten Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. 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: Michael Schuy Tel.: 06131 – 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: michael.schuy@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Bre 163
Verfahren / Planung / Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Guttschänke Weyer –VEP (Bre 163)"	
Frst: spätestens bis 04.02.2014	Eingang:
Erörterungstermin: Datum: 04.02.14 Uhrzeit: 09:30 Uhr Ort: Mainz, Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

DEHOGA Rheinland-Pfalz e.V. -Rechtsabteilung, Richard- Wagner-Straße 20-22,
67655 Kaiserslautern; Tel.: 0671-298327263; Fax: 0671-298327260,
E-Mail: mueller@dehoga-rlp.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

nein

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

Art und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

Vertiefende Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Umweltprüfung sind erforderlich für Auswirkungen auf:

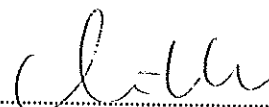
- a) Tiere
 Pflanzen
 Boden
 Wasser
 Luft
 Klima
 Landschaft
 biologische Vielfalt
- und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen -
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG
- c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind
- d) Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonst. umweltbezogenen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in bestimmten Gebieten
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Kaiserlautern, 3.02.2014

Ort, Datum

Dienststelle



Unterschrift, Dienstbezeichnung

Ass. jur. Andrea Müller



+49 6131 9254123



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

5

TELEFAX

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Stadtplanungsamt
Postfach 38 20
55028 Mainz

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

22.01.2014

→ 2012.2 M

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 14.01.2014
3240-0055-14/V1 Herr Schuy
Dr.Ku/rr

Telefon

Handwritten signature and initials

Handwritten: DEN LFP. AKTELL
61 26 Br 163V
Rsg

Bebauungsplan "Gutsschenke Weyer - VEP (B 163)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes "Gutsschenke Weyer - VEP (B 163)" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

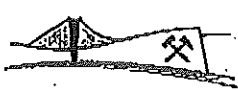
Boden und Baugrund

- 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.

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim, BLZ 54651240, Kto.Nr. 20008
(BIC MALADE51DKH)
(IBAN DE70546512400000020008)
Ust. Nr. 26/673/0138/6

Anlage 36 zu Blatt 2
Rz | 61 | 26 | Br | 163



+49 6131 9254123



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

– **mineralische Rohstoffe:**

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

– **Radonprognose:**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzutellen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;

+49 6131 9254123



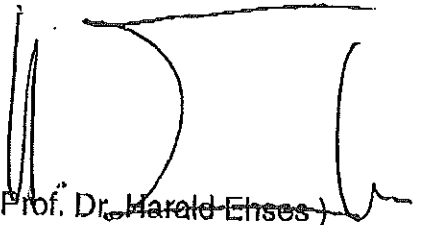
Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

- Radongerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



(Prof. Dr. Harald Ehses)
Direktor



Landwirtschaftskammer
Rheinland-Pfalz

6.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Otto-Lilienthal-Straße 4 - 55232 Alzey

Dienststelle Alzey

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 03. Feb. 2014

Antw. Dez.	z. d. H/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
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Hausanschrift:
Haus der Landwirtschaft
Otto-Lilienthal-Straße 4
55232 Alzey

Telefon: 0 67 31 / 95 10-50
Telefax: 0 67 31 / 9510-510

E-Mail: info@lwk-rlp.de
Internet: www.lwk-rlp.de

Aktenzeichen (Im Schriftverkehr stets angeben)
MÜ/He 14-04.03

Auskunft erteilt / Durchwahl
Herr Müller 9510-519

E-Mail
jan-hendrik.mueller@lwk-rlp.de

Datum
31. Januar 2014

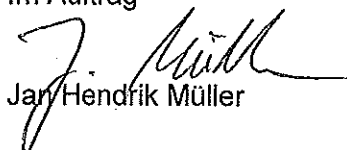
Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Guttschenke Weyer – VEP (B 163)“
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 14.01.2014, Ihr AZ: 61 26 – Bre 163

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Grundsätzlich befürworten wir an dieser Stelle die Ermöglichung einer ganzjährigen Öffnung der Gaststätte des landwirtschaftlichen Betriebes Weyer. Da es in der Vergangenheit jedoch häufig zu Konflikten aufgrund von parkenden Autos auf dem angrenzenden Wirtschaftsweg gekommen ist, halten wir die Einrichtung eines beschilderten Parkverbotes im Abschnitt zwischen Kreuzung Heckerpfad und dem Wirtschaftsweg Flur 13, Nr. 261/4 für erforderlich. Der Gastronomiebetrieb mit dem damit verbundenen Kundenverkehr darf nicht zu Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Verkehr führen. Zudem ist eine neue Zufahrt von der K 3 auf das Betriebsgelände Weyer vorgesehen. Wir regen an, auf den im Plan eingezeichneten Fahrbahnteiler zu verzichten, damit die Zufahrt auch für landwirtschaftlichen Verkehr mit entsprechenden Schleppkurven nutzbar ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Jan Hendrik Müller

Anlage 38 zu Blatt 2
Az. 61 26 Bre 163



Gutsschänke Weyer VEP B 163
Ehlert,Christa (SGD Süd)

An:
'michael.schuy@stadt.mainz.de'

30.01.2014 14:46

Details verbergen

Von: "Ehlert,Christa (SGD Süd)" <Christa.Ehlert@sgdsued.rlp.de>

An: "'michael.schuy@stadt.mainz.de'" <'michael.schuy@stadt.mainz.de'>



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich werde am Koordinierungsgespräch am 04 .02.2014 nicht teilnehmen. Ich gehe davon aus, dass die Belange des Immissionsschutzes vom Umweltamt wahrgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Christa Ehlert
Abteilung 2 - Gewerbeaufsicht
Regionalstelle Gewerbeaufsicht Mainz

SGD Süd -
GEWERBEAUFsicht

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kaiserstr. 31
55116 Mainz

Telefon 06131 96030-35
Telefax 06131 96030-99
Christa.Ehlert@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

Diese E-Mailadresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter Nachrichten geeignet.

6126 Bre 163 ✓
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 31.01.14 Tg

Anlage 45 zu Blatt 2			
Nz	61	26	Bre 163



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Postfach 6104
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
0104 Stadtplanungsamt

Eingang: 10. Feb. 2014 *u*

Anty. Übz.	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

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

31.01.2014

Stadt Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

Mein Aktenzeichen
Mz 411.0, 02-07;
1/Br:33
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
14.01.2014
61 26 -Bre 163

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Melanie Domokos
melanie.domokos@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-124
06131 2397-155

**Bebauungsplan „Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)“ in Mainz-Bretzenheim
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.01.2014 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft

1.1. Gewässer / Hochwasserschutz

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich keine Gewässer, daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

2. Abwasserbeseitigung

2.1. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

1/2

Konto der Landesoberkasse:
Sparkasse Rhein-Haardt
Konto-Nr. 20 008
IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08

BLZ 546 512 40
BIC: MALADE51DKH

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

Anlage 46 zu Blatt 2

llz | 61 | 26 | Bre | 163 |





2.2. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickern. Eine gezielte Entwässerung (Versickerungsmulde, etc.) bedarf einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.

3. Bodenschutz

Im Geltungsbereich des B 163 sind mir keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Es finden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster.

Aus den Unterlagen geht auch kein Hinweis auf bodenschutzrechtlich relevante Flächen hervor.

Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.

Sollten bei der Stadt Mainz (z. B. aus dem beim Umweltamt geführten Verdachtsflächenkataster oder anderen Quellen) Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Rohleder

9.

Stadt Mainz: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange¹

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

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 61-Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: <i>Biehl</i> Tel.: 06131/12-3117 Fax: 06131/12-26 71 E-Mail: @stadt.mainz.de Internet-Adresse www.mainz.de/stadtplanungsamt/ Az.: <i>61 20 - Bre 163</i>
Verfahren / Planung / Projekt: <i>Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke Weyer - VEP (163)"</i>	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ² spätestens bis	Eingang:
Erörterungstermin: Datum: Uhrzeit: Ort:	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)
Biehl Amt 60 - Bauamt Abt. Bauaufsicht

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

¹ Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 02. August 1999 (3205-4531)
² Beachten Sie bei der Terminierung Ihrer Stellungnahme die Präklusionsklausel gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB!

Anlage 14 zu Blatt 2
Az. | 61 | 26 | Bie | | 163 | |

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:

- 1/ Der in den geplanten Bauplänen dargestellte „Innenhof“ ist nach Ansicht des Bauamtes eine neue ergänzende Fläche der Außenbewirtschaftung. Dadurch wird die Gesamtgastronomiefläche nochmal erweitert (Thema: Stellplätze; 9m² / Stellplatz
- 2/ Auch der „Weinprobierraum“ stellt eine Erweiterung der Gastronomiefläche dar

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

Mainz 25.2.14
Ort, Datum

Jordt TA
Unterschrift, Dienstbezeichnung