

Aktz.: 61 26 Wei 104 + 61 20 02 Ä 44

**Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des
Bebauungsplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal (W 104)"
sowie
Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)"**

I. Vermerk

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

A) Formalien

Dauer des Anhörverfahrens:		05.02.2016 bis 07.03.2016	
Anzahl der beteiligten TÖB:	54	Anzahl der Antworten von TÖB:	25

Koordinierungstermin mit TÖB:

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

- **60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege**
- **Fernleitungs-Betriebsgesellschaft (FBG)**
- **Industrie- und Handelskammer (IHK)**
- **Landesbetrieb Mobilität Worms (LBM)**
- **SGD Süd Obere Landesplanungsbehörde**

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. 10-Frauenbüro

- Schreiben vom 04.03.2016 -

- Bei den Quartiersgaragen und Tiefgaragen sei darauf zu achten, dass diese übersichtlich und barrierefrei gestaltet werden um Angsträume zu vermeiden.
- Auch die vorgesehenen öffentlichen und privaten Durchgangs- und Verbindungswege seien offen und barrierefrei zu gestalten und ausreichend zu beleuchten.
- Bei der Wahl der Bepflanzung sei auf Sichtbeziehungen zu achten.

- Der Ausschluss ebenerdiger Stellplätze führt zu Mehrkosten durch das Erfordernis von Tiefgaragen.

Abwägungsergebnis

Die Ausgestaltung von Tiefgaragen und Quartiersgaragen ist ebenso wie die Errichtung von barrierefreien Wohnungen nicht Gegenstand der Bauleitplanung und im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist an welchen Stellen tatsächlich Quartiersgaragen oder Tiefgaragenzugänge entstehen sind städtebaulich keine entsprechenden Vorkehrungen möglich.

Die Ausgestaltung der öffentlichen Wegeflächen erfolgt gemeinsam mit der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Rahmen der Freiflächenplanung für die innergebietlichen Freiräume. In diesem Zuge wird auch darauf geachtet sämtliche Wege möglichst gut einsehbar zu halten und Angsträume zu vermeiden.

Der festgesetzte Ausschluss ebenerdiger Stellplätze führt dazu, dass alle notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen oder Quartiersgaragen untergebracht werden müssen. Hiermit sind auch höhere Kosten für die Herstellung der Stellplätze verbunden. Die Festsetzung ist jedoch erforderlich, um die Grundstücksfreibereiche als Grünräume und Außenwohnbereiche für die Anwohner zu sichern und eine Beanspruchung für die Errichtung oberirdischer Stellplätze in Form von Parkplatzanlagen zu vermeiden. Damit wird ein verträgliches Wohnumfeld gesichert und ein Mindestmaß an Wohnqualität im Quartier gewährleistet.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

2. 12-Amt für Stadtentwicklung Statistik und Wahlen

- Schreiben vom 16.02.2016 -

- Es werde vorgeschlagen, die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet "Geschäfts- und Nahversorgungszentrum" stärker zu reglementieren, um die mögliche Entstehung einer zu großen Ansammlung von Einzelhandelsflächen zu vermeiden. Dabei sollte die maximale Summe für kleinere, der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt werden.
- Alternativ zu der vorgeschlagenen Begrenzung der Verkaufsflächen für den Einzelhandel könne auch ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen werden, der lediglich jene Sortimente mit Nahversorgungscharakter ausnehme.

Abwägungsergebnis

Im festgesetzten Sondergebiet "Geschäfts- und Nahversorgungszentrum" sind in der Summe weniger als 12.000 m² überbaubare Grundstücksfläche für die Erdgeschosslagen zulässig. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.3 sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

Zusätzlich sind in dieser Fläche auch noch weitere Nutzungen wie der geplante Kindergarten, sämtliche Erschließungsflächen für die Obergeschosse, die Andienungsrampe des geplanten Lebensmittelmarktes sowie weitere Nebenflächen unterzubringen. Neben Einzelhandelsnutzungen sind zudem weitere gewerbliche Nutzungen wie Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Schank-

und Speisewirtschaften zulässig. Eine ausschließliche Einzelhandelsnutzung ist daher nicht realistisch.

Darüber hinaus ist die überbaubare Fläche in zwei unabhängige Gebäudeteile gegliedert, wobei im nördlichen Gebäudeteil aufgrund der Gebäudedurchfahrt eine weitere Unterteilung der Erdgeschosslage erfolgt.

Damit kann sich die größte zusammenhängende Grundfläche lediglich auf ca. 6.500 m² erstrecken, wobei hierin auch die eingebaute Andienungsrampe für den Lebensmittelmarkt, sowie sämtliche innere Erschließungsflächen untergebracht werden müssen.

Aufgrund der Größe des Sondergebietes ist es zudem durchaus möglich, dass eine Aufteilung in mehrere Grundstückseinheiten erfolgt. Die Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächensumme für die zulässigen kleineren Läden würde dann zu einem Windhundprinzip führen, welches planungsrechtlich nicht zielführend und auch rechtlich nicht umsetzbar ist.

Um sicherzustellen, dass durch die Größe der möglichen Verkaufsflächen keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt entstehen, erfolgt wie vorgeschlagen eine Begrenzung der zulässigen Sortimente auf nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen. Darüber hinaus wird geprüft, ob im städtebaulichen Vertrag weitergehende Regelungen zur Begrenzung der angestrebten Verkaufsflächen erfolgen.

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

3. 37- Feuerwehr

- Schreiben vom 19.02.2016 -

- Für die Planung der Verkehrswege seien die Anforderungen "Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz" zu beachten und einzuhalten.

Abwägungsergebnis

Die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage der notwendigen Standards. Die Anforderungen der Feuerwehr sind hierbei berücksichtigt. Darüber hinaus ist der Nachweis des 2. Rettungsweges im Wege des Baugenehmigungsverfahrens Angelegenheit des jeweiligen Bauherrn.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

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

- Schreiben vom 07.03.2016 -

- Im Bebauungsplan fehlen die Symbole "Spielplatz". Diese seien vor der Offenlage in den Plan aufzunehmen.
- Bei der Verortung der Spielflächen soll die Fachabteilung 51.02 einbezogen werden
- Es sei vorgesehen, das Jugendzentrum im Zusammenhang mit dem Kindergarten im Baufeld 35 unterzubringen. Im Bebauungsplan solle daher eine Kennzeichnung ebenso wie beim Kindergarten erfolgen.

Abwägungsergebnis

Die exakten Standorte der Spielplätze sowie die genaue Größe ergeben sich erst im Zuge der Freiflächenplanung, die aber voraussichtlich erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes "W 104" zum Abschluss kommen wird. Im Zuge dieser Planung wird die Fachabteilung 51.02 ebenfalls einbezogen. Im Bebauungsplan "W 104" werden dennoch Spielplatzsymbole verortet, um kenntlich zu machen, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen auch Spielplätze vorgesehen werden. In der Begründung wird jedoch darauf hingewiesen, dass die exakten Standorte noch nicht endgültig feststehen und noch räumliche Verschiebungen innerhalb der Grünflächen erfolgen können.

Die Forderung nach einem Standort für ein Jugendzentrum innerhalb des Geltungsbereiches des "W 104" wurde seitens des Sozialdezernates (Email vom 10.05.2016) zwischenzeitlich zurückgezogen. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist daher entbehrlich.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

5. **60.02-Bauamt, Abt. Bauaufsicht**

- Email vom 08.03.2016 -

- An folgenden textlichen Festsetzungen werden Änderungen vorgeschlagen:
 - TF 1.1.2: Vergnügungsstätten sollten im Mischgebiet ausgeschlossen werden.
 - TF 1.1.4: Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sollen auf eine bestimmte maximale Größe begrenzt werden.
 - TF 1.2.1: Wenn die Tiefgaragen wie festgesetzt mit ihrer Oberkante bis zu 1 m über die Geländeoberfläche treten dürfen, werden sie abstandsflächenrelevant und müssen mindestens 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - TF 1.2.2: Die festgesetzte Oberkante der Gebäude muss so definiert sein, dass ersichtlich ist, ob ein Staffelgeschoss möglich ist oder nicht. Eine Festlegung der absoluten maximalen Gebäudehöhe wäre sinnvoll.
 - TF 1.2.3: Um den Höhenbezugspunkt klarer zu definieren, sollten die Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben werden, da die Straßenoberkante zum Zeitpunkt der Bauantragsverfahren oftmals noch nicht hergestellt wurde und keine klare Bezugshöhe darstellt.
 - TF 1.3.2: Warum ist entgegen § 23 Abs. 2 und Abs. 3 eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien nicht zulässig?
 - TF 1.4.1: Behindertenstellplätze sollten auch oberirdisch zulässig sein. Zudem sollte auf die Stellplatzsatzung der Stadt Mainz hingewiesen werden.
Im Bereich der vorgesehenen Kita seien ebenerdige Stellplätze sinnvoll.
 - TF 1.5.2: Ist es planungsrechtlich relevant eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m festzulegen?
 - TF 1.6: In der Festsetzung wurde der Begriff des ebenerdigen Stellplatzes genannt, was aber im Widerspruch zur Festsetzung 1.4.1 stehe wonach ebenerdige Stellplätze ausgeschlossen werden.
 - TF 1.7.2: Im Hinblick auf Staffelgeschosse sollten Dachterrassen von der Dachbegrünung ausgenommen werden.
 - TF 1.7.3: Die Ausnahme für die Fassadenbegrünung werde in Frage gestellt.

- TF 1.7.5: In der Festsetzung wurde der Begriff des ebenerdigen Stellplatzes genannt, was aber im Widerspruch zur Festsetzung 1.4.1 stehe wonach ebenerdige Stellplätze ausgeschlossen werden.
- TF 1.10: Um den Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhenlage der Gebäude klarer zu definieren, sollten die Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben werden, da die Straßenoberkante zum Zeitpunkt der Bauantragsverfahren oftmals noch nicht hergestellt wurde und keine klare Bezugshöhe darstellt.
- TF 2.2: Es werde empfohlen die Mülltonnenstandplätze im Bebauungsplan auszuweisen.
- Sonstiges
 - Nach § 11 LBauO sind Kleinkinderspielplätze auf eigenem Grundstück herzustellen. Es sei zu überlegen, die Benutzung der öffentlichen Spielplätze durch eine angemessene Beteiligung an den Kosten für die Herstellung zu koppeln.

Abwägungsergebnis

TF 1.1.2: In der textlichen Festsetzung waren Vergnügungsstätten bisher nicht explizit als zulässige Nutzung aufgeführt. Bei der Definition der Zulässigkeiten im Mischgebiet wurde bereits abweichend von der BauNVO auf die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verzichtet. Um dies zu verdeutlichen wird die Festsetzung ergänzt und der Ausschluss von Vergnügungsstätten explizit benannt.

TF 1.1.4: Von einer Begrenzung der Größe von betriebszugehörigen Wohnungen wird abgesehen. Die Größe kann nicht anhand einer pauschalen Obergrenze bestimmt werden. Sie ist immer abhängig von der Größe des zu Grunde liegenden Betriebes und muss diesem in ihrer Grundfläche deutlich untergeordnet sein

TF 1.2.1: Planerische Intention der Festsetzung ist, dass in den Baufeldern innerhalb des festgesetzten WA bauliche Sockel entstehen, auf denen dann die Gebäude errichtet werden. Diese Sockel werden im weiteren Verfahren genauer definiert und mit ihrer exakten Höhe zwingend festgesetzt. Diese Sockel ragen auch in die Bereiche zwischen den Gebäuden und den Fußgängerpromenaden hinein. Innerhalb der Baufelder sind keine Höhenunterschiede vorgesehen, Abstandflächen werden hierbei nicht relevant. Zu den umlaufenden Wegen können die notwendigen Abstandflächen auf den öffentlichen Flächen abgetragen werden.

TF 1.2.2: Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen. Diese Definition beschreibt die absolute Oberkante des Gebäudes inkl. Staffelgeschoss, Attika und allen sonstigen Dachaufbauten. Zur Klarstellung wird dieser Begriff in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.

TF 1.2.3: Im weiteren Bauleitplanverfahren ist angestrebt im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Höhenfestsetzung mittels NHN-Werten vorzunehmen. Hierzu ist es ebenfalls erforderlich die Höhenlage der Verkehrsflächen abschließend zu definieren. Zum Zeitpunkt des Anhörverfahrens lag dieses Höhenkonzept allerdings noch nicht vor.

TF 1.3.2: Das städtebauliche Konzept weist bereits eine hohe bauliche Dichte auf, die in den inneren Blockstrukturen auch durch geringe Gebäudeabstände zueinander gekennzeichnet sind. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker o.ä. würde zu einer weiteren Reduzierung dieser

Gebäudeabstände führen. Die Baufenster sind bewusst so großzügig ausgelegt, dass Gebäuderücksprünge innerhalb der Baufenster vorgesehen werden können.

TF 1.4.1: Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze dient der Steigerung der Qualität der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Errichtung von Behindertenstellplätzen würde ebenso wie die Errichtung sonstiger Stellplätze zu einer Beeinträchtigung dieser Freibereiche führen. Eine Notwendigkeit die Behindertenstellplätze oberirdisch herzustellen besteht nicht. Ein Nachweis in der Tiefgarage ist ebenfalls möglich.

Auf einen Hinweis auf die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Mainz wird verzichtet, da die Satzung keine Besonderheit dieses Quartiers darstellt und im gesamten Stadtgebiet Gültigkeit besitzt.

Die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen für die vorgesehene Kita innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Baufeld 22 würde ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der verbleibenden Freibereiche führen. Zudem ist nicht sichergestellt, dass die errichteten Stellplätze auch tatsächlich für die Nutzer der Kita zur Verfügung stehen. Im Bauantrag sind ausreichende Stellplätze für die geplanten Nutzungen vorzusehen. Besucher, sowie auch der Hol- und Bringverkehr in der geplanten Kita können zudem die im Straßenraum geplanten öffentlichen Stellplätze nutzen.

TF 1.5.2: Der Zugang zu einem Grundstück und der Charakter nach außen werden wesentlich durch die Breite einer Grundstückszufahrt bestimmt. Zur Vermeidung einer zu starken Dominanz der Verkehrserschließung für das äußere Erscheinungsbild der Gebäudefassaden bzw. des Grundstücksscharakters werden Grundstückseinfahrten in ihrer Breite begrenzt. Die gewählte Breite verhindert eine unverhältnismäßige Dominanz der Erschließung, ermöglicht aber dennoch eine komfortable Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen ohne starke Einschränkungen.

TF 1.6: Die Errichtung ebenerdiger Stellplätze ist nur im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes, Sondergebietes und Gewerbegebietes ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen zulässig. Die Festsetzung 1.6 ist daher in diesen Bereichen anzuwenden.

TF 1.7.2: Wie der Festsetzung 1.7.2 zu entnehmen ist, sind "nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30% der Gesamtdachfläche von der Begrüpfungspflicht ausgeschlossen."

TF 1.7.3: Von der bisher enthaltenen Ausnahme aus statisch-konstruktiven Gründen bei der Fassadenbegrüpfung wird abgesehen. Bei Neubauvorhaben ist eine solche Festsetzung nicht zielführend.

TF 1.7.5: Die Errichtung ebenerdiger Stellplätze ist nur im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes, Sondergebietes und Gewerbegebietes ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen zulässig. Die Festsetzung 1.7.5 ist daher in diesen Bereichen anzuwenden.

TF 1.10: Im weiteren Bauleitplanverfahren ist angestrebt im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Höhenlage baulicher Anlagen mittels NHN-Werten festzusetzen. Hierzu ist es ebenfalls erforderlich die Höhenlage der Verkehrsflächen abschließend zu definieren. Zum Zeitpunkt des Anhörverfahrens lag dieses Höhenkonzept allerdings noch nicht vor.

TF 2.2: Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Mülltonnenstandplätze innerhalb der Gebäude nachzuweisen. Eine Festsetzung an welcher Stelle dies zu erfolgen hat, ist nicht möglich,

da die Grundstücksaufteilung zum Zeitpunkt der Bauleitplanung noch nicht erfolgt ist. Zudem würde hierdurch die Freiheit der Bauherren unnötig eingeschränkt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine ordnungsgemäße Abfallsammlung und – Entsorgung. Für die Bauherren besteht grundsätzlich die Möglichkeit die geforderten Anforderungen des Entsorgungsbetriebes der Stadt Mainz einzubhalten. Die Festlegung der Standorte für Abfallsammelbehälter ist jedoch Gegenstand der konkreten Objektplanung und nicht Teil der Bauleitplanung. Alle Baufelder sind über öffentliche Verkehrsflächen angebunden. Eine Anfahrbarkeit für die Müllabfuhr ist damit grundsätzlich gegeben. Die Größe der notwendigen Aufstellfläche sowie die Verortung auf dem jeweiligen Grundstück sind durch den jeweiligen Bauherrn mit dem zuständigen Entsorgungsbetrieb abzustimmen und kann nicht im Bebauungsplan abschließend geregelt werden.

Sonstiges: In Einzelfällen ist es grundsätzlich möglich, den Bedarf an Kleinkinderspielflächen auch auf angrenzenden öffentlichen Spielflächen unterzubringen, wenn diese die nötigen Voraussetzungen erfüllen. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine solche Pauschalregelung insbesondere wegen der Größe des Plangebietes nicht möglich. Zudem sind die einzelnen Investoren der Bauvorhaben und deren Planungsabsichten noch nicht bekannt. Eine vertragliche Vereinbarung und Kostenbeteiligung ist damit noch nicht möglich.

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

6. 60.03-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation

- Schreiben vom 22.02.2016 sowie Email vom 08.03.2016-

- Die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung seien zu berücksichtigen.
- Für die Begründung und den noch ausstehenden städtebaulichen Vertrag zum "W 104" werden entsprechende Textbausteine zu den Themen "Infrastrukturbeitrag" und "Soziale Belange – Wohnraumförderung" vorgeschlagen.
 - Ein Infrastrukturbeitrag im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung wird nicht mehr separat ermittelt, da die Grundstückseigentümer bereits durch die Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten ebenso wie durch die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Sicherung von zwei Kita-Standorten die infrastrukturellen Ausgaben der Stadt Mainz deutlich reduzieren.
 - Im Geltungsbereich ist ein Anteil von 25 % der Wohnfläche für sozialen Wohnungsbau zu sichern. Die inhaltliche Aufteilung und die räumliche Verortung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Abwägungsergebnis

Die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung wird entsprechend des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Mainz angewandt. Von einem Infrastrukturbeitrag wird gem. Ziffer 2 des Grundsatzbeschlusses (Ausnahmeregelung) wegen der genannten Gründe abgesehen.

Die Regelungen zur Erbringung der sozialen Wohnraumförderung werden entsprechend den vorgebrachten Formulierungen in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

7 **61.3-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb**

- Email vom 16.02.2016 sowie vom 19.02.2016 -

- Zur eindeutigen Durchführung der späteren Widmung der festgesetzten Verkehrsflächen sei es notwendig, dass die Fußgängerbereiche, welche auch für Radfahrer freigegeben werden sollen, im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Eine Festsetzung als Fußweg schließe eine spätere Widmung für den Radverkehr aus.
- Die im Bebauungsplan enthaltenen öffentlichen Straßenflächen seien zur Unterbringung der Leitungstrassen ausreichend dimensioniert und sollten nicht verringert werden.

Abwägungsergebnis

Die im Bebauungsplan bisher enthaltenen Fußwege werden als Fuß- und Radwege festgesetzt, um eine spätere Nutzung auch durch Radfahrer zu ermöglichen.

Der Hinweis zur Breite der Verkehrsflächen im Geltungsbereich wird zur Kenntnis genommen. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt eine Verringerung der Straßenquerschnitte vorgesehen ist, wird eine erneute Prüfung der notwendigen Leitungstrassen geprüft.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

8 **67-Grün- und Umweltamt**

- Schreiben vom 11.03.2016 -

Lärmschutz

- Für das Bauleitplanverfahren ist ein Lärmschutzgutachten erforderlich, welches derzeit durch ein Fachbüro erarbeitet werde.

Abwägungsergebnis

Das in Arbeit befindliche Fachgutachten wird nach Prüfung durch das 67-Grün- und Umweltamt in das Bauleitplanverfahren eingespeist und ggf. notwendige Festsetzungen aufgenommen.

Radon

- Ein Radongutachten werde erstellt, der Zeitpunkt stehe noch nicht fest.

Abwägungsergebnis

Das in Arbeit befindliche Fachgutachten wird nach Prüfung durch das 67-Grün- und Umweltamt in das Bauleitplanverfahren eingespeist und ggf. notwendige Festsetzungen aufgenommen.

Bodenschutz

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überschreiten die Obergrenzen der BauNVO erheblich. Dies widerspricht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Nachteilige Auswirkungen auf den Boden sind zu erwarten.
- Durch die hohe Flächenausnutzung sind gravierende Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu erwarten.

- Der erhöhte Versiegelungsgrad könne mitgetragen werden, wenn im Gegenzug großzügige Freiflächen im Plangebiet angeboten werden können.
- Einer Flächenausnutzung von mehr als 0,8 könne aus bodenschutzrechtlicher Sicht nur dort zugestimmt werden, wo die fehlenden Bodenfunktionen und Funktionen des Wasserhaushalts in unmittelbarer Nähe ausgeglichen werden können. Bei allen übrigen Baugrundstücken sollte die maximale Flächenausnutzung auf max. 0,8 reduziert werden.
- Im weiteren Verfahren ist der vollständige Nachweis im Sinne des § 17 (2) BauNVO zu führen (Maßnahmen zum Ausgleich, sowie Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt).
- Inwieweit die Bereitstellung öffentlicher Freiräume als Ausgleich herangezogen werden kann, sei im Hinblick auf die zahlreichen Nutzungsansprüche zu hinterfragen.
- Die Anforderungen an die Erdüberdeckung der Tiefgaragen seien zu hinterfragen. Mit der festgesetzten Überdeckung könne kein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Bodenfunktionen geleistet werden.

Abwägungsergebnis

Die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO steht nicht im Widerspruch zum Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Sie trägt im Gegenteil eher dazu bei eine Inanspruchnahme weiterer bisher unbesiedelter Flächen zur Entwicklung von Neubaugebieten zu vermeiden. Die Errichtung einer verdichteten Bauform auf geringem Raum ist also kein Widerspruch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. Gleichwohl sind andere Belange wesentlich betroffen, die in die Abwägung mit einzustellen sind.

Intention des § 17 BauNVO bei der Festsetzung von Obergrenzen der baulichen Dichte ist nicht vordergründig der Schutz des Bodens, sondern die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und einer sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 BauGB. Die angestrebte hohe bauliche Dichte auf den Baugrundstücken wird daher durch die Bereitstellung eines erhöhten Anteils öffentlicher Freiräume ausgeglichen. Die bauliche Dichte bezogen auf das Gesamtquartier weist daher eine Dichte von weniger als 0,4 auf. Die Entwicklung eines lockeren Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 und ohne das breite Angebot an öffentlichen Freiflächen würde zwar den Obergrenzen der BauNVO entsprechen, hätte aber eine nahezu identische Bodenversiegelung im gesamten Plangebiet.

Dieser Vergleich zeigt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabhängig von den angestrebten Dichtewerten durch die Bereitstellung öffentlicher Freiflächen erhalten werden können.

Eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch die Ausweisung großer Grünbereiche im Plangebiet gegeben. Diese öffentlichen Grünflächen dienen auch dazu die Bodenfunktion der benachbarten Baufelder auszugleichen. Große Teile dieses Grünzuges sind heute bereits durch die Bestandsnutzung versiegelt und werden zukünftig als Grünfläche entwickelt. Auch Funktionen für die Regenwasserbewirtschaftung sind gemäß dem Entwurf des Entwässerungskonzeptes auf diesen Flächen vorgesehen.

Die Auswirkungen der geplanten baulichen Dichte auf den Boden und den Wasserkreislauf werden im Rahmen der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung umfassend ermittelt und den Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe gegenübergestellt. Eine ggf. auftretende Differenz wird durch weitere noch zu bestimmende Maßnahmen ausgeglichen.

Die Bewertung der öffentlichen Freiräume als Ausgleich für die geplanten Eingriffe auch vor dem Hintergrund der vielseitigen Nutzungsansprüche erfolgt im Rahmen der Eingriffsbilanzierung in Abstimmung mit dem 67-Grün- und Umweltamt.

Die Anforderungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen entstammen einer Forderung des 67-Grün- und Umweltamtes im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren. Das Maß der Erdüberdeckung soll dazu dienen den Verlust der Bodenfunktion zu minimieren. Ein vollständiger Ausgleich ist damit nicht möglich.

Bodenschutz – Altlasten

- Anhand der bislang vorliegenden Daten seien keine erheblichen Nutzungskonflikte zu erwarten. Die abschließende Klärung stehe noch aus und sei zuständigkeitshalber durch die SGD Süd vorzunehmen.

Abwägungsergebnis

Das Altlastengutachten befindet sich derzeit noch in der Erarbeitung. Die Ergebnisse werden der SGD Süd zur Prüfung vorgelegt. Evtl. erforderliche Sanierungsanforderungen werden sofern erforderlich vertraglich vereinbart.

Gewässerschutz – Umgang mit Niederschlagswasser

- Grundsätzlich sei das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, oder in ein Gewässer einzuleiten.
- Aufgrund der angestrebten hohen Dichte sei eine Versickerung nur bedingt möglich. Ein Einleiten in ein Gewässer ist wegen fehlender Verbindungen zu Gewässern nicht möglich. Aus diesem Grund werden folgende Forderungen aus wasserrechtlicher Sicht aufgestellt:
 - Minimierung versiegelter Flächen
 - Im Zuge der Freiflächenplanung sei zu prüfen, wie die Versiegelung minimiert werden kann (z.B. gering frequentierte Straßenräume).
 - Regenwasserversickerung
 - Eine Versickerung über die belebte Bodenzone sei auch bei den ungünstigen Untergrundverhältnissen grundsätzlich möglich. Die Dimensionierung der Anlagen sollte mit ca. 15 % der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche angesetzt werden.
 - Bei Baufeldern mit einer GRZ II von max. 0,8 stehen für diese Form der Versickerung des Dachflächenwassers ausreichend große Flächen zur Verfügung. Ggf. seien Freiflächen, Tiefgaragen-Grundrisse und Bauweisen anzupassen.
 - Bei Baufeldern mit einer Versiegelung von 100% bestehe diese Möglichkeit nicht. Hier sei eine Versickerung auf den angrenzenden (auch öffentlichen) Flächen möglich und vorzusehen.
 - Eine unterirdische Versickerung sei aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse nur an wenigen Stellen möglich und solle dort aber angestrebt werden.
 - In tieferen Schichten seien anhand von Bohrprofilen bessere Versickerungseigenschaften zu erwarten. Diese Möglichkeit sei weiter zu untersuchen.
 - Das anfallende Niederschlagswasser von Straßen kann nach einer Vorbehandlung (belebte Bodenzone) versickert werden.
 - Plätze, Fuß- und Radwege sowie Parkplätze und sonstige befestigte Flächen sollten besonders gestaltet werden. Die Festsetzung 1.6 sei um die Aufzählung von Spiel- und Wohnstraßen, sowie befestigte öffentliche Plätze zu ergänzen.

- Regenwassernutzung
 - Hinweise zur Regenwassernutzung seien im Bebauungsplan bereits enthalten.
- Verzögernde Ableitung
 - Durch die getroffenen Festsetzungen sind bereits ausreichende Maßnahmen zur verzögernden Ableitung gegeben. Darüber hinaus werde im derzeit in der Entstehung befindlichen Entwässerungskonzept ein weiterer Rückhalt vorgesehen.
- Ausschluss von Schadstoffquellen
 - Die Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen seien noch nicht abgeschlossen. Sofern erhebliche Restbelastungen nachgewiesen werden, sei in diesen Bereichen eine Versickerung nicht möglich.
 - Weitere Schadstoffquellen seien aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Abwägungsergebnis

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird in einem Entwässerungskonzept dargestellt, welches derzeit noch in der Erarbeitung ist. Dieses Entwässerungskonzept wird in Abstimmung mit dem 67-Grün- und Umweltamt erarbeitet.

Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen nur bedingt möglich. Zur Prüfung der Versickerungsvoraussetzungen in größeren Tiefen werden ergänzende Untersuchungen durchgeführt.

Die Einleitung anfallenden Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer ist wegen der großen Entfernung und fehlenden Regenwasserkanälen nicht möglich.

Minimierung versiegelter Flächen

Bei der Ausarbeitung der Freiflächenplanung für die öffentlichen Flächen wird ein besonderes Augenmerk auf die Versickerungsfähigkeit der geplanten Oberflächen gelegt. Die Planung wird auch mit dem 67-Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz abgestimmt.

Regenwasserversickerung

Im Rahmen des in Arbeit befindlichen Entwässerungskonzeptes werden die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung im Quartier näher geprüft. Hierbei soll die oberflächennahe Versickerung so weit wie möglich eingesetzt werden, ohne die Funktion der Freibereiche für sonstige vorgesehene Nutzungen einzuschränken. Hierbei wird auch geprüft ob eine Versickerung des Anfallenden Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken auf den öffentlichen Freibereichen möglich ist.

Darüber hinaus werden die Möglichkeiten der unterirdischen Versickerung mittels Rigolen in unterschiedlichen Bodentiefen ebenfalls geprüft.

Das Entwässerungskonzept trifft sowohl Aussagen zu dem Niederschlagswasser der privaten Flächen, als auch zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.6 um Spiel- und Wohnstraßen, sowie befestigte öffentliche Plätze ist indes nicht erforderlich. Eine Einflussnahme der städtischen Fachämter auf die Ausgestaltung öffentlicher Flächen ist jederzeit gegeben. Eine Bindung über die Festsetzung im Bebauungsplan ist hierzu nicht erforderlich.

Regenwassernutzung

Ergänzende Hinweise im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Verzögernde Ableitung

Im Rahmen des noch zu erarbeitenden Entwässerungskonzeptes werden notwendige Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers wird entsprechend den Vorgaben minimiert.

Ausschluss von Schadstoffquellen

Die Ergebnisse des noch in Arbeit befindlichen Altlastengutachtens werden in das Entwässerungskonzept einfließen. Bereiche in denen eine Belastung des Untergrundes vorhanden ist, werden von einer Versickerung ausgenommen.

Regenwasserbewirtschaftungskonzept

- Nach gegenwärtigem Planungsstand seien noch wesentliche Überarbeitungen des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes erforderlich. Es werde angeregt auch das privat anfallende Niederschlagswasser in diese Konzeption einzubinden.

Abwägungsergebnis

Das Entwässerungskonzept bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird nach Abschluss sowohl Aussagen zu dem Niederschlagswasser der privaten Flächen, als auch zu den öffentlichen Verkehrsflächen treffen. Das Konzept wird im weiteren Verfahren intensiv mit dem 67-Grün- und Umweltamt abgestimmt.

Grundwassernutzung

- Im Plangebiet seien drei Brunnen vorhanden. Sofern weiterhin keine Nutzung der Grundwasseranlagen geplant ist, werde von der SGD Süd der Rückbau der Brunnenanlagen gefordert. Da es sich um drei teure und leistungsfähige Brunnenanlagen handele, werde angeregt, die Möglichkeiten einer sinnvollen Nutzung eingehend zu prüfen.
- Aufgrund gesetzlicher Änderungen werde gebeten, den Hinweis zu "Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser" zu ändern.

Abwägungsergebnis

Die Nutzung der bestehenden Brunnenanlagen ist nicht bebauungsplanrelevant, da es sich nicht um eine öffentliche Nutzung beispielsweise für die Trinkwasserversorgung handelt. Den Grundstückseigentümern wurde die Prüfung einer weiteren Nutzung bereits in Arbeitsgesprächen zum Entwässerungskonzept mündlich mitgeteilt. Inwieweit hiervon Gebrauch gemacht wird, ist Angelegenheit der Grundstückseigentümer. Regelungen im Bebauungsplan resultieren hieraus nicht.

Der Hinweis zur Verwertung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung angepasst.

Klimaschutz, Energie

- Ein Energiekonzept wurde durch ein Fachbüro erarbeitet und liege bereits im Entwurf vor. Das Konzept werde dem Klimaschutzbeirat der Stadt Mainz am 07.06.2016 vorgestellt.

- Das Gutachten sei jedoch noch nicht voll aussagekräftig und solle in folgenden Punkten fortgeschrieben werden:
 - Die in die Vergleichsrechnung eingehenden Parameter seien abzustimmen.
 - Es sollten zusätzliche Varianten mit untersucht und in den Vergleich eingestellt werden.
 - Beide Bauabschnitte sollten separat betrachtet und hinsichtlich der Wärmeversorgung getrennt optimiert werden.
 - Bei der Wirtschaftlichkeitsbewertung solle eine Gesamtkostenrechnung angesetzt werden.
 - Es werde angeregt zusätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung zu berücksichtigen.

Abwägungsergebnis

Die Inhalte des Energiekonzeptes werden mit dem 67-Grün- und Umweltamt abgestimmt. Eine Verwendung der Gutachten für das Bauleitplanverfahren erfolgt erst nach Freigabe durch das Fachamt. Die Anmerkungen werden an das bearbeitende Büro weitergeleitet.

Natur-, Artenschutz, Landschaftsbild

- Die vorliegenden Gutachten seien noch unvollständig und seien zu einem späteren Zeitpunkt genauer zu beurteilen.

Grünbestand

- Der Baumbestandsplan ist auch um jene Bäume zu ergänzen, die nicht der RVO zum Schutz des Baumbestandes unterliegen, bzw. die aus Vorgängerbebauungsplänen resultieren.
- Bäume welche erhalten werden sollen, seien ebenso wie die Gehölzbestände lage- und höhengenaue einzumessen.
- Sofern der Abstand zwischen zu erhaltenden Bäumen und den festgesetzten Baugrenzen kleiner als 2 m betragen, seien die Baugrenzen zu verschieben, um einen Erhalt der Bäume zu gewährleisten. Auch ein Überschreiten der Baugrenze in diesen Bereichen sei auszuschließen.

Arteninventar

- Zu den bestehenden Gebäuden und bzgl. der Niederlegung von Gebäuden werden aus dem Artenschutzgutachten Vorgaben für die Planung und Kompensationsmaßnahmen erwartet.

Umweltbericht

- Eine Prüfung erfolge nachdem die Erkenntnisse der jeweiligen Fachgutachten eingearbeitet wurden.
- In der Eingriffs- Ausgleichsbilanz sollte die durch die Planung ausgelöste Verlegung der Gashochdruckleitung inkl. notwendiger Anschlüsse berücksichtigt werden.
- Es werde eine Ermittlung entsprechend der Grünflächensatzung empfohlen.

Abwägungsergebnis

Die Inhalte der jeweiligen Fachgutachten zum Grünbestand und zum Artenschutz werden mit dem 67-Grün- und Umweltamt abgestimmt. Eine Verwendung der Gutachten für das

Bauleitplanverfahren erfolgt erst nach Freigabe durch das Fachamt. Die Anmerkungen zu den Untersuchungen werden an die bearbeitenden Büros weitergeleitet.

Bebauungsplan

- Die erhaltenswerten Bäume seien im Bebauungsplan als zu erhaltend festzusetzen. Ggf. seien Baugrenzen anzupassen.
- Zur Gewährleistung einer straßenbegleitenden Kulisse entlang der Hechtsheimer Straße, werde eine Baumreihe mit Sicherheitsabstand zur vorhandenen Wasserleitung empfohlen.
- Der Gehölzbestand am Bretzenheimer Weg solle dauerhaft erhalten werden. Hierzu sei die Signatur "Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sinnvoll.

Abwägungsergebnis

Nach Vorliegen der Baumkartierung werden die erhaltenswerten Bäume soweit möglich in den Bebauungsplan übernommen und als zu erhaltend festgesetzt.

Entlang der Hechtsheimer Straße wird zur Erhaltung der bestehenden Baumkulisse eine Baumreihe auf den privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese befindet sich in einem Bereich, der nach dem städtebaulichen Konzept für die Herstellung der notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen vorgesehen ist. Die notwendige Überstellung der Stellplätze mit Bäumen lässt sich hierbei mit der festgesetzte Baumreihe kombinieren, sodass keine zusätzliche Belastung der Grundstückseigentümer entsteht.

Der Gehölzbestand am Bretzenheimer Weg ist im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Erhalt der Gehölzstruktur stellt eine Maßnahme zum Erhalt von Natur und Landschaft dar. Die Festsetzung entspricht damit dieser Zielsetzung und ermöglicht die geplante Sicherung der Fläche. Die Wahl der Festsetzung erfolgte auf Anregung des NABU im Rahmen der erneuten Bürgerbeteiligung in Abstimmung mit dem 67-Grün- und Umweltamt.

Darüber hinaus handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche. Die Pflege und Entwicklung dieser Fläche obliegt dem 67-Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz. Eine Sicherung bestehender Gehölzstrukturen ist mit der getroffenen Festsetzung daher ausreichend gegeben.

Textliche Festsetzungen

Folgende Ergänzungen an den textlichen Festsetzungen werden vorgeschlagen:

1. Innerhalb der Planstraßen sowie der verkehrsberuhigten Bereiche seien die Baumstandorte nach der Maßgabe der Nr. 1.7.1 herzustellen.
2. Bäume, die als zu erhaltend festgesetzt seien, seien dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig an Ort und Stelle zu ersetzen; diese seien ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Bei der Neupflanzung seien die Baumstandorte nach Maßgabe der Nr. 1.7.1 herzustellen bzw. dahingehend zu optimieren.
3. Das Überschreiten von Baugrenzen auch durch untergeordnete Bauteile sei zum Schutz der als zu erhaltend festgesetzten Bäume unzulässig; dies betrifft insbesondere die Baufelder 1- 3, ff.
4. Bei der Festlegung von Grundstückszufahrten und Zuwegungen seien die als zu erhaltend festgesetzten Bäume planerisch zu integrieren.
5. Die in Nr. 1.7.3 (Fassadenbegrünung) vorgesehene Ausnahme solle sich auf Bestandsgebäude beziehen; in anderen (Neubau-) Fällen sei sie überflüssig.
6. In Nr. 1.7.5 solle, je "angefangene" 4 Stellplätze ein Baum vorgesehen werden.

7. Unter Nr. 2.2 solle bei größeren Müllsammelplätzen und vorgesehener bzw. möglicher Überdachung eine extensive Dachbegrünung nach Maßgabe der Nr. 1.7.2 erfolgen.
8. Für den Artenschutzhinweis: Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollen möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden. Anmerkung: Als Entomofauna werde die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berate gerne bei Artenschutzfragen. Als bestandstützende Maßnahme werde empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteile das Grün- und Umweltamt.

Abwägungsergebnis

Zu 1.

Die Festsetzung 1.7.1 welche Regelungen zu Baumpflanzungen beinhaltet, gilt für den gesamten Geltungsbereich und damit auch für Baumpflanzungen im öffentlichen Raum wie beispielsweise in den Straßenräumen. Eine gesonderte Benennung ist daher nicht erforderlich und könnte im Gegenzug dazu führen, dass der Eindruck entsteht, die nicht aufgezählten Bereiche wären von dieser Festsetzung ausgenommen.

Zu 2.

Zur Sicherung der als zu erhaltend festzusetzenden Bäume wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3.

Inwieweit ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Gehölzbestände führt, ist erst nach Vorliegen der Baumbestandserhebung abschätzbar. Sofern eine Beeinträchtigung wegen der besonderen Nähe gegeben ist, wird die Festsetzung zur Überschreitung von Baugrenzen für die betroffenen Bereiche angepasst.

Zu 4.

Durch die Festsetzung der bestehenden Bäume als "zu erhaltende Bäume" sind diese bei der darauf folgenden Planung der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft auch die Platzierung von Zufahrten und Stellplätzen.

Zu 5.

Die Ausnahme von der Fassadenbegrünung wird gänzlich aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Bei Neubauvorhaben ist eine solche Festsetzung nicht zielführend. Im Bebauungsplangebiet sind nahezu ausschließlich Neubauvorhaben zu erwarten. Lediglich drei Gebäude bzw. deren Nutzung wurden im Rahmen der städtebaulichen Planung als erhaltenswert eingestuft. Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung gilt zudem nur bei Neubauten bzw. Änderungen am Bestand. Ziel ist es auch bei den Bestandsgebäuden die Maßgaben der Fassadenbegrünung umzusetzen. Auf die Ausnahme wird daher vollständig verzichtet.

Zu 6.

Die Festsetzung zur Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen wird entsprechend dem Vorschlag ergänzt.

Zu 7.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt für alle Dachflächen ab einer zusammenhängenden Dachfläche von mind. 10 m². Hierbei spielt es keine Rolle ob es sich dabei um Hauptgebäude oder um Nebenanlagen handelt. Bei der Einhausung von Mülltonnenstandorten oder bei der Errichtung von Garagen sind die Dachflächen daher ebenfalls zu begrünen, wenn sie größer als 10 m² werden. Eine gesonderte Festsetzung zur Begrünung von Dächern für Mülltonnenstandplätze ist daher nicht erforderlich.

Zu 8.

Der Hinweis zum Artenschutz in den textlichen Festsetzungen wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung ergänzt.

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

9. 70-Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz

- Email vom 11.02.2016 -

- Der in der Begründung aufgeführte Absatz 6.2 und die textliche Festsetzung 2.2 seien sehr pauschal und allgemein gehalten. Weder im Bebauungsplan noch im Flächennutzungsplan seien Mülltonnenstandplätze eingezeichnet. Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden werde weiterhin aufrechterhalten.

Stellungnahme vom 19.02.2015

Wohnbebauung

- Auf Grund der geplanten Geschosbauweise würden Sammelgefäße für alle Fraktionen zum Einsatz kommen. Für Restabfall und Papier würden Behälter- (Vierradgefäße) und für Bio und Glas würden Tonnen (Zweiradgefäße) Verwendung finden.
- Die Abfallbehälter sollen eine ausreichende Größe aufweisen. Es seien daher genügend Flächen zur Aufstellung der Sammelgefäße vorzusehen.
- Die Überlegungen aus dem Rahmenplan Teilquartiere als "autofreier" Teilabschnitt zu entwickeln werden als eher bedenklich angesehen. Das Verkehrskonzept muss die Andienung der Grundstücke (hier Mülltonnenstandplätze) für Einsatzfahrzeuge grundsätzlich gewährleisten.
- Für die Müllfahrzeuge seien Wendevorrichtungen zu schaffen. Sofern dies aus planerischen Gründen nicht gewünscht ist, seien die Mülltonnenstandplätze an der anfahrbaren straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Gewerbe

- Die derzeit bestehenden Mietverträge mit den bereits ansässigen Firmen sollen aufrecht gehalten werden. Hier würden die Gefäße je nach Bedarf und Mengenaufkommen zur Verfügung gestellt. Abgesehen von den haushaltsüblichen Größen, können hier auch Umleerbehälter von 2,5 und 5,0 m³ verwendet werden.

Sonstiges

- Es werde zu gegebener Zeit um Abstimmung mit den jeweiligen Bauherren gebeten.

- Grundsätzlich seien die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung, sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß der §§12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) zu beachten.
- Die von der Müllabfuhr befahrenen Straßen müssen eine ausreichende Breite aufweisen.

Abwägungsergebnis

Die in der Stellungnahme aufgeführten Regelungen zur fachgerechten Entsorgung der anfallenden Abfälle auf den privaten Grundstücken werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine ordnungsgemäße Abfallsammlung und -Entsorgung. Für die Bauherren besteht grundsätzlich die Möglichkeit die geforderten Anforderungen einzuhalten. Die Festlegung der Standorte für Abfallsammelbehälter ist jedoch Gegenstand der konkreten Objektplanung und nicht Teil der Bauleitplanung. Alle Baufelder sind über öffentliche Verkehrsflächen angebunden. Eine Anfahrbarkeit für die Müllabfuhr ist damit grundsätzlich gegeben. Die Größe der notwendigen Aufstellfläche sowie die Verortung auf dem Grundstück sind durch den jeweiligen Bauherrn mit dem zuständigen Entsorgungsbetrieb abzustimmen und können nicht im Bebauungsplan abschließend geregelt werden. Die Befahrbarkeit der inneren Erschließungsstraßen für Müllfahrzeuge wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

10. Bundesnetzagentur

- Email vom 12.02.2016 -

- Seitens der Bundesnetzagentur werden die Betreiber von Richtfunkstrecken benannt. Es werde empfohlen die Richtfunkbetreiber im weiteren Verfahren zu beteiligen, um frühzeitig Störungen durch die spätere Planung zu vermeiden

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Betreiber von Richtfunkstrecken werden im Verfahren beteiligt.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

11. Deutsche Telekom

- Schreiben vom 29.02.2016 -

- Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- In allen Straßen und Gehwegen seien geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Bei Baumpflanzungen seien besondere Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen vorzusehen.
- Die Koordinierung der Erschließungsarbeiten sei bei der Telekom anzuzeigen.

- Zur Aufstellung von Schaltgehäusen auf privaten Grundstücksflächen seien ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen.

Abwägungsergebnis

Die im Bebauungsplan bisher enthaltenen Leitungstrassen werden im Rahmen der anstehenden Erschließungsarbeiten vollständig neu strukturiert und ergänzt. Die Koordinierung von Bauarbeiten und Leitungstrassen im öffentlichen Straßenraum ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Grundsätzlich ist es möglich die notwendigen Telekommunikationsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen und damit den gesamten Geltungsbereich zu erschließen. Die Eintragung eines Leitungsrechtes auf privaten Grundstücken ist hierzu nicht erforderlich. Für die Aufstellung von Schaltgehäusen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Flächen benannt werden. Da die Erschließungsträger auch zugleich Grundstückseigentümer der Flächen sind, ist eine Bereitstellung der notwendigen Flächen grundsätzlich möglich.

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

12. Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V.

- Schreiben vom 10.02.2016 -

- Das Sondergebiet (SO) werde im Hinblick auf das Nahversorgungszentrum speziell in Bezug auf den Drogeriemarkt für bedenklich gehalten, da auch im Vollsortimenter Drogeriewaren angeboten werden.

Abwägungsergebnis

Die Stadt Mainz plant für das Wohnquartier ein Nahversorgungszentrum, von dem aus das Wohnquartier sowie benachbarte gewachsene Wohnlagen fußläufig versorgt werden können. Zusammen sind dies zukünftig 6.000 - 7.000 Bewohner, die die Geschäfte in max. 10 bis 15 Minuten erreichen können. Das Zentrum wird als zentraler Versorgungsbereich im Zentrenkonzept Einzelhandel aufgenommen.

Drogeriewaren gehören heute zu den gefragten, für die Nahversorgung unabdingbaren Sortimenten. Drogeriefachmärkte sind von den Kunden gewünschte und gesuchte Betriebstypen. Zwar bieten auch Supermärkte Drogeriewaren als Randsortiment an, das Angebot reicht jedoch weder an Breite noch Tiefe und teilweise auch preislich nicht an die Drogeriefachmärkte heran. Mit solch einem Betrieb kann die Attraktivität des Nahversorgungszentrums gesteigert werden und z.B. unnötige Fahrten vermeiden helfen. Auch innerhalb des Nahversorgungszentrums kann eine diesbezügliche Angebotskonkurrenz zum Nutzen der Kunden bzw. der Bewohner des Quartiers sein. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungslagen, sonstiger Nahversorgungslagen oder der Innenstadt ist ausschließbar. Denn die betriebstypen- und sortimentsbezogene Kaufkraft der Bewohner im unmittelbaren Einzugsbereich reicht für die wirtschaftliche Tragfähigkeit aus. Dies umso mehr, als spätestens seit dem Ausscheiden der Firma Schlecker aus dem Markt in den zentralen Versorgungslagen der umliegenden Stadtteile keine adäquate und eigenständige Drogeriewarenversorgung besteht.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

13. Landesamt für Geologie und Bergbau

- Schreiben vom 03.03.2016 -

Bergbau/Altbergbau

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

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Boden und Baugrund

- Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.
- Sofern es nicht zu Überschneidungen von externen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen mit ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestünden gegen das Vorhaben keine Einwände.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Radonprognose

- Das Plangebiet liege innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes Radonpotenzial ermittelt wurde. Die Beauftragung eines Radongutachtens werde begrüßt.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens werden entsprechende Radon-Untersuchungen angestellt, die Ergebnisse werden dem Landesamt für Geologie und Bergbau zugeleitet.

14. SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht

- Schreiben vom 16.02.2016 -

- Neben der Fa. Sensitec sollten auch die weiteren im Plangebiet ansässigen Betriebe (Rechenzentrum und Polizeitechnik) mit ihren Emissionen berücksichtigt werden.
- Darüber hinaus werde empfohlen auch die betrieblichen Aktivitäten der Autohäuser entlang der Hechtsheimer Straße zur Nachtzeit zu klären.

Abwägungsergebnis

Das bisher in Arbeit befindliche Schallgutachten wird um die Emissionen der genannten Betriebe im Geltungsbereich ergänzt.

Die betrieblichen Aktivitäten der Autohäuser zur Nachtzeit sind bereits über den Flächenansatz eines planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebietes in die Untersuchung eingeflossen. Hierbei ist auch sichergestellt, dass zu einem späteren Zeitpunkt auch andere gewerbliche Nutzungen mit intensiverer Betriebstätigkeit in der Nacht möglich sind.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

15. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Schreiben vom 01.03.2016 -

Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

- Der Planbereich befinde sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet
- Im Planbereich seien drei Brunnen vorhanden. Aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung seien die Brunnenanlagen zurückzubauen.
- Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung vorgesehen sei, sollten Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Ein weiterer Betrieb oder ein Rückbau der Brunnen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Darüber hinaus sollten die Möglichkeiten einer sinnvollen Nutzung auch nach dem Bauleitplanverfahren eingehend geprüft werden.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser aufgenommen. Auf die Aufnahme eines Hinweises zu Brauchwasseranlagen wird verzichtet, da nicht explizit vorgesehen ist eine solche Anlage zu betreiben. Entsprechende Vorgaben sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten und nicht Bebauungsplanrelevant.

Abwasserbeseitigung

- Schmutzwasser sei der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird der örtlichen Kanalisation zugeführt. Die Leistungsfähigkeit ist ausreichend gegeben.

Niederschlagswasser

- Es sei anzustreben das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, auch wenn bisher eine Ableitung erfolgte.
- Altlasten dürfen durch eine Niederschlagswasserversickerung nicht berührt werden.
- Nachweise der Versickerungsfähigkeit sowie ein Versickerungskonzept seien noch zu erarbeiten und mit der SGD Süd abzustimmen.

Abwägungsergebnis

Für den Geltungsbereich wurde ein Versickerungsgutachten erstellt. Auf Grundlage dieser Daten wird durch den Vorhabenträger ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das im weiteren Verfahren auch mit der SGD-Süd abgestimmt wird. Hierin werden auch die Anforderungen der vorhandenen Altlastensituation berücksichtigt.

Bodenschutz

- Zur Altlastensituation ist ein umfassendes Altlastengutachten zu erstellen und mit der SGD-Süd abzustimmen.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Untersuchung bzw. Neubewertung der vorhandenen Bodenbelastungen. Dieses Gutachten wird mit der SGD-Süd abgestimmt.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

16. Stadtwerke Mainz Netze GmbH

- Email vom 05.04.2016 -

- Die Belange bezüglich der Darstellung der Wasserleitung DN 1000 sowie auch der Fläche der Gasreglerstation wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Bezüglich der geplanten Baumpflanzungen im Leitungsumfeld sei die DVGW GW 125 zwingend zu befolgen. Es gelten weiterhin die Aussagen der Stellungnahmen aus den vorhergehenden Verfahrensschritten.
- Zur Stromversorgung des "Heiligkreuz-Areals" sei auf Basis der vorliegenden Daten (Baugrundfläche, Art der Nutzung) die voraussichtliche Last ermittelt und ein erstes Versorgungskonzept aufgestellt worden. Bei der zu erwartenden Last von 3.400 kVA werden 6 Trafostationen à 630 kVA benötigt. Die Wunschstandorte für eine Netzstation seien in einem Plan markiert. Eingesetzt würden Betonfertiggebäude mit den Abmessungen 1,50 x 3,00 m (L x B), die sichtbare Höhe beträgt ca. 1,60 m. Gemäß Konzessionsvertrag werde angestrebt Flächen besonderer Zweckbestimmung zur Errichtung der Stationen nutzen. Es werde darum gebeten, diese Standorte noch nachträglich in den Bebauungsplan-Entwurf einfließen zu lassen.

Abwägungsergebnis

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan "W 104" ist geregelt, dass sämtliche erforderlichen Trafostationen innerhalb von Gebäuden unterzubringen sind. Diese Verpflichtung ist von den Grundstückseigentümern an die späteren Investoren weiterzugeben. Standorte für die erforderlichen Trafostationen können auf diesem Wege im gesamten Geltungsbereich sichergestellt werden.

Im Rahmen der weiteren Infrastruktur- und Freiflächenplanung werden die konkreten Standorte der Trafostationen abgestimmt. Sofern sich hieraus auch Standorte ergeben, die auf unbebauten Grundstücksflächen errichtet werden sollen, werden diese in den Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen aufgenommen.

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

17. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

- Email vom 04.03.2016, vom 01.04.2016 sowie vom 07.04.2016-

- Erdverlegte Anlagen bestehen im Geltungsbereich nicht.
- In der Nähe des Plangebietes verlaufen 16 Richtfunkverbindungen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen seien Voraussetzungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
 - Alle geplanten Masten, Rotoren und allenfalls notwendige Baukräne oder sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und

müssen einen horizontalen und vertikalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen einhalten.

- Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der Schutzbereiche in die Bauleitplanung gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme vom 07.04.2016

- Eine nähere Prüfung der Richtfunktrassen hat ergeben, dass die Bauhöhen im Geltungsbereich maximal 32 m (je nach Richtfunktrasse auch mehr), im Bereich des geplanten Gewerbegebietes maximal 25 m betragen dürfen, um eine Beeinträchtigung sicher zu vermeiden.
- Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der Richtfunktrassen, sowie um Festsetzung einer Bauhöhenbeschränkung gebeten.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme vom 01.04.2016 war auf die Errichtung von Windkraftanlagen ausgelegt. Bei dem gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich jedoch um die Planung für ein neues Wohnquartier im Siedlungsbereich des Stadtteils Mainz-Weisenau. In einer weiteren Abstimmung wurde die zuvor pauschal formulierte Aussage zur Höhenbeschränkung näher ausformuliert.

Das Ergebnis dieser Abstimmung ist in der Stellungnahme vom 07.04.2016 dargelegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bauhöhen von max. 21 m (im Bereich des Sondergebietes) festgesetzt und liegen damit überall deutlich unter den geforderten Höhenbegrenzungen der Telefonica. Einschränkungen für die Richtfunktrassen sind hierbei ausgeschlossen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

18. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

- Email vom 03.03.2016 -

- Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes würden keine Einwände geltend gemacht.
- Auskünfte über den konkreten Leitungsbestand sowie weitere Stellungnahmen werden bei objektkonkreten Bauvorhaben abgegeben.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließung des gesamten Plangebietes werden auch die vorhandenen Leitungsnetze angepasst bzw. ergänzt. Eine Abstimmung mit den Leitungsträgern erfolgt durch den Erschließungsträger.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

19. Wirtschaftsbetrieb Mainz

- Email vom 16.03.2016 -

- Unmittelbar an das Plangebiet grenzt der Friedhof Weisenau. Mit seiner Trauerhalle an. Die Nachbarschaft zu dem geplanten Mischgebiet sollte bezüglich der Beeinträchtigungen aus Lärmimmissionen berücksichtigt werden.

Abwägungsergebnis

Für die Beurteilung der Stömpfindlichkeit eines Friedhofes sind im Rahmen der Planung die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und indiziell die TA-Lärm maßgebend. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Friedhöfe liegen bei 55 dB(A) am Tag und in der Nacht und entsprechen damit am Tag den Werten eines Wohngebietes. Die TA-Lärm nennt keine Immissionsrichtwerte für Friedhöfe, führt unter 6.6 jedoch aus, dass "sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Einrichtungen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, ... nach Nummer 6.1 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen sind." Die Schutzbedürftigkeit entspricht in Anwendung der DIN 18005 am Tag der eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Friedhof grenzt mit seiner westlichen Grenze direkt an das festgesetzte Mischgebiet am Heiligkreuzweg. Unmittelbar angrenzend ragt ein neu festgesetztes Wohngebiet ebenfalls bis an das Mischgebiet heran. Die Nachbarschaft von Wohngebieten und Mischgebieten entspricht der normalen Nutzungsstaffelung im Städtebau. Ein störungsfreies Nebeneinander von Wohngebieten und Mischgebieten ist daher regelmäßig gegeben. Da die Orientierungswerte des Friedhofes denen eines Wohngebietes entsprechen, ist davon auszugehen, dass auch ein Nebeneinander von Friedhof und Mischgebiet störungsfrei erfolgen kann. Erleichternd kommt noch hinzu, dass die Orientierungswerte für die Nachtzeit bei Friedhöfen höher liegen als bei Wohngebieten und Mischgebieten. Es wird nicht erforderlich, im Rahmen der Bauleitplanung weitergehende Regelungen zu treffen, da von einer Gebietsverträglichkeit zwischen Mischgebiet sowie allgemeinem Wohngebiet zum Friedhof auszugehen ist. Im Rahmen von nachgeordneten Zulassungsverfahren ist durch die Zuweisung eines Immissionsortes an dem Sozialgebäude sowie der Trauerhalle und einer Festlegung einer zutreffenden Schutzbedürftigkeit soweit erforderlich eine detaillierte Regelung möglich.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

20. Landesbetrieb Daten und Information

- Schreiben vom 17.03.2016 -

- Im Geltungsbereich bestehe eine Richtfunkanlage, die auch zukünftig möglich sein müsse. Die Kapazitäten der Richtfunkanlage seien möglicherweise auszubauen. Für die Erweiterung der bestehenden Richtfunkanlage sei Baurecht zu gewährleisten.
- Die Höhe der Anlage sowie die von der Anlage ausgehende Strahlung könnten die Belange des angrenzenden Wohnquartiers betreffen.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Richtfunkanlage besitzt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestandschutz. Darüber hinaus ist der Bereich des Rechenzentrums im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und entspricht damit dem bisherigen Charakter des Gebietes. Ein Ausbau der Antennenanlage innerhalb dieses festgesetzten Gewerbegebietes ist grundsätzlich

möglich. Die Höhsituation zur Gewährleistung einer störungsfreien Funkverbindung kann von Seiten der Stadt Mainz nicht beurteilt werden und ist durch den Landesbetrieb Daten und Information zu beurteilen. Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes sind technische Dachaufbauten, worunter auch Antennenanlagen zählen auch über der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen zulässig. Die Möglichkeit der Errichtung oberhalb der umliegenden Gebäude ist damit grundsätzlich möglich.

Inwieweit durch den Betrieb der Anlage Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnbebauung ausgehen, wird im weiteren Verfahren in Abstimmung zwischen Stadt Mainz und dem LDI näher geprüft.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

Mainz, 13.07.2016



Groh

- II. Dem Amt 67, 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 (Amt 10, 12, 37, 50.03, 60.02, 60.03, 61.3, 70) z. K.



Mainz, 13.07.2016
61-Stadtplanungsamt



Ingenthron

7



Rückantwort Beteiligungsverfahren TÖB, Bauleitplanung HKA (W 104)

Frauenbuero An: Ralf Groh

04.03.2016 14:55

Von: Frauenbuero/Amt10/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrter Herr Groh,

beigefügt sende ich Ihnen die Rückantwort unseres Büros zum Bebauungsplan-Entwurf "Heiligkreuz-Areal" zu.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Neher



3547_rueckantwort.pdf Anlage Rückantwort Bebauungsplan HKA, W 104.docx



Landeshauptstadt Mainz

Landeshauptstadt Mainz

Frauenbüro
Landeshauptstadt Mainz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Rathaus, Jockel-Fuchs-Platz 1, 55116 Mainz
Tel 0 61 31 - 12 21 75
Fax 0 61 31 - 12 27 07
<http://www.mainz.de/frauenbuero>

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

J

Wei 104
FNP A 44

Anlage 1	zu Blatt	102
01	26. Wei	104

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Ralf Groh Tel.: 06131 - 12 30 43 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: ralf.groh@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Wei 104 + 61 20 02 Ä 44
Verfahren / Planung / Projekt: FNP-Änderung Nr. 44 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" Bebauungsplan Entwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 07.03.2016	
Eingang:	
Erörterungstermin: Datum: Uhrzeit: Ort:	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Frauenbüro der LH Mainz, Jockel-Fuchs-Platz 1, 55116 Mainz
Tel.: 12-21 75, Fax: 12-27 07, frauenbuero@stadt.mainz.de

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

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

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

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

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

Siehe Anlage

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

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

Mainz, 4. März 2016

Amt 10 - Frauenbüro

gez. Neher
(Stellv. Gleichstellungsbeauftragte)

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Anlage zur Rückantwort Bebauungsplan-Entwurf „Heiligkreuz-Areal (W 104)

Stellungnahme des Frauenbüros

Zu begrüßen ist die vorgesehene Mischung der Wohnformen und die angestrebte Schaffung eines breiten Wohnraumangebots für alle Einkommensgruppen, insbesondere hinsichtlich des festgelegten Anteils preisgünstiger Wohnungen.

Bei den Quartiers-Garagen bzw. Tiefgaragen ist darauf zu achten, dass deren Zuwegung übersichtlich und barrierefrei gestaltet wird und in der baulichen Umsetzung unübersichtliche Bereiche und somit Angsträume vermieden werden.

Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege – vor allem in den verkehrsberuhigten Bereichen – sollten offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden und insbesondere die Mobilitätsansprüche von Kindern wie auch älteren und körperlich beeinträchtigten Menschen berücksichtigen. Dies gilt gleichermaßen für die Wegeverbindungen über private Grundstücksflächen. Schlecht einsehbare und unzureichend beleuchtete Bereiche sind zu vermeiden.

Bei den grünplanerischen Festsetzungen ist Vegetation zu bevorzugen, die Transparenz und Sichtbeziehungen gewährleistet. Die Bepflanzung entlang aller Zugangswege ist dem Sicherheitsbedürfnis anzupassen.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen ausgeschlossen. Somit besteht keine Wahlmöglichkeit bei den Abstellplätzen. Wir geben zu bedenken, dass Tiefgaragenplätze mit Mehrkosten an Miete und Nebenkosten (Technik, Beleuchtung) verbunden sind, die dem Anspruch, Wohnraum für Menschen mit geringeren Einkommen zu schaffen, zuwiderlaufen könnten.

Mainz, 4. März 2016

gez. Neher

Frauenbüro



Stadtverwaltung Mainz | Amt 12 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 22. Feb. 2016

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

Amt für Stadtentwicklung,
Statistik und Wahlen
Hans Schiller
Stadtentwicklung

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle Bau E | Zimmer 313

Tel 0 61 31 - 12 30.72
Fax 0 61 31 - 12 29 26
hans.schiller@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Aktz.: 12 16 21 W 104

Mainz, 16. Febr. 2016

Bauleitplanung Heilig-Kreuz-Areal (W 104)

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Zeichen: 61 26 – Wei 104

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Sicherstellung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung des Heilig-Kreuz-Areals ist im Bebauungsplan im Einklang mit den Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel die Festsetzung eines SO-Gebietes Sondergebiet – „Geschäfts- und Nahversorgungszentrum“ vorgesehen. Um eine vollständige Nahversorgung mit Supermarkt und Drogeriemarkt sowie (einigen) ergänzenden Läden zu ermöglichen, ohne den auf das Quartier ausgerichteten Nahversorgungszweck zu überschreiten, wurden die Verkaufsflächen für den Supermarkt auf 1500 qm und den Drogeriemarkt auf 700 qm begrenzt. Größere Verkaufsflächen würden beim aktuellen Planungsstand (Einwohnerzahl) Beeinträchtigungen der benachbarten zentralen Versorgungslagen wahrscheinlich werden lassen, aber auch zusätzliche gebietsfremde Verkehre in das Quartier ziehen. Vor dem Hintergrund, dass ausweislich der derzeitigen Baugrenzen im SO-Gebiet „Geschäfts- und Nahversorgungszentrum (SO1 und SO 2)“ eine weitaus größere Geschossfläche realisiert werden kann als für die genannte Nahversorgung nötig ist, besteht die Gefahr, dass diese Flächen (ggf. schon mangels Alternativen) ebenfalls mit Einzelhandelsnutzungen belegt werden. Der auf das Quartier bezogene Nahversorgungszweck ginge verloren. Im ungünstigen Fall könnte ein Einkaufszentrum mit einer Mall entstehen, die sich über die benachbarten zentralen Versorgungslagen negativ bis in die Innenstadt auswirkt.

Wir schlagen deshalb vor, die Festsetzung „Der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit bis zu je 200 m² Verkaufsfläche“ um eine zulässige Gesamtverkaufsfläche für diese Läden zu ergänzen. Sie könnte dann lauten: „Der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit bis zu je 200 m² Verkaufsfläche. Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Punkt 1.1.5 sind jedoch nur auf maximal 600 qm (SO1) und maximal 400 qm (SO2) Verkaufsfläche insgesamt zulässig“.

Innerhalb der übergreifenden Festsetzung „Geschäfts- und Nahversorgungszentrum“ müsste diese Obergrenze als Festsetzung der Art der Nutzung möglich sein. Insgesamt wären im Nahversorgungszentrum dann 3200 qm Verkaufsfläche zulässig. Zusammen mit dem benachbarten außerhalb des Planungsbereichs liegenden Lebensmitteldiscountmarktes entstünde dann auch ein sehr attraktives

3 102

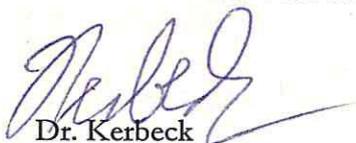
61	26	Wei	104
----	----	-----	-----

Einkaufszentrum, ohne die Gefahr einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungslagen in den benachbarten Stadtteilen oder der Innenstadt. Unreglementiert blieben die Zahl der Läden und die Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Sollte diese Festsetzung auf rechtliche Bedenken stoßen, wäre die (zweitbeste) Alternative eine Begrenzung der zulässigen Sortimente auf den kurzfristigen Nahversorgungscharakter. Die Festsetzung könnte lauten: „Unzulässig sind die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Punkt 1.1.5 mit Ausnahme folgender Sortimente mit kurzfristigen Nahversorgungscharakter (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Pharmazie, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen). Damit könnte allerdings nur eine unmittelbare Beeinträchtigung der Innenstadt vermieden werden. Eine Gefährdung der benachbarten zentralen Versorgungslagen durch die potentiell mögliche Verkaufsfläche würde nicht verhindert.

In der Anlage übersenden wir Ihnen die ergänzten Begründungsbausteine.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Kerbeck

Anlage

1 Einzelhandel

1.1 Planungsanlass

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat im Jahr 1999 mit dem Stadtleitbild Mainz folgende Ziele für die Einzelhandelsentwicklung beschlossen:

- Die wohnortnahe Grundversorgung für die Bewohner des Stadtzentrums sicherstellen
- Das Angebot in den Stadtteil- und Quartierszentren quantitativ und qualitativ weiterentwickeln, ohne das Stadtzentrum als Einkaufsstandort zu schwächen; die wohnortnahe Versorgung zumindest mit Waren des alltäglichen Bedarfs gewährleisten
- Das Angebot auf der „Grünen Wiese“ besonders für zentrenrelevante Sortimente begrenzen

Konkretisiert werden diese Ziele im vom Stadtrat am 9.3.2005 beschlossenen Zentrenkonzept Einzelhandel. Darin werden Ziele, Leitlinien und Maßnahmen benannt, mit denen die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Mainz räumlich und städtebaulich geordnet und weiterentwickelt werden soll. In dem Zentrenkonzept sind zentrale Versorgungsbereiche dargestellt, die erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

Mit der Entwicklung des Heilig-Kreuz-Areals zu einem urbanen Stadtviertel für rd. 4.000 Einwohner wird auch die planerische Grundlage für einen weiteren zentralen Versorgungsbereich mit der Qualitätsstufe „Nahversorgungszentrum“ gelegt, von dem aus das neue Viertel versorgt werden kann und der nördlich angrenzende Nahbereich des gewachsenen Wohnviertels mitversorgt werden kann.

Der neue zentrale Versorgungsbereich wird im Rahmen einer Fortschreibung in das Zentrenkonzept Einzelhandel aufgenommen.

Zur Einordnung und Strukturierung des neuen zentralen Versorgungsbereichs in die Hierarchie der Mainzer Einzelhandelsstruktur sind planerische Festsetzungen notwendig. Das Stadtquartier Heilig-Kreuz-Areal wird im Zustand der vollständigen Bebauung zwar ein integrierter Standort im Sinne der Einzelhandelsplanung sein. Gleichwohl ist allein das Flächenpotential geeignet, Einzelhandelsbetriebe in einem Umfang aufzunehmen, der nicht nur erhebliche beeinträchtigende Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen der Stadtteile Weisenau, Oberstadt und Hechtsheim haben kann, sondern auch auf die City/Innenstadt von Mainz.

1.2 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das „Landesentwicklungsprogramm IV“ (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen Z 57 bis G 63 die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgesetz für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV sind in der Begründung zu Ziel Z 58 (Seite 98) aufgezählt. Die Sortimentsliste der Stadt Mainz nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel ist weitgehend identisch mit der des Landesentwicklungsprogramms IV. Allerdings betrachtet die Stadt Mainz die Sortimente Getränke in großen Gebinden (Getränkeabholmärkte), Teppiche, Mofas, Lampen und Leuchten sowie zoologische Artikel und Tiernahrung nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Außerdem sind einige Sortimentsbegriffe (z.B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Die in Ziel Z 58 geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept Einzelhandel mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Der neue zentrale Versorgungsbereich wird im Rahmen einer Fortschreibung in das Zentrenkonzept Einzelhandel aufgenommen. Die Abstimmung mit der Regionalplanung erfolgt mit der Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe als Träger Öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze.

Mit der Bebauungsplanung W 104 entsteht ein neuer, weiterer zentraler Versorgungsbereich auf der Stufe eines Nahversorgungszentrums. Es handelt sich um einen Versorgungsbereich in integrierter städtebaulicher Lage. Hierzu wird ein SO-Gebiet ausgewiesen. In den Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten des Planbereichs werden entweder Einzelhandel ganz oder die zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen bzw. beschränkt. Nur rund um die Quartiersplätze sollen Läden zur Gebietsversorgung für eine zusätzliche Nahversorgungsqualität und die Belebung der Plätze sorgen.

Die Ziele und Grundsätze des LEP IV sind diesbezüglich beachtet.

1.3 Zentrenkonzept Einzelhandel

Die Stadt Mainz hat ein vom Stadtrat beschlossenes Zentrenkonzept Einzelhandel (Stadtratsbeschluss am 9.3.2005 mit Fortschreibungen vom 8. Dez. 2010, 13. April 2011 und 30. Okt. 2013) Es hat den Stellenwert „eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und muss bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden.

1.3.1 Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzepts

Die im Zentrenkonzept Einzelhandel formulierten Ziele sind:

- *Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilien) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht*
- *Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen*
- *Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives und adäquates Gesamtangebot bietet*
- *Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region*
- *Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt*
- *Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen*

- *Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe*

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln

- *Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche*
- *Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen*
- *Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden können, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche.*
- *Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten.*
- *Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild*

1.3.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Das Zentrenkonzept Einzelhandel definiert die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet mit der City/Innenstadt als multifunktionalem Zentrum mit oberzentraler Funktion und mit darunter hierarchisch abgestuften Stadtteilzentren, Quartierszentren und Nahversorgungszentren. Sie werden im Rahmen der Zielsetzung erhalten, gestärkt und weiterentwickelt.

1.3.3 Innenstadtrelevanz der Planung

Nach den Zielsetzungen des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz sollen zentrenrelevante Sortimente nur noch in der Innenstadt und in den zentralen Versorgungslagen der Stadtteile angeboten werden. Die Ansiedlung dieser Sortimente in peripherer, nicht-integrierter Lage führt dazu, dass den Warenhäusern und Fachgeschäften insbesondere der Innenstadt wichtige, wenn nicht wesentliche Umsatzanteile entzogen werden. Das Geschäftsterben in den zentralen Lagen kann damit nicht unwesentlich gefördert werden. Der Verlust der Vielfältigkeit führt zu nachlassender Attraktivität und zu Verlusten der Kundenfrequenz, was in einen Teufelskreis nachlassender Funktionsfähigkeit mit ungewünschten städtebaulichen Folgen münden kann.

Diese Auswirkungen - wie auch die oben beschriebenen Auswirkungen im Bereich der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln - widersprechen der Zielsetzung des Gesetzgebers im BauGB, den Verbrauchern gut erreichbare und an ihren Bedürfnissen orientierte Einzelhandelsbetriebe (dauerhaft) zu sichern. Nach der gesetzgeberischen Wertung sind insbesondere die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels geeignet, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz dieser Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird. Darüber hinaus beeinträchtigen diese Einkaufsstätten die Wirtschaftsstruktur der Umgebung und machen die Entwicklung der Gemeinde bzw. der Zentren als wirtschaftlicher, geistiger und sozialer Schwerpunkt zunichte. (VGH Mannheim, 5 S 1205/03 v. 13.7.04)

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der zentralen Versorgungslage Innenstadt wird das Nahversorgungszentrum mit einer begrenzten auf das Quartier ausgerichteten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente geplant.

1.3.4 Stadtteilrelevanz der Planung

Für die Umgebung des Plangebietes sind in diesem Sinne relevant

- das gewachsene Zentrum des Stadtteils Weisenau (Göttelmannstraße/Portlandstraße/Radweg)
- das Quartierszentrum Mainzer Straße des Stadtteils Hechtsheim

- die Nahversorgungslage des Stadtteil Hechtsheim Am Hechtsheimer Hang/Vogelsbergstraße (ehem. Nahversorgungszentrum)
- die Nahversorgungszentren des Stadtteils Oberstadt einschließlich des im Zentrenkonzept Einzelhandel und Rahmenplan GFZ-Kaserne für deren Freigabe vorgesehene/geplante zukünftige Quartierszentrum Oberstadt und des Standortes Hechtsheimer Straße 35 (Netto-Marken-Discount), der im Rahmen einer Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel in das Nahversorgungszentrum Heilig-Kreuz-Areal integriert wird.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der zentralen Versorgungslagen und sonstigen integrierten Nahversorgungslagen in den Stadtteilen werden das Nahversorgungszentrum insgesamt sowie die einzelnen Bestandteile (Supermarkt, Drogeriemarkt und sonstige Läden) mit einer begrenzten auf das Quartier ausgerichteten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente geplant.

2 Planungsbausteine Einzelhandel

Aus den oben genannten Zielen heraus und wie in den nachfolgenden Abschnitten begründet, wird

- ein Sondergebiet „Geschäfts- und Nahversorgungszentrum (SO) festgesetzt
 - o und innerhalb dessen im SO 1 ein Lebensmittelmarkt (Supermarkt/Vollsortimente) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1500 qm
 - o sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit bis zu je max. 200 qm Verkaufsfläche
 - o sowie im SO 2 ein „Drogeriefachmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 700 qm und
 - o der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit bis zu je max. 200 qm Verkaufsfläche. Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Punkt 1.1.5 sind jedoch nur auf maximal 600 qm (SO1) und maximal 400 qm (SO2) Verkaufsfläche insgesamt zulässig.
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) rund um die Quartiersplätze sind in den abgegrenzten Gebäudebereichen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig
- in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend dem Zentrenkonzept Einzelhandel ausgeschlossen bzw. begrenzt (siehe textliche Festsetzungen).

Die Geschossfläche für das Nahversorgungszentrum sollte jedoch 5000 qm nicht übersteigen.

3 Nahversorgung Heilig-Kreuz-Areal

3.1 Bestand und Angebotslücken

- Das Heilig-Kreuz-Areal liegt im Schnittbereich der drei Stadtteile Oberstadt, Hechtsheim und Weisenau auf Weisenauer Gemarkung.
- In der Umgebung des zukünftigen Wohnquartiers sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, die das Gebiet grundsätzlich mitversorgen können. Sie bieten jedoch nach Art und Lage kein vollständig zeitgemäßes und fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot für das Gesamtquartier.

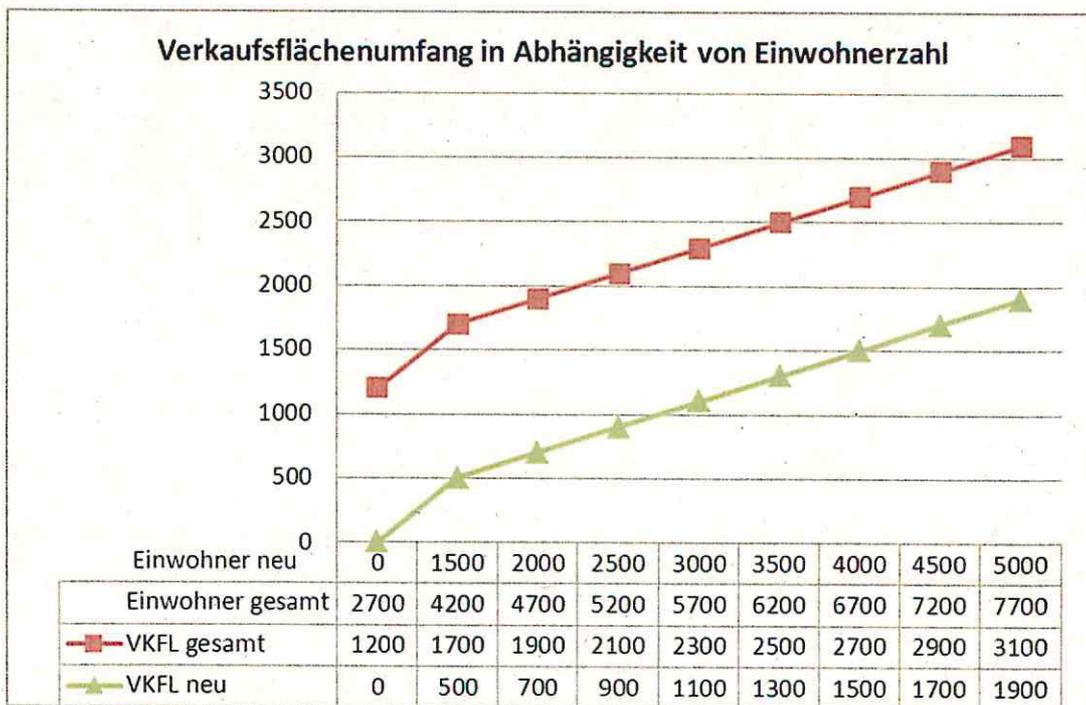
- In einem 700m-Radius erreichbar für das gesamte Gebiet sind die beiden jeweils am entgegengesetzten Rand liegenden Lebensmitteldiscountmärkte Netto-Marken-Discount (Hechtsheimer Straße) und Lidl (Heilig-Kreuz-Weg). Ob beide auch in 12 Minuten (850 m tatsächlicher Fußweg) erreichbar sind, hängt von der zukünftigen Wegeführung im Quartier ab. **Aufgrund seiner Lage wird der Netto-Marken-Discount in der Hechtsheimer Straße bzw. dieser Standort mit der entsprechenden Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel zum Zentralen Versorgungsbereich Heilig-Kreuz-Areal gezählt werden.**
- Die südlichen zwei Drittel des Gebietes liegen in einem 700 m-Radius des Edeka-Centers (im Bau) in der Weberstraße, das südliche Drittel im 700-m- Radius des Aldi-Marktes im Gewerbegebiet Weisenau. Aufgrund der Straßenführung im Gewerbegebiet Weisenau sind beide Märkte tatsächlich aber nur vom äußersten südlichen Rand des neuen Quartiers erreichbar und nicht mehr zur fußläufigen Nahversorgung zu zählen.
- Der Rewe-Supermarkt in der Göttelmannstraße kann vom äußeren östlichen Rand noch in der gesetzten Entfernungs-/Zeitgrenze (ca. 850m-Fußweg/12 Gehminuten) erreicht werden.
- Die anderen Supermarktangebote der Umgebung, das Angebot im Zentrum von Weisenau (Portlandstraße/Radweg) sowie das in einer Rahmenplanung für den Fall einer Freigabe der GFZ-Kaserne vorgesehene Stadtteilzentrum liegen außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit für die zukünftigen Bewohner.
- Die erwartete Zahl von 4000 Einwohnern im Quartier ermöglicht die Errichtung einer nach Art, Lage und Umfang optimierten Nahversorgung.

3.2 Ergänzungsbedarf

- Zur vollständigen zeitgemäßen Nahversorgung des Gebietes nach Art und Umfang mit den Artikeln des periodischen Bedarfs fehlt noch ein flächendeckendes, fußläufig erreichbares Supermarktangebot und Drogeriewarenangebot (Drogeriefachmarkt). Einige ergänzende Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, können das Angebot abrunden. Zusammen mit dem benachbarten Lebensmitteldiscountmarkt entsteht damit ein Angebot auf der Stufe eines Nahversorgungszentrums für das Quartier.
- Dieses liegt ideal an der nordwestlichen Ecke des Gebietes gegenüber dem bestehenden Netto-Marken-Discount (Lage), da von hier aus die Versorgung des gewachsenen Wohngebietes in Richtung Norden mit übernommen werden kann. Dessen frühere zentrale Einkaufsmöglichkeit (Rewe-Markt Am Stiftswingert) führt seit der Umwandlung in einen Getränkemarkt nur noch ein eingeschränktes Basissortiment an Nahrungsmitteln.
- Das Nahversorgungszentrum muss zunächst nach Art und Umfang einen Supermarkt mit Vollsortiment (Art) enthalten. Supermärkte der heutigen Generation zeichnen sich durch die Artikelzahl, die in der Regel über 10.000 liegt, einen geringen Anteil an Nicht-Lebensmittel sowie Frischthekeangebote mit Bedienung für Fleisch- und Wurstwaren, Käse und meist auch Fisch sowie ein offenes (nicht verpacktes) Obst- und Gemüseangebot (Vollsortiment) aus.
- Der Gesamtumfang der Verkaufsfläche für den Supermarkt und die das Angebot ergänzenden Läden (die der Gebietsversorgung dienen) ist erst im Laufe des Planungsverfahrens abschließend bestimmbar. Er hängt von der zukünftigen geplanten Einwohnerzahl des neuen Stadtquartiers ab. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass zukünftig 4.000 neue Bewohner und 2700 Einwohner aus dem

gewachsenen nördlich anschließenden Quartier in dem Nahversorgungszentrum einkaufen werden.

- Ausgehend von den Prämissen, dass das neue Nahversorgungszentrum
 - die zukünftigen 4.000 Einwohner im Heilig-Kreuz-Areal und
 - und die ca. 2700 Einwohner des nördlich anschließenden Quartiers versorgen soll, aber die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungslagen der Umgebung nicht beeinträchtigen darf,
 - und der bestehende gegenüber dem Planstandort liegende Netto-Marken-Discount (bzw. dessen Standort) einschließlich angemessener und angepasster Erweiterungsmöglichkeiten in das Nahversorgungszentrum einbezogen wird sowie der Standort des Rewe-Getränkemarkt Am Stiftswingert (trotz seines derzeit nur rudimentären Angebotes) im Bestand nicht gefährdet werden soll, zeichnet sich der folgende **Verkaufsflächenumfang für den Lebensmitteleinzelhandel** ab:



- Im neuen Wohnquartier sind zusammen mit dem bestehenden Wohnquartiers im Norden 6700 Einwohnern zu versorgen. Diese geben bundesdurchschnittlich im Lebensmitteleinzelhandel 2.600 € aus. Daraus ergeben sich rd. 17 Mio. Gesamtausgaben im, die aber maximal zu 70% (Kaufkraftbindung) in den Einzelhandelsbetrieben des Quartiers (neues Zentrum, Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt mit Nahrungsmittel) ausgegeben werden. Hierzu ist eine Verkaufsfläche von zusammen 2700 qm angemessen. Abzüglich der Verkaufsfläche in den beiden bestehenden Märkten (Netto- Markendiscount und Rewe-Getränkemarkt) von 1200 qm, die nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen, also maximal 10% ihres Durchschnittsumsatzes abgeben dürfen, kann diese Versorgungsleistung von einer zusätzlichen Verkaufsfläche im

Lebensmitteleinzelhandel von 1.500 qm übernommen werden. Dabei wird eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 3800 € bis 4800 € angenommen.¹

- **Diese Verkaufsfläche kann zum größten Teil für einen Supermarkt reserviert sein, da hier der Ergänzungsbedarf besteht. Die Standardgröße für einen auf die Nahversorgung ausgerichteten Supermarkt liegt bei 1200 bis 1500 qm Verkaufsfläche.**
- Die Festsetzung von 1500 qm Verkaufsfläche liegt damit am oberen Rand dieses auf die Nahversorgung ausgerichteten Betriebstypen und sollte nicht überschritten werden, um den Nahversorgungskarakter des Lebensmittelmarktes beizubehalten.
- Größere Märkte verursachen nach Art und Umfang Wirkung über den Nahversorgungsbereich hinaus. Eine nicht gewünschte Beeinträchtigung der zentralen bestehenden Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungslagen in den Stadtteilen Weisenau, Oberstadt und Hechtsheim würde damit wahrscheinlicher werden.
- **Wenn die rechnerisch mögliche Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel aufgrund einer höheren Einwohnerzahl den festgesetzten Verkaufsflächenumfang für den Supermarkt übersteigt, könnte sie durch spezifische Ladenangebote (v.a. Bäcker, Metzger) ergänzt werden. Außerdem muss für den benachbarten, im zentralen Versorgungsbereich Heilig-Kreuz-Areal, aber nicht im Bebauungsplangebiet liegenden, Lebensmitteldiscountmarkt Erweiterungspotential berücksichtigt werden.**
- Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes statt eines Supermarktes ist nicht sinnvoll und auch nicht notwendig, da dann das breiter und tiefer gefächerte Angebot des Supermarktes fehlt und bereits der Lebensmitteldiscountmarkt gegenüber dem Planstandort in der Hechtsheimer Straße 35 in den zentralen Versorgungsbereich sowie der Lebensmitteldiscounter am Heilig-Kreuz-Weg zu Fuß aus dem Gebiet heraus erreichbar sind. Die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes würde den auf die Nahversorgung des Gebietes ausgerichteten Gesamtverkaufsflächenumfang übersteigen.
- **Ein Drogeriefachmarkt mit bis zu 700 qm Verkaufsfläche wird das Nahversorgungsangebot im Sinne einer modernen Quartiersversorgung optimieren.** Das notwendige Einwohnerpotential für einen Drogeriefachmarkt geht zwar deutlich über den Nahbereich hinaus. Auf Basis des Durchschnittsausgaben von rd. 300 € pro Einwohner und der durchschnittlichen Flächenproduktivität eines Drogeriemarktes von 5.500 € je qm Verkaufsfläche², werden i.d.R. bis zu 15.000 Einwohnern erreicht (und von den Betreibern vorausgesetzt). Aufgrund der Einwohnerzahl der drei Stadtteile, in deren Schnittpunkt der Planbereich liegt und einschließlich des Einwohnerzuwachses im Plangebiet, ist das Einwohnerpotential (rd. 51.000) jedoch gegeben. Eine Beeinträchtigung oder gar Gefährdung der zentralen Versorgungslagen ist nicht zu erwarten, da es das spezifische Angebot nur mit einem Drogeriefachmarkt in der Nahversorgungslage Am Hechtsheimer Hang gibt. Dieser wird aufgrund des Einwohnerpotentials rechnerisch nicht beeinträchtigt, auch die Ansiedlung eines entsprechenden Einzelhandelsbetriebes im geplanten Quartiers-/Stadtteilzentrum auf dem Gelände der GFZ-Kaserne nicht.
- Die ergänzenden Läden bis jeweils 200 qm Verkaufsfläche können das Angebot der beiden Märkte ergänzen und sollten im Wesentlichen Angebote des periodischen Bedarfs anbieten (Zeitungen, Schreibwaren, Blumen o.ä.) bzw. Ladendienstleistungen (Frisör,

¹ Alle Angaben Webseiten: Bundesverband Lebensmittelhandel www.bvlh.de; Bundesverband Fleischiereigewerbe, Zentralverband Bäckerhandwerk e.V. www.baeckerhandwerk.de, Deutscher Fleischerverband e.V. www.fleischerhandwerk.de; Institut für Handelsforschung; Nielsen: DEUTSCHLAND 2013 Handel, Verbraucher, Werbung; Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie/BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013.

² Siehe Fußnote 1

Kosmetik, Postdienste) beinhalten. Wie weiter oben ausgeführt, kann eine höhere als die angenommene Einwohnerzahl eine größere Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel rechtfertigen und böte dann Raum für Läden des Lebensmittelhandwerks und Lebensmittelfachgeschäfte.

- Um jedoch eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der zentralen Versorgungslagen in den benachbarten Stadtteilen und der Mainzer Innenstadt auszuschließen, wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche für Läden/ Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß den textlichen Festsetzungen 1.1.5 auf 600 qm im SO 1 und 400 qm im SO 2 begrenzt. Diese Begrenzung ist im Hinblick auf den innerhalb der Baugrenzen realisierbaren Geschossflächenumfang, der weit über die notwendige Fläche auch eines zeitgemäßen Nahversorgungszentrums hinausginge erforderlich, damit der quartiersbezogene Nahversorgungscharakter erhalten bleibt. Es ansonsten die Gefahr, dass die Gesamtfläche (ggf. schon mangels Alternativen) ebenfalls mit Einzelhandelsnutzungen belegt wird. Im ungünstigen Fall könnte ein Einkaufszentrum mit Mall entstehen, das sich über das Quartier hinaus, negativ bis in die Innenstadt auswirkt.
- **Das Nahversorgungszentrum Heilig-Kreuz-Areal könnte später zusammen mit dem in der GFZ-Kaserne geplanten/vorgesehenen Angebot eines Quartierszentrums (siehe Rahmenplan GFZ-Kaserne) den größten Teil der Nachfrage des Stadtteils Oberstadt des periodischen Bedarfs abdecken.**

3.3 Quartiersplätze

An den beiden Quartiersplätzen im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden in gekennzeichneten Bereichen zulässig. Sie tragen neben ihrer Einkaufs- und Versorgungsfunktion zur Belebung des Quartiers und der Plätze über die Treffpunktbildung und die nachbarschaftliche Kommunikation bei. Sie sollten vorwiegend die Artikel des periodischen Bedarfs anbieten. Eine einschränkende Sortimentsliste ist nicht vorgesehen, da die geringe Zahl der Geschäfte und der geringe Umfang der Geschäftsfläche/-Verkaufsfläche, die auch für Dienstleistung, Schankbetriebe und Handwerksbetriebe zur Verfügung steht, keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche (einschließlich der Innenstadt) und Nahversorgungslagen außerhalb des Plangebietes erwarten lässt.

Rot = Ergänzungen aufgrund unserer TÖB-Stellungnahme vom 16.2.2016

12 – Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, 29. Jan. 2016 (ergänzt 16.2.2016)

Landeshauptstadt Mainz
Heilig-Kreuz-Areal
Nahversorgung Bestand / geplant
Plan-Gebiet und Umgebung

Branchen

- Apothek
- Bäcker / Metzger
- Blumen (Indoor)
- Drogeriewaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren
- Zeitung / Zeitschriften
- Zoo

Verkaufsfläche

- 1.600 bis 12.900 (5)
- 900 bis 1.800 (27)
- 400 bis 900 (55)
- 100 bis 400 (40)
- 0 bis 100 (334)

Märkte geplant

- Nahrungs- und Genussmittel geplant
- Drogeriewaren geplant

Fußläufige Einzugsbereiche

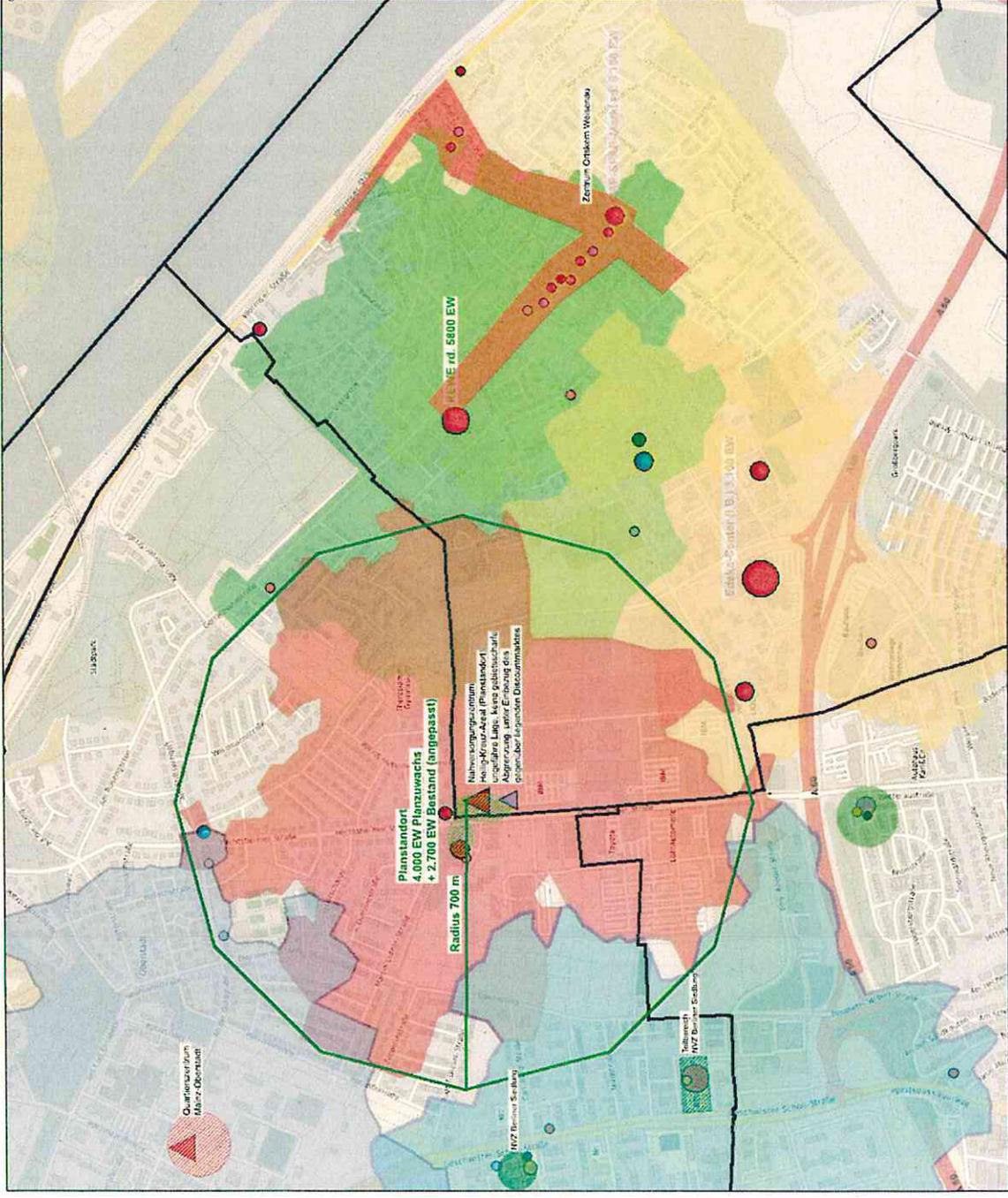
- Planstandort
- Heilig-Kreuz-Areal
- Edels-Maid
- Weberstraße im Bau
- Cap-Spa-Markt
- Reve Gotlimannstraße
- Reve Barfimer Siedlung
- GFZ-Kaserne (Stadtbibliothek vorgesehen)

Einzugsbereiche entstehenden ca. 12 Gehminuten / 840 m erstellt mit MAP-Info Routefinder

- 700-m-Radius

Zentrale Versorgungsbereiche

- Stadtteil-Quartierszentrum
- Nahversorgungszentrum
- Quartierszentrum geplant
- Nahversorgungszentrum geplant
- Stadteilgrenze



100 Meter

Maßstab 1:8.745/DINA 3
 12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen - Januar 2016

Datenstand: Oktober 2015



Stadtverwaltung Mainz | Amt 37 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Feuerwehr Mainz
Herr Kraus
Vorbeugender Brandschutz

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 22. Feb. 2016

Antw. Dez.	z. d. Ad. 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

Postfach 3820
55028 Mainz
Feuerwache 2
Kaiser-Karl-Ring 38

Tel 0 61 31 - 12 45 51
Fax 0 61 31 - 12 45 02
rainer.kraus@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 19. FEB. 2016

Ihr Zeichen: 61 26 Wei 104 + 61 20 02 Ä 44

Unser Zeichen: 37.41.01/026/16

Bauvorhaben: Bebauungsplan-Entwurf „Heiligkreuz-Areal (W 104)
Änderung Nr. 44 des FNP vom 24.05.2000 im Bereich des
Bebaungsplanes „Heiligkreuz-Areal“ (W 104)

Baugrundstück: -----

Bauherr: -----

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Feuerwehr nehmen wir wie folgt Stellung:

Für die Planung der Verkehrswege sind die Anforderungen „Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz“ zu beachten und einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Kraus

Anlage Bauakte

Anlage 5 zu Bst. 102

61/26/Wei	104
-----------	-----

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB² die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Ralf Groh Tel.: 06131-123043 Fax: 06131-122671 E-Mail: ralf.groh@stadt.mainz.de Az.: 61 26 Wei 104 + 61 20 02 Ä 44
--	--

Verfahren/Planung/Projekt:

FNP-Änderung Nr. 44 im Bereich des Bebauungsplanes „Heiligkreuz-Areal (W 104)“

Bebauungsplanentwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)“

Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)
spätestens bis 07.03.2016

Eingang:

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: **08. März 2016** *me*

Antw. Dez.	z. d. H. 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

Erörterungstermin: - nicht erforderlich -

Datum:
Uhrzeit:
Ort:

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

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

Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit
Herr Cartus; Tel.: 3613; Fax: 2219; E-Mail: klaus.cartus@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

9 zu Blatt 102
61 26 Wei 104 |

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

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

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

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

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

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

Im Bebauungsplan fehlen die Symbole „Spielplatz“; in der Legende wird darauf hingewiesen, dass die Standorte noch festgelegt werden.

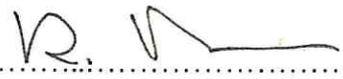
Die genaue Verortung der Spielflächen erfolgt im Rahmen der Freiraumplanung; wir bitten darauf zu achten, dass dabei die Fachabteilung 51.02 (Herr Hansen) einbezogen wird und die Symbole „Spielplatz“ dann vor der Offenlage in den Bebauungsplan mit der entsprechenden Verortung aufgenommen werden.

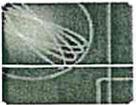
Es ist geplant, dass das Jugendzentrum in dem nordwestlichen Gebäudekomplex, in dem auch eine der beiden Kindertagesstätten voraussichtlich entstehen wird, unterzubringen. Wir bitten deshalb darum, im Bebauungsplan im Baufeld 35 auch die Bezeichnung „Jugendzentrum“ aufzunehmen.

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

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

Mainz, 07.03.2016


Kurt Merkator
Beigeordneter



Stellungnahme zu W 104

Klaus Biehl An: Ralf Groh

08.03.2016 09:09

Von: Klaus Biehl/Amt60/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrter Herr Groh,
anbei die Stellungnahme zu W 104



doc03877220160308090557.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Klaus Biehl



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt
Klaus Biehl
Abt. Bauaufsicht
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau C, Zi. 121
Tel 0 61 31 - 12 31 17
Fax 0 61 31 - 12 37 85
<http://www.mainz.de>

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

Wei 104

FNP Ä 44

Anlage	11	zu Blatt	102
nr	61	Wei	104

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Ralf Groh Tel.: 06131 - 12 30 43 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: ralf.groh@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Wei 104 + 61 20 02 Ä 44
Verfahren / Planung / Projekt: FNP-Änderung Nr. 44 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" Bebauungsplan Entwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 07.03.2016	
Eingang: Erörterungstermin: Datum: Uhrzeit: Ort:	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Siehl Bauamt

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



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

Einwendungen:

siehe beiliegende Stellungnahme

Rechtsgrundlagen:

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



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



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



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

Mainz 7.3.2016

Ort, Datum

Amt 60

Dienststelle



Unterschrift, Dienstbezeichnung

Aktz.: 63 BP

Aktz.: 61 26 Wie 104 + 61 20 02 Ä 44

STELLUNGNAHME

Bebauungsplanentwurf W 104

1. Textliche Festsetzung

Wir regen an.....

1. Nr. 1.1.2: die Vergnügungsstätten auch auszuschliessen
2. Nr. 1.1.4: die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen auf eine bestimmte maximale Größe in..... m² zu begrenzen
3. 1.2.1: die Zulässigkeit für die Errichtung von Tiefgaragen von 1,0 m über das Geländeniveau könnte zu einem Konflikt zum Bauordnungsrecht führen, da die Tiefgarage nach § 8 LBauO abstandsflächenrelevant wird und mindestens 3,00 m von der Nachbargrenze entfernt sein muss.
4. 1.2.2: da entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 die Dachform (nur Flachdach oder flachgeneigte Dachneigung bis max. 10°) festgesetzt ist, ist die maximal zulässige Oberkante konkret zu definieren. Es ist daher zu bedenken wie die Festlegung der Gebäudehöhe bei einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss erfolgen soll. Ist die absolute Gebäudehöhe die Gebäudekante des Vollgeschosses oder die zurückgesetzte Kante des Staffelgeschosses?. Geht man aus bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten (§ 8 LBauO) aus bedeutet dies dass die Gebäudehöhe auch die Umwehrung der Dachterrasse noch mitgerechnet wird. Insofern wäre eine Festlegung der absoluten maximalen Gebäudehöhe klarer.
5. 1.2.3: es dürfte schwierig im Rahmen der Antragstellung sein, wenn bei Planstraßen die Höhenlage noch nicht feststellt. Denn dann würde ein Bezugspunkt heran gezogen, der noch nicht feststeht. Insofern könnte im Bebauungsplan die N.N. Höhen konkret festgesetzt werden was in der Folgewirkung auch dann wieder die maximale zulässige Oberkante festlegt. Siehe auch die textliche Festsetzung 1.10
6. 1.3.2: Warum will man –entgegen § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO- nicht zulassen ?
7. 1.4.1: Entgegen der prinzipiellen Unzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen sollten oberirdische Stellplätze für Behinderte möglich sein. Hinweis: die Breite dieser Stellplätze beträgt 3,50 m. Unter diesem Punkt sollte explizit auch auf die Satzung der Stadt Mainz (Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Fahrradabstellplätzen) hingewiesen werden.

z.B. Kita: hier wären doch ebenerdige Stellplätze sinnvoll.

8. 1.5.2: Ist es planungsrechtlich relevant eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m fest zulegen?

9. 1.6: hier ist der Begriff „ebenerdiger Kfz-Stellplatz genannt: Widerspruch zu 1.4.1 ?

10. 1.7.2: gerade im Hinblick auf ein Staffelgeschoss sollte die Dachterrasse von der Dachbegrünung ausgenommen werden.

11. 1.7.3: eine Ausnahme nach § 31 Abs.1 BauGB aus statisch- konstruktiven Gründen bei einer Fassadenbegrünung ??; Rechtsgrundlage für die 40 m² bzw. 29 m² Ausgleichsfläche ?

12. 1.7.5: hier ist der Begriff „ebenerdiger PKW-Stellplatz (KFZ- Stellplatz) genannt: Widerspruch zu 1.4.1 ?

13. 1.10: siehe Punkt 5

14. 2.2: es wäre zu überlegen die Mülltonnenstandplätze im Bebauungsplan auszuweisen.

2. Sonstiges

Nach § 11 Abs. 2 LBauO sind die Spielplätze auf eigenem Grundstück herzustellen. Es wäre zu überlegen die Benutzung der öffentlichen Spielplätze durch eine angemessene Beteiligung an den Kosten für die Herstellung zu koppeln.

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Ralf Groh Tel.: 06131 - 12 30 43 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: ralf.groh@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Wei 104 + 61 20 02 Ä 44																																																																						
Verfahren / Planung / Projekt: FNP-Änderung Nr. 44 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" Bebauungsplan Entwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)"																																																																							
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 07.03.2016	Eingang: 23. Feb. 2016																																																																						
Erörterungstermin: Datum: Uhrzeit: Ort:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td colspan="10" style="text-align: right;">Stadtverwaltung Mainz</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: right;">61 - Stadtplanungsamt</td> </tr> <tr> <td colspan="10">Eingang: 23. Feb. 2016</td> </tr> <tr> <td>Antw. Dez.</td> <td colspan="3">z. d. Hd. A</td> <td colspan="3">Wvl.</td> <td colspan="3">F</td> </tr> <tr> <td>Abt.:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>SG:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>SB:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> </table>	Stadtverwaltung Mainz										61 - Stadtplanungsamt										Eingang: 23. Feb. 2016										Antw. Dez.	z. d. Hd. A			Wvl.			F			Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Stadtverwaltung Mainz																																																																							
61 - Stadtplanungsamt																																																																							
Eingang: 23. Feb. 2016																																																																							
Antw. Dez.	z. d. Hd. A			Wvl.			F																																																																
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8																																																														
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8																																																														
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8																																																														

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Henschel / 60.3 Bauamt - Abt. Vermessung und Geoinformation, Tel. 3101
 (Partnerschaftl. Baulandbereitstellung und Sachgebiet Bodenordnung)

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

Anlage 12 zu Blatt 102
 Az | 61 | 26 | Wei | 104 |

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

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

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

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

Die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung sind zu berücksichtigen (eigene Stellungnahme hierzu erfolgt); darüber hinaus werden die Belange von 60.3 absehbar nicht berührt.

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

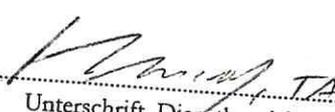
Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, 22.02.2016

60.3

Ort, Datum

Dienststelle


Unterschrift, Dienstbezeichnung

zu 6



Textbausteine PBb für HKA

pbb-stelle An: Axel Strobach, Bernd Schmitt, Ralf Groh
Gesendet von: Peter Henschel

08.03.2016 14:44

Von: pbb-stelle/Amt60/Mainz
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Gesendet von: Peter Henschel/Amt60/Mainz

Sehr geehrte Kollegen,

im Dateianhang übersenden wir Ihnen die in unserer gemeinsamen Besprechung im Februar zugesagten Textbausteine für das Heilig-Kreuz-Areal in Bezug auf die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peter Henschel und
Hans Knebel



Textbausteine.PBb_Infra_WRF_2016_03_07.docx



Landeshauptstadt
Mainz

Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb)

**Bereich Grundlagenbearbeitung
und Infrastrukturbeitrag**

60 – Bauamt
Abteilung Vermessung
und Geoinformation

Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau E
Tel 0 61 31 – 12 31 01
Fax 0 61 31 – 12 41 19
<http://www.mainz.de>

Bereich Wohnraumförderung

50 – Amt für soziale Leistungen
Abteilung allgemeine Hilfen

Postfach 36 20
55026 Mainz
Stadthaus, Kaiserstraße 3-5
Tel. 0 61 31 – 12 31 56
Fax 0 61 31 – 12 34 45

- Z. d. H. A.
- Z. d. Mandanten
- Wvl.:

J

Wei 104

Diese E-Mail kann vertrauliche oder rechtliche Informationen enthalten.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben,
informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.

Anlage zu 12 zu Blatt		102
Az	61 31 Wei	104

Partnerschaftliche Baulandbereitstellung Bebauungsplan-Entwurf „Heilig-Kreuz-Areal (W104)“

Beitrag zur Begründung zum B-Plan

Stand: 07.03.2016

Textbaustein -Komponente Infrastrukturbeitrag-

Die Grundstückseigentümer des „Heiligkreuz-Areals“ haben bereits vor dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung vom 03.12.2014 mit der Stadt Mainz eine Vereinbarung geschlossen, in der festgeschrieben ist, dass von ihnen Beiträge für die soziale Infrastruktur übernommen werden.

Durch die Übernahme von Planungs- und Gutachtenkosten und die im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan festzuschreibende Herstellung der Erschließungsanlagen mit anschließender kostenfreier Übertragung dieser Flächen an die Stadt Mainz sowie der Sicherung von zwei Kita-Standorten innerhalb von definierten Gebäuden im Gebiet seitens der Grundstückseigentümer / Gebietsentwickler werden die infrastrukturellen Ausgaben der Stadt Mainz für das „Heilig-Kreuz-Areal“ deutlich reduziert. Mit diesen Leistungen ist der Infrastrukturbeitrag absehbar erfüllt.

Insofern kommen für das Gebiet die Ausnahmeregelungen in Ziffer 2 des Grundsatzbeschlusses zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (z. B. Erbringung von Bauleistungen / Landbereitstellung) zur Anwendung.

Textbaustein -Komponente Wohnraumförderung-

§ ... „Soziale Belange - Wohnraumförderung“

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in Mainz nach wie vor ungebrochen. Im Hinblick auf die hohen Grundstücks- und Immobilienpreise liegt es im Interesse der Stadt die Versorgungssicherheit der Mainzer Bevölkerung mit bezahlbarem und preisgünstigem Mietwohnraum zu verbessern. Auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses des Stadtrates der Stadt Mainz zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung vom 03.12.2014 ist in allen Planungsgebieten mit Wohnungsbau ein Anteil von gefördertem Mietwohnungsbau mittels eines vorhabenbezogenen oder städtebaulichen Vertrages sicherzustellen. Vorrangiges städtisches Planungsziel soll der Geschosswohnungsbau sein.

Bei der Realisierung des Vorhabens verpflichten sich die Eigentümer die Versorgung mit mietpreisgünstigem Wohnraum sicher zu stellen und dabei Folgendes zu erfüllen:

- (1) Bei der Errichtung von Wohnraum ist insgesamt ein Anteil von 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF) in der eine Wohnnutzung zulässig ist, durch die Inanspruchnahme von Neubaufördermitteln im jeweils gültigen Mietwohnungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz einer Mietpreis- und Belegungsbindung zuzuführen.
- (2) Von der in Abs. 1 genannten Fläche sind 10 % im Teilprogramm „geringes Einkommen“ und 15 % im Teilprogramm „Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze“ den Fördervorgaben entsprechend zu planen und zu fördern.
- (3) Zwecks sozial ausgewogener räumlicher Verteilung im Planungsgebiet hat eine Umsetzung des Förderanteils in den jeweiligen räumlichen Teilbereichen der Baufelder 5-9, 10-15, 16+18-21, 23-26 und 35 und eine Kompensation der zu fördernden Flächenanteile der Baufelder 1-4 zu erfolgen. Innerhalb der vorgenannten Teilbereiche obliegt es den Eigentümern, die Förderung gleichmäßig zu verteilen oder in einzelnen Baublöcken umzusetzen.
- (4) Ferner ist bei der Planung der Wohnungen von dem zu erfüllenden Gesamtanteil in Höhe von 25% das nachfolgende Wohnungsgemenge zwingend zu erbringen:

<u>Raumanzahl</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>Anteil</u>
2-Zimmer-Wohnung	bis 60 qm	35%
3-Zimmer-Wohnung	bis 80 qm	40%
4-Zimmer-Wohnung	bis 90 qm	15 %
5-Zimmer-Wohnung	bis 105 qm	10%

- (5) Die Eigentümer verpflichten sich die Förderanträge fristgerecht vor Baubeginn über die Wohnraumförderstelle der Stadt bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zu stellen.
- (6) Der Wohnraumförderstelle der Stadt ist der Baubeginn und die Herstellung der Bezugfertigung unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

- (7) Die Eigentümer verpflichten sich, im Falle der Übertragung des Grundstücks auf einen Dritten, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten ihren Rechtsnachfolgern mittels Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der Eigentümer haftet neben seinen Rechtsnachfolgern für die Erfüllung der durch diesen Vertrag begründeten Pflichten solange und soweit ihn die Stadt Mainz nicht durch schriftliche Erklärung aus dieser Verpflichtung entlässt. Eine derartige Freistellungsbescheinigung ist durch die Stadt Mainz abzugeben, wenn und sobald der Nachweis vollständiger Verpflichtungsübernahme seitens der Rechtsnachfolger von den bisherigen Eigentümern erbracht worden sind.

7



W 104 TÖB

Christine Zimmermann An: Ralf Groh

19.02.2016 13:56

Von: Christine Zimmermann/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo Herr Groh,

die im Bebauungsplan-Entwurf angegebenen öffentlichen Straßenflächen, insbesondere die Breite der Erschließungsstraßen, sind für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungstrassen nach aktuellem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert und sollten nicht verringert werden.

viele Grüße

Christine Zimmermann



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
61-Stadtplanungsamt, Abteilung Straßenbetrieb
Christine Zimmermann
Kordinierungsstelle
Postfach 38 20
55028 Mainz
55131 Mainz, Zitadelle Bau C
Tel 0 61 31 - 12 3144
<http://www.mainz.de>

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

Handwritten signature

Anlage 16 zu Blatt 102

61	26	Wei	104
----	----	-----	-----

zu 7



Widmung Fuß- und Radwege W104

Carl Mohn An: Ralf Groh

16.02.2016 08:17

Kopie: Corina Schlesinger, Udo Beck, Oliver Werner, Franziska Voigt

Von: Carl Mohn/Amt61/Mainz

An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Kopie: Corina Schlesinger/Amt61/Mainz@Mainz, Udo Beck/Amt61/Mainz@Mainz, Oliver Werner/Amt61/Mainz@Mainz, Franziska Voigt/Amt61/Mainz@Mainz

Guten Morgen Herr Kollege,
zur rechtlich eindeutigen Durchführung des später notwendigen Widmungsverfahrens und der darauf aufbauenden Beschilderung ist es notwendig, die Beschränkungen des zul. Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plan Gebiet W 104 HKA darzustellen. Gerade bei den Fuß- und Radwegen die eine Überlagerte Nutzung erfahren sollen ist eine Verortung dieser Kennzeichnung wertvoll, um Mißverständnisse auszuschließen.

Die jetzige Darstellung mit Fußgängersymbolen erlaubt auch nur eine Widmung und Beschilderung als Fußweg !!

Ich bitte sie daher die geplanten Verkehrseinschränkungen mit der Abt 61.1 abzustimmen.

Gruß

CF Mohn



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Carl-Friedrich Mohn
Abteilungsleiter, Abt. Straßenbetrieb
Postfach 38 20
55028 Mainz
Citadelle, Bau C
Tel 0 61 31 - 12 33 09
Fax 0 61 31 - 12 39 52
<http://www.mainz.de>

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

We 104

F A 44

Anlage zu 16 zu Blatt 102			
61	26	We	104

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 17. März 2016

55028 Mainz	z. d. Rd. A		Wvl.		R	
Abt.: 0	1	2	3	4	5	6
SG: 0	1	2	3	4	5	6
SB: 0	1	2	3	4	5	6

Landeshauptstadt
Mainz

8

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820

Grün- und Umweltamt
Joachim Kelker

61 – Stadtplanungsamt

- über Dezernat V -

durch
Mainz, 16.3.16
Eder
Beigeordnete

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 40
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, 11. März 2016

Entwurf des Bebauungsplanes „Heilig-Kreuz-Areal (W 104)“
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
Aktenzeichen: 67 05 16/W 104

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorgelegten Unterlagen äußern wir uns unseren Aufgabenbereich betreffend wie folgt:

Lärmschutz

Für das Bebauungsplanverfahren ist ein Lärmschutzgutachten erforderlich zu den Themen Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Fluglärm. Ein entsprechendes Gutachten wird derzeit durch das Ingenieurbüro „Fritz Beratende Ingenieure GmbH“ erarbeitet.

Radon

Das Untersuchungskonzept wurde Ende November 2015 in Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt ausgearbeitet, ein Gutachter ist bereits eingeschaltet. Der genaue Zeitpunkt / Zeitrahmen der Untersuchungen steht noch nicht fest.

Bodenschutz

a) Flächeninanspruchnahme

Im Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende Grundflächenzahlen vorgesehen:

Baublock	GRZ	„GRZ II“	Baublock	GRZ	„GRZ II“	Baublock	GRZ	„GRZ II“
1 (WA)		0,8	14 (WA)	0,7	1,0	27 (MI)	0,7	0,8
2 (WA)		0,8	15 (WA)	0,7	1,0	28 (MI)	0,7	0,8
3 (WA)		0,8	16 (WA)	0,6	1,0	29 (GEE)	0,8	0,8
4 (WA)		0,8	17 (WA)	0,6	1,0	30 (GEE)	0,8	0,8

Beilage 17 zu Plan 102
61 26 Wpl 104
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

5 (WA)	0,6	1,0	18 (WA)	0,6	1,0	31 (GEE)	0,8	0,8
6 (WA)	0,6	1,0	19 (WA)	0,6	1,0	32 (GEE)	0,8	0,8
7 (WA)	0,6	1,0	20 (WA)	0,6	1,0	33 (GEE)	0,8	0,8
8 (WA)	0,6	1,0	21 (WA)	0,6	1,0	34 (WA)	0,5	0,8
9 (WA)	0,6	1,0	22 (WA)	0,6	1,0	35 (SO2)	0,65	1,0
10 (WA)	0,7	1,0	23 (WA)	0,5	1,0	36 (SO1)	0,75	1,0
11 (WA)	0,7	1,0	24 (WA)	0,5	1,0	37 (SO1)	0,5	1,0
12 (WA)	0,7	1,0	25 (WA)	0,6	1,0			
13 (WA)	0,7	1,0	26 (WA)	0,5	1,0			

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überschreiten damit die durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für reine und allgemeine Wohngebiete ganz erheblich.

Die hohen Flächenausnutzungen, vor allem die Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen bis auf 100% der Grundstücksfläche haben gravierende Auswirkungen auf die Funktionen des Bodens, sie widersprechen grundstücksbezogen bzw. baublockbezogen dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden. Folgende nachteilige Auswirkungen sind zu erwarten:

- Verlust von Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Verlust von Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften.

Weiterhin haben die hohen Flächenausnutzungen gravierende Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf. Im Einzelnen sind folgende nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- verminderte Wasserspeicherfähigkeit, bei Trockenheit auch verminderte Verdunstung aus begrünten Dachflächen und künstlich aufgebracht Böden auf Tiefgaragen gegenüber natürlichen, tiefgründigen Böden,
- keine oder nur sehr begrenzte Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser und damit wesentlich verminderte Grundwasserneubildung.

Gemäß Begründung kann der hohe Versiegelungsgrad durch die großzügigen Freiflächen im Plangebiet ausgeglichen werden. Dieser Ansatz kann aus bodenschutz- und wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich mitgetragen werden.

Konsequenterweise führt dies jedoch dazu, dass Funktionen des Bodens und des Wassers, die auf den Baugrundstücken nicht erhalten oder umgesetzt werden können, auf nicht versiegelten Flächen im Plangebiet außerhalb der Baugrundstücke realisiert werden müssen, die dann keine weiteren Funktionen übernehmen können.

Aus bodenschutz- und wasserrechtlicher Sicht kann einer Flächenausnutzung von über 0,8 nur dort zugestimmt werden, wo die fehlenden Bodenfunktionen und Funktionen des Wasserhaushalts in unmittelbarer Nähe ausgeglichen werden können.

Bei allen übrigen Baugrundstücken sollte die maximale Flächenausnutzung auf höchstens 0,8 reduziert werden. Diese bereits sehr hohe Zahl steht den Argumenten, die eine Überschreitung rechtfertigen (Begründung Seite 22-24) im Grunde nicht entgegen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Im weiteren Verfahren ist der vollständige Nachweis im Sinne des § 17 (2) Baunutzungsverordnung zu führen.

Inwieweit die allgemeine Bereitstellung öffentlicher Freiräume als Ausgleich herangezogen werden kann (Begründung Seite 23), ist im Hinblick auf die zahlreichen Nutzungsansprüche dieser Flächen kritisch zu hinterfragen. Gleiches gilt für die mit Festsetzung 1.7.4 (60 cm bzw. 100 cm Übererdung) formulierten Anforderungen an die Begrünung von Tiefgaragen.

Entgegen der Darstellung in der Begründung (Seite 26) kann damit kein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Bodenfunktionen geleistet werden. Die Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers durch Tiefgaragen- und Dachbegrünung ist dagegen unstrittig.

b) Altlasten

Anhand der bislang vorliegenden umfangreichen Daten sind im gesamten Plangebiet keine oder keine erheblichen Nutzungskonflikte über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser zu erwarten.

Die abschließende Klärung der Altlastensituation im Bereich der Gebäude 2, 3 und 15 steht zwar noch aus, jedoch wird erwartet, dass ggf. vorhandene Restbelastungen aus der früheren Nutzung (fluorierte und chlorierte Kohlenwasserstoffe) im Rahmen der Neubebauung vollständig saniert oder gesichert werden können. Die abschließende Bewertung der Altlastensituation nimmt zuständigkeitshalber die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vor.

Gewässerschutz – Umgang mit Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf die Problematik der hohen Flächenausnutzung und der damit verbundenen Schwierigkeiten bei der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser wurde bereits im Abschnitt „Bodenschutz“ hingewiesen.

Die in § 55 (2) genannten Alternativen (direkte oder indirekte Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser) scheiden aus, da gegenwärtig keine entsprechenden Trennsysteme vorhanden sind.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen folgende grundlegende Forderungen

1. Minimierung versiegelter Flächen
2. Regenwasserversickerung
3. Regenwassernutzung
4. verzögernde Ableitung
5. Ausschluss von Schadstoffquellen

Situation im Plangebiet

zu 1. Möglichkeiten der Minimierung versiegelter Flächen

Im Rahmen der weiteren Freiflächenplanung sollte gezielt geprüft werden, wo noch Möglichkeiten bestehen, auf eine Versiegelung vollständig zu verzichten bzw. diese zu minimieren. Der Gestaltung gering frequentierter Straßenräume und Plätze kommt hierbei besondere Bedeutung zu.

zu 2. Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung:

a) Die aus Sicht des Gewässerschutzes optimale Lösung, nämlich die Versickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenzone (herkömmliche Mulde und Mulden-Rigolgensystem) ist auch bei den vorliegenden eher ungünstigen Bodeneigenschaften grundsätzlich möglich. Dabei ist auf großzügige Dimensionierung der Anlagen (in der Regel mind. 15 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen) und Einplanung von kurzzeitigem Einstau nach Starkregenereignissen zu achten.

Bei Baublöcken mit Grundflächenzahlen („GRZ II“) bis max. 0,8 stehen für diese Form der Versickerung zumindest für die begrünten Dachflächen ausreichend große Flächen zur Verfügung. Gegebenenfalls sind Freiflächen, Tiefgaragen-Grundrisse und -Bauweisen anzupassen.

Bei Baublöcken mit einer Flächenausnutzung von 100% besteht diese Möglichkeit nicht. Eine Versickerung wäre in diesen Fällen nur auf angrenzenden (öffentlichen) Flächen möglich. Wir regen daher an, bei Baublöcken, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, entsprechende Versickerungsflächen im öffentlichen Raum festzusetzen. In Frage kämen die Baublöcke 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 22, 27 (teilw.), 28 (teilw.), 35 und 37.

b) Die unterirdische Versickerung über Rigolen ist aufgrund der ungünstigen Durchlässigkeiten der Böden in der Tiefenlage von 2 – 3 m nur an wenigen Stellen möglich. Dort, wo die Messergebnisse es zulassen, sollte diese Variante weiter verfolgt werden.

c) Unterirdische Versickerung über Rigolen in ca. 6 m Tiefe. Anhand von Brunnenbohrprofilen und Sondierbohrungen konnte nachgewiesen werden, dass in Tiefen um 6 m gut durchlässige Schichten anstehen. Die Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten in diesen Schichten ist allerdings noch nicht abgeschlossen.

d) Versickerung von Straßen mit Verkehrsaufkommen ab 300 – 5000 Kfz pro Tag
Gemäß Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) kann Niederschlagswasser von diesen Flächen i.d.R. nach Vorbehandlung (belebte Bodenzone oder technische Vorbehandlung) versickert werden.

e) Versickerung von Wohnstraßen (bis 300 Kfz/Tag), Plätzen, Fuß- und Radwegen, ebenerdigen Parkplätzen und sonstigen befestigten Flächen
Für diese Flächen bietet sich ein sehr großes Potenzial der Retention und Versickerung, da sie mit etwa 6 ha einen hohen Flächenanteil haben. Der ökologischen Gestaltung dieser Flächen im Hinblick auf Versickerung und Verdunstung kommt folglich eine sehr hohe Bedeutung zu.

Die vorgesehenen Festsetzungen (Nr. 1.6) sollten wie folgt ergänzt werden:

- Spiel- und Wohnstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche),
- befestigte öffentliche Plätze.

zu 3. Regenwassernutzung

Hinweise zur Regenwassernutzung sind in den textlichen Festsetzungen (Kapitel 3) bereits enthalten.

zu 4. Verzögernde Ableitung

Rückhaltung und verzögernde Ableitung von Niederschlagswasser wird durch die vorgesehenen Festsetzungen „Dachbegrünung“, „Tiefgaragenbegrünung“ und „versickerungsfähige Beläge“ bei konsequenter Umsetzung ausreichend gewährleistet. Darüber hinaus sind im Entwässerungskonzept, das derzeit aufgestellt wird, ausreichend dimensionierte Staukanäle vorgesehen. Maßgeblich für die Wirksamkeit ist letztlich die praktische Ausgestaltung sowie Wartung und Instandhaltung zur Gewährleistung langjähriger Funktionsfähigkeit.

zu 5. Ausschluss von Schadstoffquellen

a) Ausschluss von Flächen mit Bodenverunreinigungen.

Die Untersuchungen im Bereich der Gebäude 2, 3 und 15 sind noch nicht abgeschlossen. Sofern erhebliche Restbelastungen nachgewiesen werden, wird in diesem Bereich eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich sein. Die abschließende Bewertung erfolgt durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd.

b) weitere Schadstoffquellen sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Derzeit wird ein Konzept aufgestellt, das die Sammlung, Versickerung und gedrosselte Ableitung für das im öffentlichen Raum anfallende Regenwasser regelt. Nach gegenwärtigem Planungsstand sind noch wesentliche Überarbeitungen und Ergänzungen erforderlich.

Wir regen an, auch für das auf privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ein Konzept aufzustellen und dieses in das vorgenannte Konzept einzubinden.

Grundwassernutzung

Im Plangebiet sind 3 Brunnenanlagen vorhanden, die seit geraumer Zeit außer Betrieb sind. Brunnen I liegt im Norden in der öffentlichen Grünfläche dicht an der Grenze zu Baufeld 3, Brunnen III liegt im Süden im Baufeld 28 (Mischgebiet), Brunnen II liegt im Baufeld 32 (GEE).

Sofern weiterhin keine Nutzung der Grundwassergewinnungsanlagen geplant ist, wird von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus wasserrechtlichen Gründen der Rückbau der Brunnenanlagen gefordert.

Da es sich um ehemals sehr teure und leistungsfähige Anlagen mit guter Wasserqualität handelt, regen wir an, die Möglichkeiten einer sinnvollen Nutzung eingehend zu prüfen.

Redaktionelle Änderung der Hinweise

Aufgrund gesetzlicher Änderungen bitten wir den Absatz „Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser“ im Kapitel 3 (Hinweise) der textlichen Festsetzungen wie folgt neu zu formulieren:

„Aufgrund § 55 (2) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.“

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen. Ab 500 qm angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.“

Klimaschutz, Energie

Ein Energiekonzept wurde von dem Ingenieurbüro „GEF-Ingenieur AG“ erarbeitet und liegt im Entwurf vor. In einem Abstimmungsgespräch am 20.02.2016 wurde das Konzept präsentiert. Das Konzept wird dem Klimaschutzbeirat am 07.06.2016 vorgestellt.

Die Zielsetzung wurde im Energiekonzept treffend beschrieben: die zukünftige Wärmeversorgung des Gebietes soll einen Beitrag zu den klimapolitischen Zielen der Stadt Mainz leisten, den Bedürfnisse und Anforderungen des Wohnungsmarktes (Kundenseite) sowie den wirtschaftlichen Interessen von Versorger und Investoren gerecht werden (Ökonomisch-Ökologisch-Soziales-Zieldreieck).

Die vorgestellte Version des Gutachtens ist vor den Hintergrund dieser Zielsetzung jedoch nicht voll aussagekräftig und sollte fortgeschrieben werden.

Anregungen zur Detaillierung des Gutachtens:

- (1) Die in die Vergleichsrechnung eingehenden Parameter wurden nicht abgestimmt. Die vorgenommene Bewertung / Favorisierung der Versorgungsvarianten könnten sich mit dem Setzen anderer Parameter gänzlich verschieben.

Beispiele:

- a. Die energetische Ausgestaltung der Gebäudehülle orientiert sich lediglich an den gesetzlichen Mindestanforderungen (EnEV-Standard). Ambitioniertere energetische Gebäudestandards wie KfW-Effizienzhaus oder Passivhaus wurden in die Variantendarstellung nicht aufgenommen – insbesondere für den Bauabschnitt 1.
Hinweis: Nach allgemein akzeptierter Definition durch das Passivhaus Institut, Darmstadt beträgt bei einem Passivhaus der Heizwärmebedarf max. $15 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$. Beim für den 2. Bauabschnitt beschriebenen Gebäudestandard mit einem Heizwärmebedarf von $28,4 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ handelt es sich daher nicht um einen Passivhausstandard.
- b. Bei der ökologischen Bewertung der KWK Fernwärmevarianten wurde die Stromgutschriftmethode angesetzt. D.h. der angegebene Primärenergiefaktor ist ein Augenblickswert, der sich mit zunehmendem Ausbau der Erneuerbaren Energien über die Jahre verschlechtert.
- c. Die Wirtschaftlichkeitsrechnung berücksichtigt keinerlei Gutschriften aus möglichen Fördermitteln.
- d. In der Wirtschaftlichkeitsrechnung wurden Umweltfolgekosten von $10 \text{ €/t}_{\text{CO}_2}$ angesetzt. Im Vergleich hierzu rechnet z.B. das Frankfurter Hochbauamt in seinem standardisierten Berechnungsverfahren mit $50 \text{ €/t}_{\text{CO}_2}$. Dies ist zu überprüfen.

Fazit: Bei Verwendung anderer Eingangsparameter kann sich die Bewertung der Versorgungsvarianten deutlich verschieben. Die Parameter sollten mit uns abgestimmt werden.

- (2) Die gewählten Varianten zeigen ein unvollständiges Bild der Möglichkeiten zur Wärmeversorgung. Insbesondere für die im Bauabschnitt 2 vorgesehenen Niedrigenergiehäuser scheinen passende (auf geringe Wärmebedarfe optimierte) Wärmeversorgungsvarianten nicht berücksichtigt. Wir regen an folgende Varianten zusätzlich zu untersuchen:
- a. Wärmepumpe (evtl. incl. Lüftungskonzept mit Wärmerückgewinnung)
 - b. Fern-/Nahwärmeversorgung bei niedriger Vorlauftemperatur (Flächenheizung)
 - c. Holzpelletkessel mit Erdgas-Spitzenkessel (Abwandlung Variante C)
- (3) Generell ist kritisch anzumerken, dass die Variantenuntersuchung insbesondere hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsrechnung nicht zwischen den beiden Bauabschnitten unterscheidet. Somit besteht die Gefahr, dass:
- a. für Niedrigenergiehäuser des Bauabschnitts 2 passende Wärmeversorgungsvarianten nicht berücksichtigt werden,
 - b. mögliche Investitionskosteneinsparung bei Heizsystemen für Niedrigenergiehäuser nicht realisiert werden und
 - c. mögliche Quersubventionierungen zwischen den Bauabschnitten (Niedrigenergiehaus und ENEV-Standard) nicht erkannt werden.

Wir regen an, beide Bauabschnitte separat zu betrachten und hinsichtlich Wärmeversorgung getrennt zu optimieren.

- (4) Die Wirtschaftlichkeitsbewertung vergleicht anhand spezifischer Wärmegestehungskosten. Dieser Vergleich berücksichtigt die Kunden-/Nutzer-Interessen nicht hinreichend.
Wir regen eine Gesamtkostenrechnung an, welche alle Kapital-, Betriebs- und Verbrauchskosten sowie Fördermöglichkeiten berücksichtigt.
- (5) Das Energiekonzept thematisiert die zukünftige Wärmeversorgung des Gebietes.
Wir regen an, darüber hinaus die Nutzung erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung (insbesondere PV) zu berücksichtigen.

Natur-, Artenschutz, Landschaftsbild

Die vorliegenden Gutachten sind unvollständig und für eine abschließende Prüfung ungeeignet. Insofern können auch mit der nachfolgenden Stellungnahme nicht alle aus den Gutachten resultierenden Erfordernisse beurteilt und kommentiert werden. Eine Nachsteuerung zu einem späteren Zeitpunkt ist erforderlich.

Gutachten

a) Grünbestand

Der luftbildgenaue Baumbestandsplan ist zu ergänzen - ungeachtet dessen, ob die Bäume bereits der RVO unterliegen

- um alle auf dem Gelände befindlichen Bäume, die aus Vorgängerbebauungsplänen resultieren,
- um alle Standorte außerhalb der überbaubaren Flächen, da sie in die städtebauliche Planung integriert werden können,
- um die bisher im Geltungsbereich des Planes noch nicht erfassten Standorte.

Alle Bäume, die es -ungeachtet dessen, ob die Bäume bereits der RVO unterliegen- wert sind, erhalten zu werden und entweder direkt an den überbaubaren Flächen angrenzend oder sicher außerhalb der überbaubaren Grenzen stehen, sind lage- und höhengenaue incl. ihres Kronenvolumens einzumessen.

Das Erfordernis der Einmessung besteht ebenfalls für die flächenhaften, als zu erhaltend festgesetzten Grünbestände; in diesen Bereichen sind zusätzlich die dicht an Baugrenzen stehenden Bäume einzumessen.

Nach erfolgter Einmessung kann beurteilt werden, ob die jetzige Verortung der Baugrenzen geeignet ist, das angestrebte Ziel „Erhalt von Baum- und Strauchstrukturen“ zu gewährleisten. Sollte der Abstand zw. zu erhaltendem Bestandsgrün und Baugrenze 2 m unterschreiten, muss die Baugrenze entsprechend angepasst werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen –auch im Sinne der Festsetzung Nr. 1.3.2 Abs. 4 muss in diesen Fällen ausgeschlossen werden.

b) Arteninventar

Zu den bestehen bleibenden Gebäuden und bzgl. der Niederlegung von Gebäuden erwarten wir aus dem Artenschutzgutachten Vorgaben für die Planung im Hinblick auf bspw. Fassadenertüchtigungen und (ggf. vorlaufende) Kompensationsmaßnahmen.

c) Umweltbericht

Wir werden uns zu dem Gutachten äußern, sobald die Erkenntnisse der von uns geprüften und freigegebenen Fachgutachten eingearbeitet worden sind. In die Eingriffs-, Ausgleichsbilanz sollten die durch die Planung ausgelöste Verlegung der Gashochdruckleitung incl. ihres Anschlusses an die Reglerstation sowie je nach Wahl der Energieversorgung erforderliche weitere Anschlüsse berücksichtigt werden.

Weiterhin empfehlen wir bereits in diesem Stadium, eine Ermittlung entsprechend der Grünflächensatzung sowie eine Darstellung in einem entsprechenden Freiflächengestaltungsplan.

Bebauungsplan

Die wie oben dargestellt exakt eingemessenen Bäume bitten wir im Plan maßstabsgerecht als zu erhaltend festzusetzen; ggf. müssen die Baugrenzen angepasst werden.

Die Bäume parallel zur Hechtsheimer Straße werden im Bereich der Leitungstrasse als zu erhaltend dargestellt. Zur Gewährleistung einer straßenbegleitend dauerhaft wirksamen Kulisse empfehlen wir in ausreichendem Sicherheitsabstand zu der Leitung den Aufbau einer neuen Baumreihe im gleichen Verhältnis; wir bitten um entsprechende Darstellung.

Für den dichten Gehölzbestand im Norden wird der Zweck seiner dauerhaften Erhaltung in seiner jetzigen Ausprägung besser gewährleistet, wenn die Signatur „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gewählt wird.

Textliche Festsetzungen

Wir bitten um folgende Ergänzung:

- Innerhalb der Planstraßen sowie der verkehrsberuhigten Bereiche sind die Baumstandorte nach Maßgabe der Nr. 1.7.1 herzustellen; Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.
- Bäume, die als zu erhaltend festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig an Ort und Stelle zu ersetzen; diese sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Bei der Neupflanzung sind die Baumstandorte nach Maßgabe der Nr. 1.7.1 herzustellen bzw. dahingehend zu optimieren.
- Das Überschreiten von Baugrenzen auch durch untergeordnete Bauteile ist zum Schutz der als zu erhaltend festgesetzten Bäume unzulässig; dies betrifft insbesondere die Baufelder 1-3, ff. (in Abhängigkeit der Ergebnisse der o. g. Vermessung).
- Bei der Festlegung von Grundstückszufahrten und Zuwegungen sind die als zu erhaltend festgesetzten Bäume planerisch zu integrieren.
- Die in Nr. 1.7.3 (Fassadenbegrünung) vorgesehene Ausnahme sollte sich auf Bestandsgebäude beziehen; in anderen (Neubau-) Fällen ist sie überflüssig.
- In Nr. 1.7.5 bitten wir, je „angefangene“ 4 Stellplätze einen Baum vorzusehen.
- Unter Nr. 2.2 sollte bei größeren Müllsammelplätzen und vorgesehener bzw. möglicher Überdachung eine extensive Dachbegrünung nach Maßgabe der Nr. 1.7.2 erfolgen.
- Für den Artenschutzhinweis: Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden. Anmerkung: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen. Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt.

Empfehlung für den städtebaulichen Vertrag

Die grünordnerische Gestaltung der Planstraßen und verkehrsberuhigten Bereiche ist im Einvernehmen mit dem Grün- und Umweltamt zu planen.

Freiräume, Grünordnung, -planung

Keine Einwände, da die Maßgaben hinsichtlich der Grün- und Freiräume im Zuge des Städtebaulichen Wettbewerbs erfüllt wurden.

Das weitere Planungsverfahren zu den öffentlichen Grünflächen sollte weiterhin in enger Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt erfolgen.

Folgekosten sind zum derzeitigen Zeitpunkt nur überschlägig zu ermitteln. Für den Endausbau des Bebauungsplans ergeben sich zum heutigen Planungsstand folgende Pflegekosten:

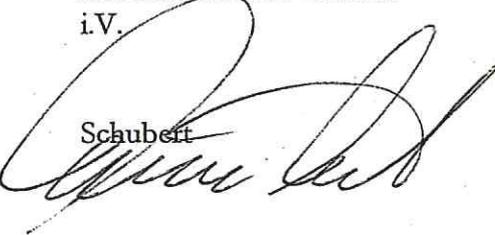
Öffentliche Straßenbäume: ca. 27.500,- €/Jahr
Öffentliche Grünflächen: ca. 40.000,- €/Jahr

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Schubert



Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz
Dieter Dexheimer
Sachbearbeiter
Planung - Abfallwirtschaft -

61 - Stadtplanungsamt
Herrn Ralf Groh

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, 11. Februar 2016

Bebauungsplan-Entwurf Heiligkreuz-Areal
Ihr Zeichen: W 104

Sehr geehrter Herr Groh,

bereits am 19. Februar 2015 haben wir zum o.g. Bebauungsplanentwurf eine Stellungnahme abgegeben. Der in der Begründung aufgeführte Absatz 6.2 und in der Text-Festsetzung 2.2 sind sehr pauschal und allgemein gehalten. Weder im Bebauungsplan noch im Flächennutzungsplan sind Mülltonnenstandplätze eingezeichnet. Deshalb hat unsere Stellungnahme von 2015 zu diesem Zeitpunkt auch noch Bestand.

Abgrenzung Planungsbereich

Der Geltungsbereich des Rahmenplanes geht über die Kernfläche des ehemaligen IBM-Geländes hinaus und integriert aktuelle städtebauliche Entwicklungen "W 102" Am neuen Friedhof "W 98" Wohngebiet Heiligkreuzweg. Diese sollen hinsichtlich der Baustruktur für den übrigen Wohnungsbau den Orientierungsrahmen bilden.

Wohnbebauung „Segment preisgünstiger Wohnraum“ mit 1.800 Wohneinheiten

Stadtquartier mit mehrgeschossigen Wohnungsneubau, Familien- und altersgerechte Wohnungen sowie Stadthausstrukturen im nördlichen Bereich.

Auf Grund der geplanten Geschossbauweise werden hier Sammelgefäße für alle Fraktionen zum Einsatz kommen. Für Restabfall und Papier werden Behälter- (Vierradgefäße) und für Bio und Glas werden Tonnen (Zweiradgefäße) Verwendung finden.

Gewerbe

Die derzeit bestehenden Mietverträge mit den bereits ansässigen Firmen sollen aufrecht gehalten werden. Hier werden die Gefäße je nach Bedarf und Mengenaufkommen zur Verfügung gestellt. Abgesehen von den haushaltsüblichen Größen, können hier auch Umleerbehälter von 2,5 und 5,0 m³ verwendet werden.

Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den direkten Anschluss an vorhandene Verkehrsstrassen und Knoten des umliegenden Netzes.

Anlage	18	zu Blatt	102
Nr.	61	26	Wz
			104

Z. d. lfd. A.
 Z. d. Mandanten
 Wvl. :
W 104

Sparkasse Mainz
Konto 38 877 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE29 5505 0120 0000 0388 77
Swift-Bic. MALADE51MNZ

Innere Erschließung

Die Überlegungen im Rahmenplan für Teilquartiere als "autofreier" Teilabschnitt zu entwickeln um den Individualverkehr weitestgehend aus dem öffentlichen Raum herauszuhalten und über randseitige Erschließungen direkt in Tiefgaragen abzuführen oder in einer Quartiersgarage zu konzentrieren sehen wir als Entsorger eher bedenklich. Das Verkehrskonzept muss die Andienung der Grundstücke (hier Mülltonnenstandplätze) für Einsatzfahrzeuge grundsätzlich gewährleisten.

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 an der anfahrbaren Straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Standplatzgröße

In diesem Wohngebiet werden 1.800 Wohneinheiten entstehen. Bei einem statistischen Wert von 1,85 Personen pro Haushalt in Mainz wären es somit 3.330 Personen. Unter der Berücksichtigung der Planung für preisgünstigen Wohnraum sollte man eher mit 4.000 Personen rechnen. Die Größe der Mülltonnenstandplätze muss ausreichend dimensioniert sein, um die jeweilige Anzahl der Abfallgefäße unterzubringen. Weiterhin sollte für die Gelbe Sack-Sammlung eine Fläche vorgehalten werden.

Abfallkonzept

Ungeachtet dessen kann Ihnen unsere Frau Roser von der Abfallberatung gerne bei der Entwicklung eines Abfallkonzeptes behilflich sein. Für die Standplatzgenehmigung ist in unserem Hause Herr Schüpfer zuständig, der ihnen gerne bei der Ermittlung der Standplatzgröße behilflich ist.

Zu gegebener Zeit erwarten wir im Vorfeld zum erforderlichen Standplatzgenehmigungsverfahren über die Ausgestaltung der Abfallstellplätze Abstimmungsgespräche mit dem Bauherren bzw. dem beauftragten Planungsbüro

Ansonsten bestehen aus Sicht des Entsorgungsbetriebes zu o.g. Bebauungsplanentwurf in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da sich das Plangebiet in einem bereits bebauten Wohngebiet befindet, welches bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

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 Dreiaxser-Müllfahrzeug muss fahrtechnisch möglich sein (Durchfahrtmöglichkeit und Gewichtsbelastung), wobei wir diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 (der ehemaligen EAE 85) hinweisen.

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

BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft

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

2.2 Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr

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

2.3 Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr

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

GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung

Insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze

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.

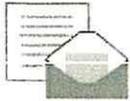
Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dieter Dexheimer

zu 9



Stellungnahme W 104 Heiligkreuz-Areal_2

Dieter Dexheimer An: Ralf Groh

11.02.2016 14:33

Von: Dieter Dexheimer/EB/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo Herr Groh,

anbei wie gewohnt unsere Stellungnahme zum

Bebauungsplanentwurf W 104 Heiligkreuz Areal

Nach Sichtung der Unterlagen gab es für den Entsorgungsbetrieb keine neuen Erkenntnisse, deshalb hat unsere Stellungnahme vom 19. Februar 2015 nach wie vor Bestand.

Mit freundlichen Grüßen
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 W 104 Heiligkreuz-Areal_2.doc

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

W 104

Betreiber von Richtfunkstrecken

Eingangsnummer:	13045
Für Baubereich:	Stadt Mainz, "Heiligkreuz-Areal (W 104)"
Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84):	NW: 08E1644 49N5856 SO: 08E1729 49N5833

Betreiber und Anschrift:

DRK-Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.	Mitternachtsgasse 4	55116 Mainz
E-Plus Mobilfunk GmbH	E-Plus-Straße 1	40472 Düsseldorf
Landesbetrieb Daten und Information	Valenciaplatz 6	55118 Mainz
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 23 - 25	80992 München
Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf

zu 10



Nr. 13045: Stadt Mainz, Bebauungsplan-Entwurf "Heiligkreuz-Areal (W104)"

Bernd-Michael.Huebner An: ralf.groh

12.02.2016 09:23

Von: <Bernd-Michael.Huebner@BNetzA.de>

An: <ralf.groh@stadt.mainz.de>

1 Anhang



mainz,13045.pdf

Sehr geehrter Herr Groh,

anliegend erhalten Sie die Stellungnahme der Bundesnetzagentur zu o.g. Betreff.

Wichtige und umfassende Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter folgendem Link:

www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung
<http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bernd-Michael Hübner

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen,

Referat 226 (Richtfunk, Flug-, Navigations- u. Ortungsfunk),
226-10

Tel.: (030) 22480-363

Fax: (030) 22480-379

E-Mail: Bernd-Michael.Huebner@BNetzA.de



11

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Referenzen

Ansprechpartner Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)
Telefonnummer 0671/96-8062
Datum 29.02.2016
Betrifft Bebauungsplan Mainz, Heiligkreuz-Areal (W 104)

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

Wei 104
FNPA 44

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

Hausanschrift: Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach | Besucheradresse: Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

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

Telefon: 0671 96-8062 | Telefax: 0391 580248120 | Internet: www.telekom.de

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

PBNKDEFF590

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

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

24
61 26 Wei 102
104



Datum

Empfänger

Seite

Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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

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

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

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,



Datum

Empfänger

Seite

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

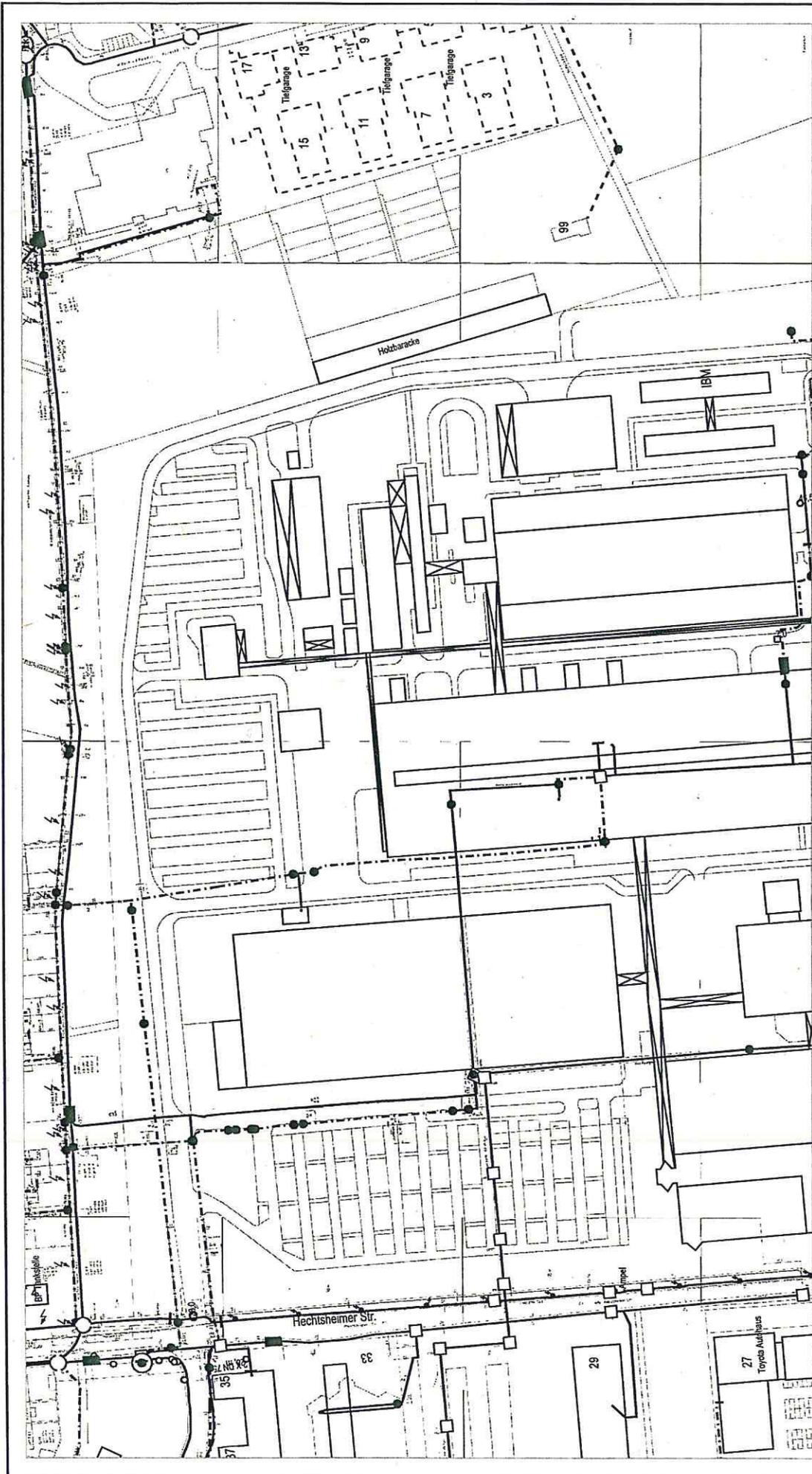
Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

i.A.

Jennifer Stelzel



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Stidwest	ASB	51, 81
PTI	Mainz	VsB	6131A
ONB	Mainz	Name	Wust, Christine; TI NL S0d
Bemerkung:		Datum	29.02.2016
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:2000
		Blatt	1

→ Green

12

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Ralf Groh Tel.: 06131 - 12 30 43 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: ralf.groh@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Wei 104 + 61 20 02 Ä 44
Verfahren / Planung / Projekt: FNP-Änderung Nr. 44 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" Bebauungsplan Entwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 48 Abs. 3 BauGB) spätestens bis 07.03.2016 Erörterungstermin: Datum: Uhrzeit: Ort:	Eingang: 10.2.2016

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Einzelhandelsverband
Mittelrhein-Rheinhesen-Pfalz e. V.
Geschäftsstelle Neustadt
Festplatzstr. 8 · 67433 Neustadt
Telefon 06321/9242 0

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

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

Anlage 25 zu Blatt 102	
Nr.	61 26 Wei 104

J

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

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

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

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

gutes. bestehen gegen Planung keine größeren Bedenken. Allerdings halten wir die SO - Gebiete auch im Hinblick auf das Nahversorgungskonzept speziell in Bezug auf den Dispersionsmarkt für bedenklich, da auch im Vollsortiment DM - Waren angeboten werden.

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

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

Ort, Datum *NW, den 29.2.16*

Einzelhandelsverband
Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz e. V.
Geschäftsstelle Neustadt
Festplatzstr. 8 · 67483 Neustadt
Telefon 06321/9242-0
Telefax 06321/9242-31

[Signature]
Unterschrift, Dienstbezeichnung



13

TELEFAX

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

Stadtverwaltung Mainz
- Amt 61 -
Postfach 38 20
55028 Mainz

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

03.03.2016

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

[Handwritten signature]

Telefon

10

Mein Aktenzeichen
Bitte immer angeben!
3240-1203-05/V4
kp/nh

Ihr Schreiben vom
02.02.2016
61 20 02-Ä44 und 61
26-Wei104

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" und Bebauungsplan-Entwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)" der Stadt Mainz im Stadtteil Weisenau

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 der Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" sowie des Bebauungsplan-Entwurfs "Heiligkreuz-Areal (W 104)" 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. Für Neubauvor-

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1546
IBAN DE 79 545 000 000 054 501 505
Ust. Nr. 26/673/0138/6

Anlage 34	zu Blatt 102	
61	26 Wei	104



haben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

– 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 ist zu begrüßen, dass ein Radongutachten in Auftrag gegeben worden ist (s.a. S. 3 der Begründung).

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Amtsleiter



14

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Kaiserstraße 31 | 55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: **18. Feb. 2016**

Antw. Dez.	z. d. B. A.				VWL				F					
Abl.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3

REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT

Kaiserstraße 31
55116 Mainz
Telefon 06131 96030-0
Telefax 06131 96030-99
referat22@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

16.02.2016

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt - Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Mein Aktenzeichen 22-4-60,0-16-10 Kh
Ihr Schreiben vom 02.02.2016
Bitte immer angeben! 6126 - Wei 104

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Rüdiger Koch
ruediger.koch@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 96030-31
06131 96030-99

Bauleitplanung der Stadt Mainz

- Flächennutzungsplan () Aufstellung (X) 44. Änderung
- Bebauungsplan (X) Aufstellung () Änderung

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Heiligkreuz-Areal (W 104)“

Bebauungsplan-Entwurf „Heiligkreuz-Areal (W 104)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergeben sich zur vorgelegten Planung folgende Anregungen:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Fritz GmbH (Bericht Nr. 15284-ASS-1) wurden die Schallemissionen der Sensitec GmbH näher betrachtet. Neben dem Unternehmen Sensitec werden nach heutigem Kenntnisstand weitere bereits hier vorhandene Unternehmen

1/2

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

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



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

...lage 42 zu ... 108

61	26	li	bei	104
----	----	----	-----	-----



im Plangebiet ansässig sein. Hierzu gehören die Zentralstelle für Polizeitechnik und ein Rechenzentrum. Es wird angeregt die Schallemissionen dieser Einrichtungen ebenfalls zu betrachten und nicht über pauschale Emissionskontingente zu regeln. Insbesondere das Rechenzentrum verfügt über eine umfangreiche Kälte- und Lüftungstechnik auf dem Dach des Gebäudes. Auf der Rückseite der Zentralstelle für Polizeitechnik ist ein Stromaggregat installiert, hier könnten sich sowohl die Schallemissionen als auch die Art der vorhandenen Abgasführung nachteilig auf die geplante Wohnnutzung auswirken.

Darüber hinaus empfehle ich, die betrieblichen Aktivitäten der Autohäuser entlang der Hechtsheimer Straße zur Nachtzeit zu klären.

Um erneute Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Rüdiger Koch



15

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 38 20 | 55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 Stadtplanungsamt

Eingang: **03. März 2016**

Antw. Dez.	z. d. ffd. A				Wvl.				Ff			
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		

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

01. März 2016

Mein Aktenzeichen
Mz 411.0, 02-06,
Mz 411.0, 02-07;
4 Ba 1 Ma: 33
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
02.02.2016,
61 20 02- Ä 44,
61 26 – Wie 104;

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

Telefon / Fax
06131 2397-130
06131 2397-155

**Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Heiligkreuz- Areal (W 104)“
Bebauungsplan- Entwurf „Heiligkreuz- Areal (W 104)“ Stadt Mainz
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 02.02.2016 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

- 1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**
- 1.1 Wasserschutzgebiete**

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

Anlage 43 zu Blatt 102
61 26 Wei 104

1/4

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

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



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



1.2 Grundwassernutzung

Im Planbereich sind drei Brunnen vorhanden, die zu früherer Zeit von der Firma IBM genutzt wurden. Das unbefristete Wasserrecht ist zugunsten der Stadtwerke Mainz umgeschrieben worden. Allerdings sind die Brunnenanlagen seit geraumer Zeit außer Betrieb. Hinsichtlich der weiteren Nutzung wurde immer darauf hingewiesen, dass die zukünftige Nutzung des Areals noch offen sei.

Vor dem Hintergrund, dass nun die Fläche für Gewerbeansiedlung und eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass auch weiterhin keine Nutzung der Gewinnungsanlagen mehr stattfinden wird. Sofern die Anlagen auch nicht zur Grundwasserbeobachtung im Rahmen der Altlastenuntersuchung benötigt werden, sind sie ordnungsgemäß zurückzubauen.

1.3 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

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

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

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



2. Abwasserbeseitigung

2.1 Schmutzwasser

Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

2.2 Niederschlagswasser

In den Vorgesprächen wurde bereits von mir mitgeteilt, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet angestrebt werden sollte, auch wenn dieses bisher zur Kläranlage abgeleitet wurde. Altlasten dürfen durch eine Niederschlagswasserversickerung nicht berührt werden. Inwieweit die Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes eine Versickerung ermöglicht sollte noch ermittelt werden. Ergebnisse hierzu und eine abschließende Entwässerungskonzeption wurden mir noch nicht vorgelegt.

3. Bodenschutz

Zum Thema Bodenschutz/Altlasten finden sich sowohl in der Begründung als auch im Entwurf des Umweltberichtes lediglich der Hinweise, dass hierzu im weiteren Verfahren Ergänzungen erfolgen werden.

Mit Mail vom 03.09.2015 an das Baugrundinstitut Franke-Meißner hatte ich zum Bericht vom 30.07.2015 zur Zusammenstellung und Bewertung der Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen letztmalig Stellung genommen. Ich gehe davon aus, dass derzeit das Konzept zu darauf aufbauenden weitergehenden Untersuchungen erstellt und in der Folge mit mir abgestimmt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jutta Bachstein



Bebauungsplan-Entwurf-Heiligkreuz-Areal-W104, Beteiligung Träger öffentlicher Belange
 peter.zytur
 An:
 ralf.groh
 05.04.2016 16:58
 Details verbergen
 Von: peter.zytur@stadtwerke-mainz.de
 An: ralf.groh@stadt.mainz.de
 Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

16

1 Attachment



HKA_Standort_Netzstationen.pdf

**Bauleitplanung - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 Bebauungsplan-Entwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)**

Sehr geehrter Herr Groh,

Bezug nehmend zum Abgabetermin der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange möchten wir uns im Nachgang noch verspätet dazu äußern.

Grundsätzlich wurden unsere Belange bezüglich der Darstellung der Wasserleitung DN 1000 sowie auch der Fläche Gasreglerstation im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bezüglich der geplanten Baumpflanzungen im Leitungsumfeld ist die DVGW GW 125 zwingend zu befolgen. Es gelten weiterhin die Aussagen der vorherigen Stellungnahmen.

Zur Stromversorgung des Heiligkreuz-Areals haben wir auf Basis der vorliegenden Daten (Baugrundfläche, Art der Nutzung) die voraussichtliche Last ermittelt und ein erstes Versorgungskonzept aufgestellt. Bei der zu erwartenden Last von 3.400 kVA benötigen wir **6 Trafostationen** à 630 kVA, um diese Leistung zur Verfügung zu stellen.

In dem Plan im Anhang haben wir unsere Wunschstandorte markiert, an denen wir später eine Netzstation errichten wollen. Die Zeichnung ist nicht maßstäblich, wir setzen Betonfertiggebäude mit den Abmessungen 1,50 x 3,00 m (L x B) ein, die sichtbare Höhe beträgt ca. 1,60 m. Gemäß Konzessionsvertrag möchten wir Flächen besonderer Zweckbestimmung zur Errichtung der Stationen nutzen.

Wir bitten darum, diese Standorte noch nachträglich in den Bebauungsplan-Entwurf einfließen zu lassen.

Anlage:

Mit freundlichen Grüßen

Peter Zytur

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

- Z. d. H. A.
- Z. d. Handakten
- Wl.:

Wei 104
 F A 44

Anlage 46 zu Blatt 102	
161	26 Wei 104



BPlan_Heiligkreuz-Areal_Stadt_Mainz_Nachtrag_Link_407533562
O2-MW-BIMSCHG

An:
ralf.groh@stadt.mainz.de
07.04.2016 13:20

Kopie:
Alexander Müller, Fabian Költzsch
Details verbergen

Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
An: "ralf.groh@stadt.mainz.de" <ralf.groh@stadt.mainz.de>
Kopie: Alexander Müller <alexander.mueller1.external@telefonica.com>, Fabian Költzsch <fabian.koeltzsch@telefonica.com>

3 Attachments



Belange_Telefonica_BPlan_Heiligkreuz-Areal_Stadt_Mainz_Nachtrag.xlsx



BPlan_Heiligkreuz-Areal_Stadt_Mainz_Nachtrag_Detailkarte.jpg



BPlan_Heiligkreuz-Areal_Stadt_Mainz_Nachtrag_Übersichtskarte.jpg

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

Telefonica

Ve 109
F A 44

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 02. Februar 2016
IHR ZEICHEN:

Sehr geehrter Herr Groh,

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

- in der Nähe Ihres Plangebiets verlaufen zehn unserer Richtfunkverbindungen.
- um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:

Link 407533552 / 407533553 / 418539017 (grenzt) grün

- die Überprüfung hat ergeben, dass für diese Richtfunkverbindungen unsere Mindestvoraussetzungen hinsichtlich der 1. Fresnelzone (Freihaltebereich) noch erfüllt werden.

Link 407551847 (kreuzt) grün

- max. Bauhöhe 37 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 8 m (Trassenbreite).

Link 407533562 / 407533563 (kreuzt) olivgrün

- max. Bauhöhe 80 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite).

Link 407551828 (kreuzt) grün

Anlage 47	102
16/26/Weil	102

- max. Bauhöhe 32 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 5 m (Trassenbreite).

Link 407557382 / 407557383 (kreuzt) violett

- max. Bauhöhe 25 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 5 m (Trassenbreite).

Link 418559318 (kreuzt) türkis

- max. Bauhöhe 50 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite).

- zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail zwei digitale Bilder, welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet.

Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien:

Richtfunkverbindung	A-Standort in Gauss-Krüger 3		Höhen			B-Standort
	Rechtswert	Hochwert	Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt	
407533552	3449225	5536209	193	58,5	251,5	Rechtsw
407533553	siehe Link 407533552					siehe Lin
418539017	siehe Link 407533552					siehe Lin
407551847	3448137	5541003	89	25,9	114,9	
407533562	3449225	5536209	193	59,5	252,5	
407533563	siehe Link 407533562					siehe Lin
407551828	3449225	5536209	193	53	246	
407557382	3449225	5536209	193	59,5	252,5	
407557383	siehe Link 407557382					siehe Lin
418559318	3448638	5541952	85	21	106	
Legende						
in Betrieb						
in Planung						

Man kann sich diese Telekommunikationslinien als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich gern an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely
i.A. Herr Quoc Tan HOANG, B.Eng.

Specialist for microwave links issues

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49 30 23 69-25 33/-24 11 (Herr Quoc Tan Hoang / Frau Stefanie Töpfer)
und o2-MW-BlmSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BlmSchG@telefonica.com,
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Rheinstr. 15, 14513 Teltow

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

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

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e proceda a sua destruição.

BPlan Heiligkreuz-Areal Stadt Mainz Nachtrag

Link 418559318

Link für Planung nicht relevant

Plangebiet

Link 407551847

Link 407557382 / 407557383

Link 407551828

Link 407533562 / 407533563

7533552 / 407533555 / 418539017

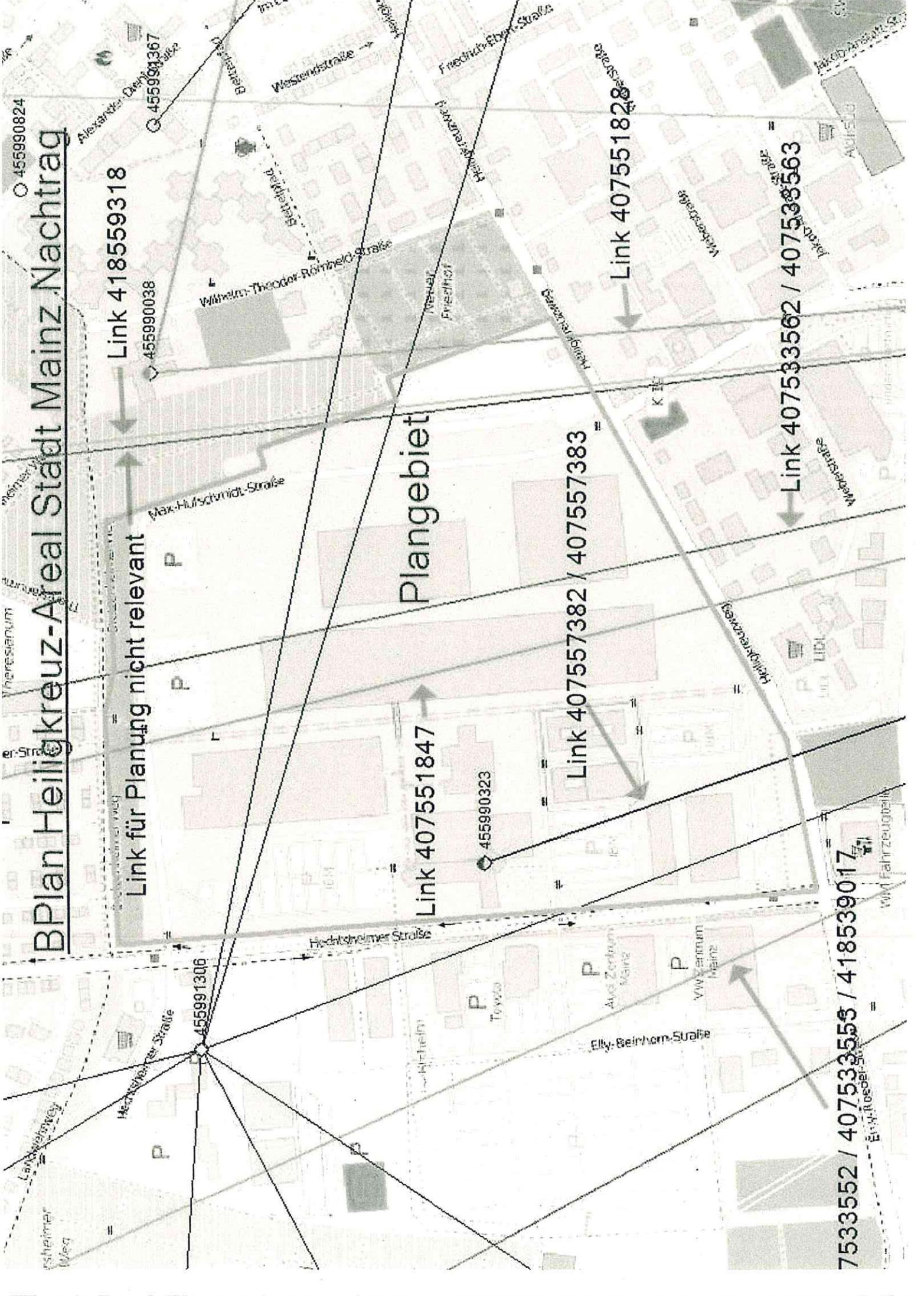
455990824

455990367

455990038

455990323

455991306



STELLUNGNAHME / BELANGE E-Plus

RICHTFUNKTRASSEN

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

Richtfunkverbindung	A-Standort in Gauss-Krüger 3			B-Standort in Gauss-Krüger 3			Höhen	
	Rechtswert	Hochwert	Höhen Fußpunkt Antenne ü. Meer	Rechtswert	Hochwert	Höhen Fußpunkt Antenne ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt
407533552	3449225	5536209	193	3447793	5539455	125	33,67	158,67
407533553	siehe Link 407533552			siehe Link 407533552				
418539017	siehe Link 407533552			siehe Link 407533552				
407551847	3448137	5541003	89	3449225	5536209	193	53	246
407533562	3449225	5536209	193	3446997	5547286	118	44,6	162,6
407533563	siehe Link 407533562			siehe Link 407533562				
407551828	3449225	5536209	193	3449043	5538663	125	32,07	157,07
407557382	3449225	5536209	193	3448533	5538304	135	28,02	163,02
407557383	siehe Link 407557382			siehe Link 407557382				
418559318	3448638	5541952	85	3449225	5536209	193	59,5	252,5

Legende
in Betrieb
in Planung



BPlan_Mainz_Heiligkreuz-Areal_u_Weidmannstr_Link_407551828
O2-MW-BIMSCHG

Zu 17

An: ralf.groh@stadt.mainz.de, Annika.Sigges@stadt.mainz.de
01.04.2016 18:14

Kopie:
Alexander Müller, Fabian Költzsch
Details verbergen
Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
An: "ralf.groh@stadt.mainz.de" <ralf.groh@stadt.mainz.de>, "Annika.Sigges@stadt.mainz.de" <Annika.Sigges@stadt.mainz.de>
Kopie: Alexander Müller <alexander.mueller1.external@telefonica.com>, Fabian Költzsch <fabian.koeltzsch@telefonica.com>

3 Attachments



Belange_Telefonica_BPlan_Mainz_Heiligkreuz-Areal_u_Weidmannstr.xlsx BPlan_Mainz_Heiligkreuz-Areal_u_Weidmannstr_Detailkarte.jpg



BPlan Mainz Heiligkreuz-Areal u Weidmannstr Übersichtskarte.jpg



Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 02. Februar und 22. Februar 2016
IHR ZEICHEN:

Sehr geehrte Frau Sigges, / Sehr geehrter Herr Groh,

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

- in der Nähe Ihrer Plangebiete verlaufen 16 unserer Richtfunkverbindungen.

- zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail zwei digitale Bilder, welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien

verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Die Plangebiete sind in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet.

Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien:

Richtfunkverbindung	A- Standort in WGS84						Höhen			B- Standort in WGS84						Höhen		
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt
407551828	49	57	36,58	8	17	28,68	193	53	246	49	58	55,71	8	17	18,55	125,00	32,07	157,07
418559318	50	0	41,83	8	16	55,9	98	21	119	49	57	36,58	8	17	28,68	193,00	58,00	251,00
418559320	50	3	56,28	8	16	21,06	170	21,5	191,5	49	57	36,58	8	17	28,68	193,00	58,00	251,00
407533562	49	57	36,58	8	17	28,68	193	59,5	252,5	50	3	34,14	8	15	31,54	118,00	44,60	162,60
407533563	siehe Link 407533562									siehe Link 407533562								
407551847	50	0	11,17	8	16	31,91	89	25,9	114,9	49	57	36,58	8	17	28,68	193,00	53,00	246,00
407557382	49	57	36,58	8	17	28,68	193	57	250	49	58	43,85	8	16	53,24	127,00	28,02	155,02
407557383	siehe Link 407557382									siehe Link 407557382								
407533552	49	57	36,49	8	17	28,88	194,00	58,50	252,50	49	59	20,94	8	16	15,42	125,00	33,67	158,67
407533553	siehe Link 407533552									siehe Link 407533552								
418539017	siehe Link 407533552									siehe Link 407533552								
418559624	49	58	26,57	8	20	31,17	86,00	22,60	108,60	49	59	20,94	8	16	15,42	125,00	35,00	160,00
407557384	49	59	21,42	8	16	15,95	125,00	33,67	158,67	49	59	16,56	8	16	48,49	119,00	13,85	132,85
407557385	siehe Link 407557384									siehe Link 407557384								
407557422	49	59	0,35	8	24	5,44	88,00	19,62	107,62	49	59	21,42	8	16	15,95	125,00	33,67	158,67
407557423	siehe Link 407557422									siehe Link 407557422								

Legende
in Betrieb
in Planung

Man kann sich diese Telekommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. **Alle geplanten Masten, Rotoren und allenfalls notwendige Baukräne oder sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen** und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20m einhalten. Bitte beachten Sie diesen Umstand bei der weiteren Planung Ihrer Windkraftanlagen.

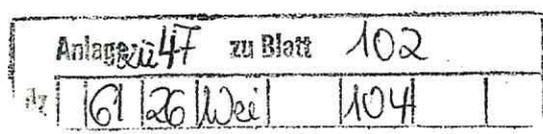
Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen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

Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich gern an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely
i.A. Herr Quoc Tan HOANG, B.Eng.
Specialist for microwave links issues

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

Wei 104
F A 44



Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49 30 23 69-25 33/-24 11 (Herr Quoc Tan Hoang / Frau Stefanie Töpfer)
und o2-MW-BlmSchG@telefonica.com

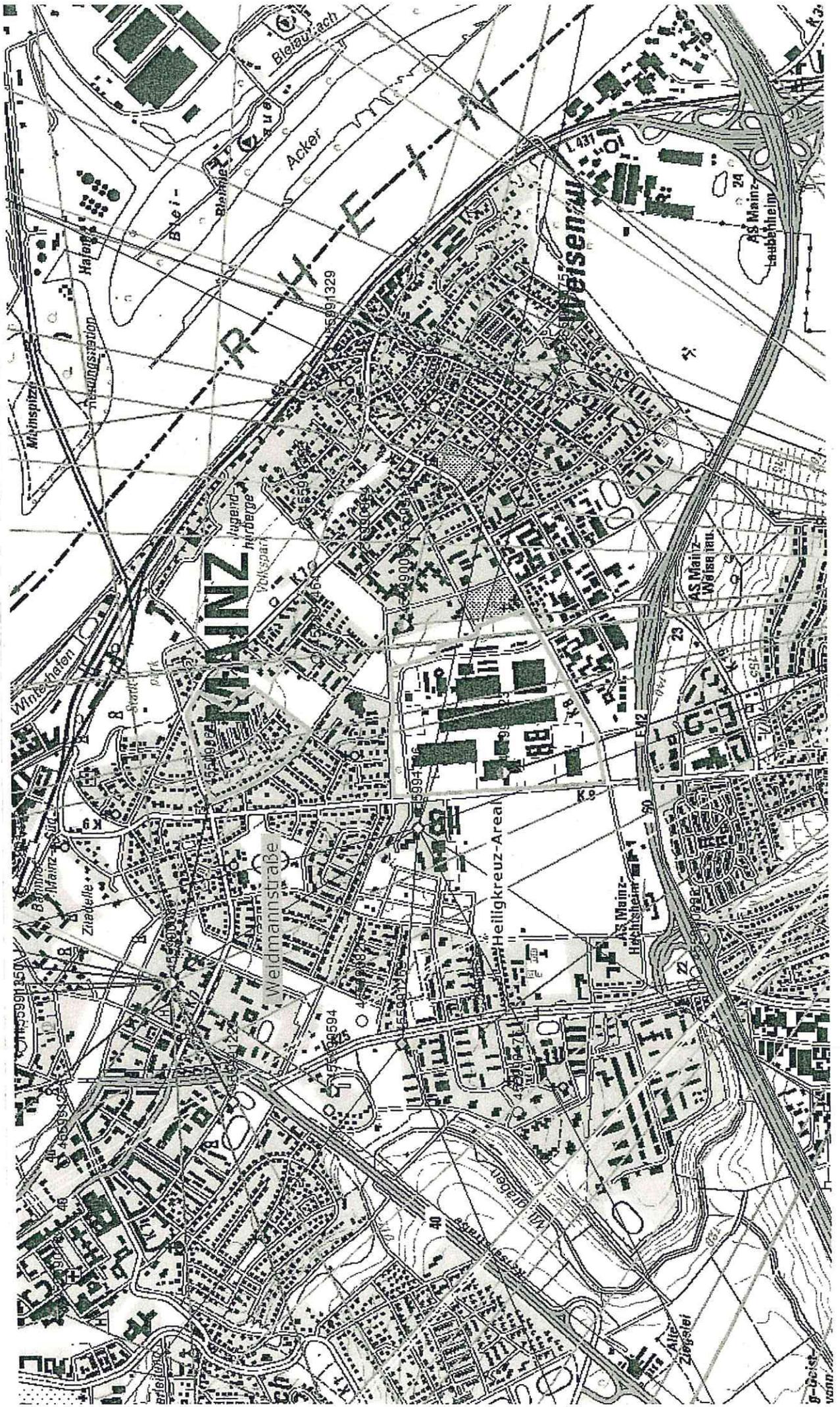
Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BlmSchG@telefonica.com,
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Rheinstr. 15, 14513 Teltow

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

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

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e proceda a sua destruição.

Bebauungsplan Mainz, Heiligkreuz-Areal & Weidmannstraße





27653 / Ihr Schreiben vom 02.02.2016: Beteiligung Träger öffentlicher Belange; zu

17

"Heiligkreuz-Areal (W 104)"

&TNI Leitungsanfragen

An:

ralf.groh@stadt.mainz.de

04.03.2016 09:22

Details verbergen

Von: &TNI Leitungsanfragen <leitungsanfragen@telefonica.com>

An: "ralf.groh@stadt.mainz.de" <ralf.groh@stadt.mainz.de>

Aktenzeichen: 61 20 02- Ä 44

Aktenzeichen: 61 26 - Wei 104

Sehr geehrter Herr Groh,

die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG hat im angefragten Bereich keine erdverlegten Anlagen.

Planungen in dem Bereich bestehen nicht.

Eine Stellungnahme der Abteilung „Richtfunkplanung“ geht Ihnen gesondert zu.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Cain | Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Extern)

Planungsmanagerin

Transport / IP & Optical Network

Überseering 33a 22297 Hamburg

T +49 (0)40 23726 7099

[Birgit.Cain.external@telefonica.com](mailto:birgit.cain.external@telefonica.com) | www.telefonica.de

Bitte finden Sie hier die handelsrechtlichen Pflichtangaben: www.telefonica.de/pflichtangaben

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

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

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e proceda a sua destruição

Z. d. lfd. A.

Z. d. Handakten

Wvl.:

Anlage	47	zu Akten	102
61 26 Wei	104		

Wei 104

FNP Ä 44



Stellungnahme S00169251, Stadt Mainz, 61 20 02- Ä 44, Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

koordinationsanfragen An: ralf.groh

03.03.2016 16:47

Von: <koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>
An: <ralf.groh@stadt.mainz.de>

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Ralf Groh
Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00169251
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 03.03.2016

Stadt Mainz, 61 20 02- Ä 44, Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.02.2016.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Mit freundlichen Grüßen
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemern unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

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

J

F Ä 44

Anlage	48	zu Blatt	102
61 26	Wz		104



**Stellungnahme S00169266, Stadt Mainz, 61 26 - Wei 104,
Bebauungsplan-Entwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)"**

koordinationsanfragen An: ralf.groh

03.03.2016 16:47

zu 18

Von: <koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>

An: <ralf.groh@stadt.mainz.de>

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Ralf Groh
Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00169266
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 03.03.2016
Stadt Mainz, 61 26 - Wei 104, Bebauungsplan-Entwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.02.2016.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubauegebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubauegebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubauegebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Mit freundlichen Grüßen
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemern unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

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

W 104



Bebauungsplanentwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

Siegfried Bablitschky An: Ralf Groh

Kopie: Silvia Dotzauer

16.03.2016 14:13

Von: Siegfried Bablitschky/WB1/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Silvia Dotzauer/WB1/Mainz@Mainz

Sehr geehrter Herr Groh,

nehme Bezug auf unser heutiges Telefonat in o.g. Angelegenheit.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist entlang des Heiligkreuzweges ein Mischgebiet eingepplant, welches direkt an der Grenze zum neuen Friedhof Weisenau endet.

Angrenzend zum Mischgebiet in Richtung Friedhof befindet sich auf dem Friedhofsgelände das Sozialgebäude und in unmittelbarer Nähe die Trauerhalle.

Der Zugang zur Trauerhalle zeigt in Richtung des allgemeinen Wohn- bzw. des Mischgebietes.

Wir dürfen Sie bitten, dies – insbesondere hinsichtlich der Lärmentwicklung – bei Ihren weiteren Planungen mit zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Siegfried Bablitschky
- Abteilungsleitung Friedhofs- u. Bestattungswesen -
- Geschäftsführer Krematorium Mainz GmbH -

Tel.: (0 61 31) 9715 – 322
Fax: (0 61 31) 9715 – 329
E-Mail: siegfried.bablitschky@stadt.mainz.de



Wirtschaftsbetrieb Mainz
Industriestraße 70
55 120 Mainz
URL: <http://www.wirtschaftsbetrieb.mainz.de/>
Vorstand: Jeanette Wetterling, Michael Paulus
Vorsitzende des Verwaltungsrats: Beigeordnete Katrin Eder
Sitz der Anstalt: Mainz

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

Wei 104
F A 44

Anlage	49	zu Blatt	102
Bz	61 26	Wei	104

20

Landesbetrieb Daten und Information • Valenciaplatz 6 • 55118 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Herrn Ralf Groh
Zitadelle Bau A
Postfach 38 20
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 23. März 2016									
Artw. Dez.	z. d. Rd. 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

Handwritten signature

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Bearbeiter	Durchwahl	Datum
07.03.2016		Herr Kirchner	-327	17.03.2016

Aktenzeichen 61 26 W 104+61 2002 Ä 44

Sehr geehrter Herr Groh,

in vorbezeichneter Angelegenheit führen wir zum Punkt „Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen“ wie folgt aus:

Soweit der Betrieb von Richtfunkanlagen notwendig ist bzw. künftig wird, muss hierfür Bau-recht gewährleistet sein. Der LDI zählt zu den lebenswichtigen Einrichtungen nach § 2 LSÜG in Rheinland-Pfalz, der u.a. für die Aufrechterhaltung der Informations- und Kommunikationstechnologie zuständig ist. Zur Erfüllung dieses Zwecks bedarf es gegenwärtig des Betriebes einer Richtfunkanlage, deren Kapazitäten möglicherweise in der Zukunft ausgebaut werden müssen. Die Höhe der Anlage sowie die von einer solchen Anlage ausgehende Strahlung könnten die Belange bzw. Festsetzungen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes so-wie des Gewerbegebietes betreffen und ggf. diesen zuwider laufen. Gleiches gilt für den Im-missionsschutz und den Naturschutz. In Ziffer 5.2 der Begründung zur 4. Änderung des Flä-chennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" und des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" wird der heute bereits vorhandenen gewerbli-

Sitz Mainz
Valenciaplatz 6
55118 Mainz
Tel.: 06131 605-0
Fax: 06131 605-145

Standort Bad Ems
Römerstr. 41
56130 Bad Ems
Tel.: 02603 605-0
Fax: 02603 605-469

Service
www.ldi.rlp.de
poststelle@ldi.rlp.de
HelpDesk
Tel.: 06131 605-360

Bankverbindung
Kto. 7 401 547 426
LBBW (BLZ 600 501 01)
IBAN: DE32 6005 0101 7401 5474 26
SWIFT: SOLADEST

Anlage 52 zu Blatt 102
61 26 W 104
Rheinland-Pfalz



chen Nutzung ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt, der auch Änderungen und Erweiterungen ermöglichen soll.

Vor diesem Hintergrund ist für die Erweiterung der bestehenden Richtfunkanlage bzw. einer Neuerrichtung das Baurecht zu gewährleisten, auch und gerade wenn die bauliche Anlage genehmigungspflichtig nach § 61 LBauO sein sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Landesbetrieb Daten und Information



Matthias Bongarth
Geschäftsführer



Gunnar Kirchner
Bereichsleiter
Z-Zentrale Dienste