

Aktz.: 61 26 Fi 90

## **Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)"**

### **I. Vermerk**

**über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **A) Formalien**

Dauer des Beteiligungsverfahrens:	<b>05.05.2015 – 20.05.2015</b>		
Anzahl der beteiligten TÖB:	<b>25</b>	Anzahl der Antworten von TÖB:	<b>17</b>

---

Vorkoordinierungstermin mit den Fachämtern der Stadt und TÖB: **20.05.2015**

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

- 10-Frauenbüro
- 12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
- 20-Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, Abt. Sport
- Landesbetrieb Mobilität Worms
- SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht

#### **B) Anregungen aus dem Anhörverfahren**

##### **1. Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit** *- mündliche Äußerungen im Rahmen des Scopingtermins -*

##### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- Keine

##### **Sonstige Anregungen**

- Aufgrund der zusätzlich entstehenden Wohneinheiten werde die Errichtung eines Kinderspielfeldes im Quartier erforderlich. Die Größe der benötigten Spielfläche sei abhängig von den geplanten Wohneinheiten und werde im weiteren Verfahren ermittelt. Bestehende Spielfelder, mit Aufwertungspotenzial seien in fußläufiger Entfernung zum Quartier nicht vorhanden.

- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sei eine vertragliche Vereinbarung zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung zwischen Stadt Mainz und Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer erforderlich.

### **Stellungnahme**

*Der Bedarf an erforderlichen Spielflächen wird im weiteren Verfahren ermittelt und eine geeignete Fläche in das Bebauungskonzept aufgenommen.  
Zwischen Stadt und Vorhabenträger wird im weiteren Verfahren eine Vereinbarung zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung erarbeitet. Erste Gespräche hierzu fanden bereits statt.*

## **2. 60.03-Bauamt, Abt. Bodenmanagement und Geoinformation**

*- Schreiben vom 12.05.2015 -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- Keine

### **Sonstige Anregungen**

- Eine Neuordnung der Grundstücke sei erforderlich. Diese müsse nicht zwingend durch eine gesetzliche Umlegung erfolgen.
- Für das Plangebiet sei eine partnerschaftliche Baulandbereitstellung durchzuführen.

### **Stellungnahme**

*Das Plangebiet soll durch einen privaten Projektentwickler erschlossen und in großen Teilen auch realisiert werden. Die Aufteilung der Grundstücke soll nach Aussage des Projektentwicklers im Zuge einer freiwilligen Bodenordnung erfolgen. Eine gesetzliche Umlegung sei daher nicht erforderlich.*

*Mit dem Vorhabenträger wurden bereits erste Gespräche zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung gemäß Beschluss des Stadtrates geführt. Bis zum Aufstellungsbeschluss soll eine grundsätzliche Vereinbarung zwischen Stadt Mainz und Vorhabenträger zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung getroffen werden. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit Benennung der anfallenden Kosten wird vor Satzungsbeschluss bzw. vor Erreichen der Planreife abgeschlossen.*

## **3. 60.04-Bauamt, Abt. Denkmalpflege**

*- Email vom 11.05.2015 -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- Von dem Bauleitplan sind keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.
- In den Bebauungsplan sollte ein Hinweis zu Bodenfunden aufgenommen werden.

## **Stellungnahme**

*Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine konkreten Hinweise auf Bodenfunde bestehen, sind vertiefende Untersuchungen nicht erforderlich. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zu dem Vorkommen von Bodenfunden aufgenommen.*

### **4. 61.1-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen**

*- mündliche Äußerungen im Rahmen des Scopingtermins -*

## **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- Keine

## **Sonstige Anregungen**

- Der Gehweg im geplanten Zufahrtsbereich solle eine Breite von 1,80 bis 2,00 m aufweisen, um einen Begegnungsfall. Rollstuhl/Rollstuhl sicherzustellen.
- Im Falle einer Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt Mainz würden besondere Anforderungen an den Ausbau und die Gestaltung (Materialwahl, Beleuchtung) gestellt.
- Zur Aufwertung des Straßenraumes sollten im Bereich der Wendeflächen zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen werden.
- Eine Feinabstimmung der notwendigen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und der Anordnung von öffentlichen Stellplätzen erfolge ebenso wie evtl. erforderliche Maßnahmen an der Landesstraße (Kurmainzstraße) im Zuge der Abstimmung der Ausbauplanung für die Erschließungsflächen.
- Im Geltungsbereich seien ausreichend Besucherstellplätze und Fahrradabstellanlagen vorzusehen.
- Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens sei nicht erforderlich. Eine Abschätzung der Leistungsfähigkeit der beiden Anknüpfungspunkte an die Kurmainzstraße erfolge durch die Abteilung 61.1-Verkehrswesen. Hierzu sei jedoch eine genaue Anzahl der geplanten Wohneinheiten erforderlich.

## **Stellungnahme**

*Die Planung der beiden Quartierszufahrten wird im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger mit der Abteilung 61.1-Verkehrswesen abgestimmt.*

*Die konkrete Verkehrsplanung zur inneren Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen erfolgt unabhängig vom Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit der Abteilung 61.1-Verkehrswesen.*

*Die notwendigen Fahrradabstellanlagen können auf den privaten Grundstücken vorgesehen werden, da es sich fast ausschließlich um Einfamilienhausgrundstücke handelt. Die Ausweisung von Sammelabstellflächen ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.*

*Die Abschätzung der Verkehrsströme auf den beiden geplanten Anknüpfungspunkten erfolgt im weiteren Verfahren durch die Abt. 61.1-Verkehrswesen. Diese Verkehrsmengen bilden auch die Grundlage für die erforderlichen Schallschutzberechnungen.*

**5. 61.3-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb**  
- mündliche Äußerungen im Rahmen des Scopingtermins -

**Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- Keine

**Sonstige Anregungen**

- Zum gegenwärtigen Planungsstand sei noch nicht abschließend geklärt ob alle Verkehrsflächen im Plangebiet oder Teile davon von der Stadt Mainz übernommen werden können.
- Zur Sicherung von Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung sei die Planung einer Trasse zum Aubach bzw. zur Straße "Am Elmerberg" sinnvoll.

**Stellungnahme**

*Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und welcher Anteil an den geplanten Verkehrsflächen von der Stadt Mainz übernommen werden können.*

*Seitens des Vorhabenträgers wird geprüft welche Möglichkeiten bestehen eine Leitungsverbindung zwischen dem Quartier und der Straße "Am Elmerberg" bzw. dem Aubach herzustellen. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit ist es dem Vorhabenträger voraussichtlich nicht möglich das gesamte Vorhaben in einem Zuge herzustellen. Dadurch ergeben sich zwei getrennte Teilquartiere (Ost/West), die jeweils von der Kurmainzstraße aus erschlossen sind. Es wird auch versucht zwischen dem östlichen und dem westlichen Gebietsteil eine Verbindungstrasse herzustellen, um die Ver- und Entsorgung zu erleichtern.*

**6. 67-Grün- und Umweltamt**

- Schreiben vom 20.05.2015, sowie mündliche Äußerungen im Rahmen des Scopingtermins -

**Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sei ein Umweltbericht erforderlich.
- Die Abgrenzung der Bauflächen im Flächennutzungsplan sollen nicht überschritten werden.

**Klimaschutz, Energie**

- Im Rahmen des weiteren Verfahrens sei ein Energie- und Wärmekonzept zu erstellen. Daraus folgend seien konkrete Regelungen in den Bebauungsplan bzw. einen städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

**Stellungnahme**

*Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird durch den Vorhabenträger ein Energie- und Wärmekonzept erarbeitet und mit der Stadt Mainz abgestimmt.*

**Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriff Ausgleich, Artenschutz**

- Die geplante Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich berge zahlreiche Konflikte bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild und Naherholung, was im Umweltbericht abzuarbeiten sei.

- Eine Eingriff-Ausgleichsbilanz sei zu erstellen.
- Sofern der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden könne, sollten hierfür Flächen entlang des Aubachs gesucht werden.
- Die AGEM ist bereit sämtliche Ausgleichsverpflichtungen gegen Kostenerstattung zu übernehmen.
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Ausgleichsflächen sei nicht ausgeschlossen, jedoch mit der AGEM abzustimmen.
- Als Übergang zur freien Landschaft sei innerhalb des "F 90" ein 10 m breiter Gehölzstreifen als Ortsrandeingrünung zu erstellen.
- Die Notwendigkeit zur Herstellung von öffentlichen Grünflächen (ca. 12 m<sup>2</sup>/EW) sei zu prüfen. Ggf. können Spielflächen im Bereich öffentlicher Grünflächen verortet werden.
- Die Standards der Stadt Mainz zur Dachbegrünung, Grünflächensatzung und Schutz des Baumbestandes seien einzuhalten.
- Die Möglichkeit einer Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer aus dem Quartier in den Außenbereich sei zu prüfen.

### **Stellungnahme**

*Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, der die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter beschreibt und die Eingriff-Ausgleichsbilanz beinhaltet. Sofern externe Ausgleichsflächen erforderlich sind, werden in Abstimmung mit dem 67-Grün- und Umweltamt geeignete Flächen im Umfeld des Aubachs gesucht.*

*Der Hinweis zur Übernahme der Ausgleichsflächen durch die AGEM wird zur Kenntnis genommen und wurde dem Vorhabenträger im Rahmen des Scopingtermins bereits mitgeteilt.*

*Sofern eine Überlagerung von Ausgleichsflächen und Versickerungsflächen angestrebt wird, erfolgt eine Abstimmung mit der AGEM.*

*Die Sicherung einer Eingrünung des neuen Siedlungsrandes erfolgt durch geeignete Festsetzungen im weiteren Verfahren.*

*Die Standards der Stadt Mainz bzgl. Dachbegrünung, Grünflächensatzung und Schutz des Baumbestandes werden auch beim Bauleitplanverfahren "F 90" zu Grunde gelegt.*

*Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, sowie die Sicherung von Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer werden im weiteren Verfahren auf den notwendigen Umfang geprüft. Grundsätzlich wird eine öffentliche Zuwegung aus dem Quartier in den Außenbereich angestrebt. Allerdings sind die bisher bestehenden Wegeverbindungen durch private Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereiches abgegrenzt, so dass eine direkte Anbindung bisher nicht ohne weiteres möglich ist.*

### **Lärmschutz**

- Im Rahmen des weiteren Verfahrens sei ein Lärmgutachten zu den Themenbereichen Verkehrslärm (Flugplatzstraße, Erschließung, zentrale Stellplatzanlage) und Fluglärm zu erstellen.

### **Stellungnahme**

*Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird durch den Vorhabenträger ein Schallgutachten erarbeitet und mit der Stadt Mainz abgestimmt.*

### **Altlasten Bodenschutz**

- Im Plangebiet seien keine Boden- oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### **Wasserwirtschaft, Versickerung**

- Die Vorgaben des § 2 Abs. 2 LWG seien zu beachten. Niederschlagswasser sei zu verwerten oder zu versickern.
- Der Anteil befestigter Flächen sei auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Wege und Stellplätze seien mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Die im Südwesten des Plangebietes vorgesehene Versickerungsfläche werde grundsätzlich begrüßt. Über eine Optimierung der Lage in Bezug auf die Topografie solle nachgedacht werden.
- Im Geltungsbereich werden die Voraussetzungen zur Niederschlagswasserversickerung ähnlich günstig eingeschätzt, wie im benachbarten "F 89". Zur Verifizierung sei eine Versickerungskonzeption und Versickerungsgutachten erforderlich.
- Durch die Stadt Mainz soll eine Konzeption erarbeitet werden, die eine Verbesserung des Aubachs vorsieht. Die Verortung ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen könne ebenfalls in diesem Bereich erfolgen.

### **Stellungnahme**

*Es wird angestrebt, das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich so weit wie möglich zurückzuhalten und zu versickern. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird durch den Vorhabenträger eine Versickerungskonzeption erarbeitet und mit der Stadt Mainz abgestimmt. Die Verortung ggf. erforderlicher Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem 67-Grün- und Umweltamt.*

### **Radonvorsorge**

- Im weiteren Verfahren werde die Erstellung eines Radongutachtens erforderlich.

### **Stellungnahme**

*Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird durch den Vorhabenträger ein Radongutachten erarbeitet und mit der Stadt Mainz bzw. dem Landesamt für Geologie und Bergbau abgestimmt.*

## **7. 70-Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz**

*- Email vom 12.05.2015 -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- Keine

### **Sonstige Anregungen**

- Die drei im städtebaulichen Konzept dargestellten Bereitstellungsflächen für Müllgefäße seien nicht ausreichend.

- Die Abfallgefäße der Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit müssten am Abfuhrtag innerhalb von 15 Metern zur Fahrbahn bereitgestellt werden. Das gleiche gilt für die Abfallgefäße der Verbindungsstraße zwischen den beiden Wendeflächen. Sofern mehr ausreichend dimensionierte Bereitstellungsflächen eingeplant werden, werde der Planung zugestimmt.
- 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.

### **Stellungnahme**

*Die notwendigen Sammelflächen an den von der Müllabfuhr nicht befahrbaren Stichstraßen werden in der Planung ergänzt. Die Einhaltung der vorgegebenen Abstände zwischen Müllgefäßen und Verkehrsflächen ist damit ausreichend möglich.  
Die Befahrbarkeit der im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen wird im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.*

### **8. 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften**

*- Schreiben vom 20.05.2015 -*

#### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- Keine

#### **Sonstige Anregungen**

- Es bestünden grundsätzlich keine Einwendungen gegen die Planung.
- Sofern die zu errichtenden Verkehrsflächen an die Stadt Mainz übergehen sollen, sei eine kosten- und lastenfreie Übergabe zu sichern.

### **Stellungnahme**

*Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und welcher Anteil an den geplanten Verkehrsflächen von der Stadt Mainz übernommen werden können. Im Falle einer Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt Mainz wird ein Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Mainz abgeschlossen.*

### **9. Landesamt für Geologie und Bergbau**

*- Schreiben vom 11.05.2015 -*

#### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

##### **Bergbau/Altbergbau**

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

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### **Boden und Baugrund**

- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erstellung von Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Projektumsetzung obliegt dem jeweiligen Bauherrn, bzw. Vorhabenträger.*

### **Radonprognose**

- Das Plangebiet liege innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes Radonpotenzial ermittelt wurde. Es werden vertiefende Radonmessungen in Form von Langzeitmessungen empfohlen.

### **Stellungnahme**

*Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens werden entsprechende Radon-Untersuchungen angestellt.*

## **10. Stadtwerke Mainz**

*- mündliche Äußerungen im Rahmen des Scopingtermins -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- Keine

### **Sonstige Anregungen**

- Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas sei grundsätzlich möglich.
- Die Breite der geplanten Verkehrsflächen sollte mindestens 5,5 m betragen, um alle notwendigen Leitungstrassen im Straßenraum unterzubringen. Baumpflanzungen seien bei dieser Breite allerdings nicht bzw. nur mit hohem Aufwand für Wurzelschutzmaßnahmen möglich.
- Bei der geplanten mittleren Reihenhauszeile sei die Eintragung eines Leitungsrechtes nördlich der Gebäude erforderlich.
- Im weiteren Verfahren werde noch geprüft, ob die Errichtung einer Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werde.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis zur Versorgung des Gebietes wird zur Kenntnis genommen. Die bisher geplanten Verkehrsflächen weisen alle eine ausreichende Breite auf.*

*Da die Umsetzung des Vorhabens durch einen Vorhabenträger erfolgt, der über alle betroffenen Grundstücke verfügt, ist die Eintragung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan nicht zwingend*



*erforderlich um die Leitungstrassen zu sichern. Im Rahmen des späteren Bebauungsplanentwurfes wird evtl. dennoch ein Leitungsrecht vorgesehen um auch bei zukünftigen Eigentümerwechseln eine Sicherung der Leitungen zu gewährleisten.*

*Sofern die Errichtung einer Trafostation im Geltungsbereich erforderlich ist, wird im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche vorgesehen.*

## **11. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

*- Schreiben vom 19.05.2015 -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

#### **Abwasserbeseitigung**

- Das anfallende Schmutzwasser sei der kommunalen Kläranlage zuzuführen.
- Anfallendes Niederschlagswasser sei zurückzuhalten und zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, sei eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer vorzunehmen. Der Rückhalteraum sei für ein 50 jähriges Regenereignis zu bemessen.
- Für die gezielte Versickerung und die Einleitung in ein Fließgewässer sei eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Die Aufnahme eines Hinweises werde empfohlen.
- Es werde darum gebeten die Entwässerungskonzeption mit der SGD Süd, WAB abzustimmen.

#### **Stellungnahme**

*Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt. Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird seitens des Vorhabenträgers eine Entwässerungskonzeption erarbeitet und mit den tangierten Fachbehörden abgestimmt.*

*In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser aufgenommen.*

#### **Bodenschutz**

- Im Geltungsbereich seien keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Sofern Hinweise auf Altstandorte vorliegen, werde um Mitteilung gebeten.

#### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern im Weiteren Verfahren Informationen zu bestehenden Altstandorten vorgebracht werden, wird die SGD Süd Regionalstelle WAB hierüber informiert.*

## **12. Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR**

*- Schreiben vom 18.05.2015 und mündliche Äußerungen im Rahmen des Scopingtermins -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- Das anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern bzw. zurückzuhalten. Eine Ableitung in den Mischwasserkanal sei nicht möglich.

- Im Geltungsbereich sei mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit des Bodens zu rechnen.
- Südlich des Geltungsbereiches verlaufe der Aubach, der als Vorflut für einen gedrosselten Ablauf des nicht versickerten Niederschlagswassers genutzt werden könne.
- Für das Plangebiet solle ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden, das mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz und dem 67-Grün- und Umweltamt abzustimmen sei.
- Die unbebaute Fläche im südwestlichen Geltungsbereich biete sich als Versickerungs- und Ausgleichsfläche an. Die Eignung sei im weiteren Verfahren ggf. zu prüfen.

### **Stellungnahme**

*Durch den Vorhabenträger wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der Stadt Mainz abgestimmt. Ziel dabei ist die Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort mit Notüberlauf in den nahe gelegenen Aubach. Welche Funktion die südöstlich gelegene Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches wahrnehmen wird, ergibt sich im weiteren Bauleitplanverfahren.*

### **Sonstige Anregungen**

- Es solle angestrebt werden, das Areal im Freispiegelgefälle an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Flugplatzstraße oder südlich des Geltungsbereiches parallel zum Aubach anzuschließen. Hierzu sei die Sicherung von Leitungstrassen über private Grundstücke erforderlich.
- Die Errichtung eines Pumpwerks für das anfallende Schmutzwasser sei nicht erwünscht.

### **Stellungnahme**

*Im weiteren Verfahren wird seitens des Vorhabenträgers eine Leitungstrasse gesucht, um die Entwässerung für den Geltungsbereich sicherzustellen.*

Mainz, 28.05.2015

  
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 50, 60.3, 60.4, 61.1, 61.3, 67, 70, 80) z. K.

Mainz, 28.05.2015  
61-Stadtplanungsamt

  
Ingenthron



## Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

2

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

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

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> 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 Fi 90
--	--

<b>Verfahren / Planung / Projekt:</b>  Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)"	Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt
---	--

<b>Frist:</b> spätestens bis 20.05.2015	Eingang: <b>13. Mai 2015</b>																
<b>Erörterungstermin:</b> Datum: Mittwoch, 20.05.2015 Uhrzeit: 10:00 Uhr Ort: Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="font-size: small;">Antw. Dez.</td> <td style="font-size: small;">z. d. Fd. A</td> <td style="font-size: small;">Wvl.</td> <td style="font-size: small;">R</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">Abt.: 0 1 2 3 4</td> <td style="font-size: x-small;">5 6 7 8 9</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">SG: 0 1 2 3 4</td> <td style="font-size: x-small;">5 6 7 8 9</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">SB: 0 1 2 3 4</td> <td style="font-size: x-small;">5 6 7 8 9</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Antw. Dez.	z. d. Fd. 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		
Antw. Dez.	z. d. Fd. 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																

### Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Henschel; 60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation;  
 Bereiche Bodenordnung und Partnerschaftliche Baulandbereitstellung;  
 Tel. 12-3101

Keine Stellungnahme erforderlich

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

1. Eine Neuordnung der Grundstücke ist erforderlich; diese muss nicht zwingend durch eine gesetzliche Umlegung nach dem BauGB erfolgen.
2. Für das Plangebiet ist eine partnerschaftliche Baulandbereitstellung durchzuführen.

Anlage 10 zu Blatt 1  
 Az | 6126Fi | 90 |

---

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

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

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

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

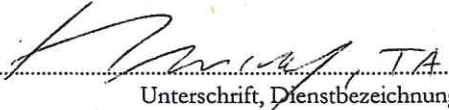
---

Mainz, 12.05.2015

60.3

Ort, Datum

Dienststelle

 Unterschrift, Dienstbezeichnung

**Bebauungsplan-Entwurf "Elmerberg (F 90)" Ihr Aktenzeichen: 61 26 – Fi 90**  
Nicole Berger An: Ralf Groh

11.05.2015 10:13

3

Von: Nicole Berger/Amt60/Mainz  
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz,

Bebauungsplan-Entwurf "Elmerberg (F 90)" Ihr Aktenzeichen: 61 26 – Fi 90  
Unser Aktenzeichen: 15 40 00 F

Sehr geehrter Herr Groh,

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs "Elmerberg F 90" liegen keine Kulturdenkmäler.

**Wir weisen jedoch auf die §§ 16, 17 DSchG hin:**

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail: [archaeologie-mainz@t-online.de](mailto:archaeologie-mainz@t-online.de)) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.

Da keine weiteren denkmalschutzrechtlichen Belange berührt werden, möchten wir uns für den Vorkoordinierungstermin am 20.05.2015 entschuldigen. Wir danken Ihnen jedoch für die Einladung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Nicole Berger



Landeshauptstadt  
Mainz

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

*Handwritten signature*

Landeshauptstadt Mainz  
Bauamt  
Nicole Berger  
Abteilung Denkmalpflege  
Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle, Bau E, Raum 304  
Tel 0 61 31 – 12 22 35  
Fax 0 61 31 – 12 20 44  
<http://www.mainz.de>

Anlage	11	zu Blatt	1	
Az	61	26	Fi	90



61 – Stadtplanungsamt  
Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt  
vorab, per Fax 2671

Eingang: 26. Mai 2015

Antw. Dez.	z. d. ffd. 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  
Haus A | Zimmer 56  
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 3844  
Fax 0 61 31 -12 25 55  
Martina.bauer@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 20. Mai. 2015

**Entwurf des Bebauungsplanes „Elmerberg (F 90)“ - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Aktenzeichen: 67 05 16 F 90

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB zu erstellen. Essentielle Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieses sensiblen Freiraumes ist die Begrenzung der Wohngrundstücke incl. ihrer privaten Freibereiche entsprechend der Darstellungen im FNP; die dort abgebildeten Grenzen dürfen nicht überschritten werden. Nähere Ausführungen entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Text bzgl. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sofern sich aus einer mangelnden Grundstücksverfügbarkeit (Sperrgrundstück) Zwangspunkte ergeben, sind diese jeweils in den Gutachten zu beachten. Dies kann der Fall sein bei der Verkehrsuntersuchung, dem Schallgutachten, der Entwässerungsplanung, der Naherholungsplanung, der Spielplatzkonzeption, der Energie- und Wärmeversorgungsplanung. Wir gehen davon aus, dass alle erforderlichen Untersuchungen und Gutachten seitens des Investors beauftragt werden. Die Auswahl der Büros und die Aufgabenstellung kann jederzeit mit uns abgestimmt werden.

**Klimaschutz, Energie**

Es ist ein Energie- und Wärmeversorgungs-konzept zu erstellen und mit dem Grün- und Umweltamt abzustimmen. Daraus folgend sind konkrete Textbausteine für den Umweltbericht, die textlichen Festsetzungen sowie erforderlichenfalls für den Durchführungsvertrag zu erstellen. Die Checkliste Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung ist diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

**Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriff- Ausgleich, Artenschutz**

Eine Erweiterung der Bebauung in den Talbereich birgt zahlreiche Konflikte bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Natur- und Artenschutz – insbesondere Fauna, Landschaftsbild und Naherholung;

Anlage 15 zu Blatt 1

61	26	F	90
----	----	---	----

diese Problematik ist im Rahmen des Umweltberichtes abzuarbeiten. Geeignete Lösungswege sind zu erarbeiten. Eine Eingriff-Ausgleichsbilanz ist ebenfalls zu erstellen. Sofern der Ausgleich nicht im Geltungsbereich erbracht werden kann, sollten vorrangig Flächen entlang des Aubachs gesucht werden, die zugleich Baustein der geplanten Gewässerrenaturierung sein können (s.u.). Die planerische Entwicklung ist in enger Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt vorzunehmen. Die Grundstücksentwicklung Mainz (AGEM) AöR ist bereit sämtliche Ausgleichsverpflichtungen (Gründerwerb, Anlage, Fertigstellung und dauerhafte Pflege) gegen Kostenerstattung zu übernehmen. Erste Gespräche sollten nach Vorlage der Bilanz geführt werden. Hinweis: Eine gleichzeitige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Ausgleichsflächen ist nicht ausgeschlossen. Eine rechtzeitige Zustimmung der AGEM zu dem Entwässerungskonzept ist jedoch zwingend. Erste Gespräche sollten nach Vorlage von belastbaren Entwürfen geführt werden.

Inwieweit sich aus dem ebenfalls zu erstellenden Artenschutzgutachten Restriktionen für die weitere Planung ergeben, kann erst nach Vorlage aller Fakten beurteilt werden. Inhaltlichen Anforderungen an die Untersuchungen haben wir dem Büro Modus Consult bereits mitgeteilt.

Weiterhin ist innerhalb des „F 90“ ein mind. 10 m breiter Gehölzstreifen als Ortsrand und Übergang in die freie Landschaft zu erstellen.

Die Notwendigkeit zur Herstellung von öffentlichen Grünflächen ist vor dem Hintergrund der Vorgaben aus dem politischen Raum (12 m<sup>2</sup>/neuem Einwohner) und aus dem Landschaftsplan (Entwurf) zu prüfen. Ggf. können notwendige Spielflächen im Bereich von öffentlichen Grünflächen verortet werden. Wir empfehlen die Erstellung eines Grünflächenkonzeptes, in dem auch der Nachweis über die Einhaltung der bei der Stadt Mainz üblichen Standards erbracht werden soll. Dies sind z. B. Dachbegrünungen, Einhaltung der Mindestanforderungen der Grünflächensatzung, Berücksichtigung der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes.

Die Möglichkeit einer Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer aus dem Quartier in den Außenbereich ist zu prüfen.

### **Lärmschutz**

Im Verfahren sind die Auswirkungen des Verkehrslärms der Flugplatzstraße, der Erschließung und der zentralen Stellplatzanlage auf die geplanten Wohngebäude und die bestehende Nachbarschaft zu untersuchen. Auswirkungen des Fluglärms sind zu behandeln.

### **Altlasten, Bodenschutz**

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen, Boden- oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

### **Wasserwirtschaft, Versickerung**

Grundsätzlich sind im Zuge der Planung und Bebauung die Vorgaben des § 2, Abs. 2 Landeswassergesetz zu beachten. Niederschlagswasser von Frei- und Dachflächen ist, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, zu verwerten oder zu versickern. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Private Wege, Funktionsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## Stadt Mainz: Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

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

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

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> 07-Umweltamt <i>Früh und</i> Postfach 38 20 55028 Mainz	BearbeiterIn: <i>J. Kell</i> Tel.: 06131/12-3813 Fax: 06131/12-25 55 E-Mail: Az.: <i>62 05 161 790</i>
<b>Verfahren / Planung / Projekt:</b> <i>„Klemer Berg (790)“</i>	
<b>Frist:</b> spätestens zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB am  <b>Datum:</b>	<b>Eingang:</b>

### Checkliste zum Klimaschutz (energetische Belange)

		Ja	Nein
1. Ist damit zu rechnen, dass mit der Realisierung der Planung Energie im betroffenen Gebiet verbraucht wird?  - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Sind die baulichen Anlagen im Planungsgebiet gem. § 1 EnEV Gegenstand der Energieeinsparverordnung?  - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Ist die <b>Gebäudekubatur</b> zur Wärmeverlustsenkung optimiert?  - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung) <i>teilweise, städtebauliche Vorgaben nicht zu beachten</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Ist die <b>Gebäudeausrichtung</b> zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert?  - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5. Ist der <b>Abstand</b> benachbarter Baukörper zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung optimiert?  - wenn Nein, Begründung: (z.B. Verschattung durch bestehende Bebauung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



	Ja	Nein
6. Wurde bei den baulichen Anlagen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche?	.....	
- wenn Nein, Begründung:	<i>Sind im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. spezifizieren</i>	
7. Gibt es Vorgaben für die Wärmeversorgung des Gebietes?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche? (z.B. Anschluss- und Benutzungszwang)	.....	
8. Liegt ein Wärmeversorgungskonzept für das Planungsgebiet vor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Ja, Erstellungsjahr: .....		
- wenn Ja, ist das (bestehende) Wärmeversorgungskonzept optimiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wenn Nein, Begründung:	<i>ist im weiteren Verlauf zu prüfen</i>	
9. Wurden weitere Einflussmöglichkeiten auf die sparsame, effiziente Nutzung von Energie sowie den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vertragliche Regelungen (z.B. gem. § 11 BauGB) werden angestrebt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Regelungsbedarf besteht insbesondere zu nachstehenden Punkten	.....	
	<i>Marktreg. Energie, Wärmeversorg.</i>	
- wenn Nein, Begründung:	.....	
10. Gibt es sonstige Aspekte, die zu dem Ergebnis führen, dass Untersuchungen erforderlich sind?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche?	<i>Ein Energie- u. Wärmeversorg. Konzept hat zu erstellen.</i>	

Zu den vorgenannten Prüfkriterien Nr. .... sind zur abschließenden Entscheidung noch folgende ergänzende Untersuchungen erforderlich:

.....  
 .....  
 .....

*Münch, 2005/2005*  
 Ort, Datum

*St.-Büro- u. Umwelt i. B.*  
 Dienststelle

*[Signature]*  
 Unterschrift, Dienstbezeichnung



**Stellungnahme F 90 Elmerberg**  
Dieter Dexheimer An: Ralf Groh

12.05.2015 08:52



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

Hallo Herr Groh,

anbei wie gehabt unsere Stellungnahme zum B-Planentwurf

**F 90 Elmerberg**

Aus unserer Sicht sind zu wenige Bereitstellungsflächen eingeplant. Die Abfallgefäße der Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit und der Verbindungsstraße zwischen den Wendemöglichkeiten sind am Abfuhrtag innerhalb der 15 Meter Marke bereit zu stellen.

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 F 90 Elmerberg.doc

- Z. a. Ird. A.
- Z. d. Handakten
- Wvl. : .....

Anlage 16 zu Blatt 1				
Nr	61	26	Fi	30

24  
7

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, 12. Mai 2015

## Bebauungsplanentwurf F 90 Elmerberg

Sehr geehrter Herr Groh,

aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gibt es zu o.g. Bebauungsplanentwurf in diesem Entwicklungsstadium bereits Einwände. Die Entsorgung ist zwar grundsätzlich gewährleistet, da sich das Plangebiet in einem bereits bebauten Wohngebiet befindet, welches bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

Das der reguläre Mülltonnenstandplatz direkt am Haus ist, ist soweit in Ordnung und wird im Rahmen der Baugenehmigung über das Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Laut dem Städtebaulichen Konzept sollen die Müllgefäße am Abfuhrtag bereitgestellt werden. Hierzu sind in der Konzeptskizze jedoch nur drei Bereitstellungsflächen ausgewiesen, was natürlich nicht ausreichend ist.

Die Abfallgefäße der Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit müssen am Abfuhrtag gemäß Abfallsatzung der Stadt Mainz innerhalb der 15 Meter Marke bereitgestellt werden. Das gleiche gilt für die Abfallgefäße der Verbindungsstraße zwischen den beiden Wendeflächen.

Sofern mehr ausreichend dimensionierte Bereitstellungsflächen eingeplant werden, stimmen wir der Planung zu.

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

Demnach sind u.a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug muss fahrtechnisch möglich sein (Durchfahrtnöglichkeit 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 und Rückwärtsfahrverbot

### **Privatstraßen**

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

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

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

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

### **Anmerkungen**

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

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dieter Dexheimer



Stadtverwaltung Mainz | Amt 80 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 27. Mai 2015

Antw. Dez.	z. d. Hfd. A				Wvl.				FI	
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

61 - Stadtplanungsamt

Hr. Ralf Groh

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften  
Patrick Winsche

Postfach 3820 | 55028 Mainz  
Brückenturm am Rathaus  
Zimmer 103  
Rheinstraße 55

Tel 0 61 31 - 12 23 51  
Fax 0 61 31 - 12 23 63  
patrick.winsche@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 20.05.2015

**Bauleitplanung – Beteiligung der Behörden**  
**Bebauungsplan-Entwurf – Elmerberg (F90)**  
**Az: 23 Fi 18 1/15**

Sehr geehrter Herr Groh,

unten stehend, in Anlehnung an der inhaltlichen Gliederung Ihres Antwortformulars, unsere Stellungnahme in obiger Sache.

Grundsätzlich haben wir keine Einwände gegen die dargelegten Planungen bzgl. Art und Umfang des Bebauungsplan-Entwurfs – „Elmerberg (F90)“.

Aus dem städtebaulichen Konzept konnte nicht entnommen werden, in welcher Art und Weise mit den zukünftigen Erschließungsanlagen für das Baugebiet umgegangen werden soll. Sollte es üblicherweise so sein, dass der Investor die Herstellung der Anlagen übernimmt, muss eine kosten- und lastenfreie Übergabe der entsprechenden Parzellen an die Stadt Mainz gesichert sein.

Mit freundlichen Grüßen

  
Brimmendorf  
Amtsleiter

Anlage 17 zu Blatt 1  
6120 Fi 90

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



# 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

11.05.2015

Mein Aktenzeichen    Ihr Schreiben vom  
Bitte immer angeben!    04.05.2015  
3240-0454-15/V1    61 26- Fi 90  
Dr.Ku/ejb

Telefon

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

*Handwritten signature*

## Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)" des Stadtteils Mainz-Finthen

*Handwritten note: -> Gr. u. e. H.*

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Elmerberg (F 90)" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

### Boden und Baugrund

– allgemein:

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke, wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

– mineralische Rohstoffe:

Keine Einwände

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim  
BIC MALADE51DKH  
IBAN DE 70 546 512 400 000 020 008  
Ust. Nr. 26/673/0138/6

Anlage 19 zu Blatt 1				
61	26	Fi	90	



### - Radonprognose:

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

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

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

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

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;



- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

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

Mit freundlichen Grüßen

( Prof. Dr. Georg Wieber)  
Leitender Geologiedirektor

G:\kuhn\240454151.docx



Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 21. Mai 2015

Antw. Dez.	z. d. d. A	Wl.	R
Abt.: 0	1	2	3
SB: 0	1	2	3

40. Mai 2015



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

11

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 3240  
55032 Mainz

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

19. Mai 2015

Mein Aktenzeichen; Ihr Schreiben vom Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Mz 411.3, 02-07; 4/Ba 04.05.2015, Jutta Bachstein  
1/Me:33 61 26 - Fi 90; jutta.bachstein@sgdsued.rlp.de  
Bitte immer angeben!

Telefon / Fax  
06131 2397-130  
06131 2397-155

**Bebauungsplan „Elmerberg (F90)“ Mainz- Finthen  
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.05.2015 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

**1. Abwasserbeseitigung**

**1.1. Schmutzwasser**

Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

**1.2. Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und möglichst versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenste-

1/3

Konto der Landesoberkasse:  
Sparkasse Rhein-Haardt  
BLZ: 546 512 40  
IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08  
Konto-Nr.: 20 008  
BIC: MALADE51DKH

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](http://www.sgdsued.rlp.de)

Anlage 23  
1  
61/26 Fi 90



hen. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Oberbodenschicht) z.B. mittels flacher Mulden, erfolgen. Niederschlagswässer von Straßen, Wegen und Hofflächen dürfen nur über die belebte Bodenzone versickert werden.

Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen.

Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.

Die Versickerung über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) auf Privatgrundstücken kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (zentrale Mulden und Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Bei gezielter Versickerung, insbesondere über Rigole und Sickerschächte, ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Dieses gilt auch für die Privatgrundstücke.

Bei Einleitung in das Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflußverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61, 62 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser ist gedrosselt (10 l/s\*ha) über einen Rückhalteraum einzuleiten, der für ein 50-jährliches Regenereignis zu bemessen ist. Auch gewässernahe Sickeranlagen sind auf dieses Regenereignis auszulegen.

Dieses sollte in den Hinweisen aufgeführt werden.

Ich empfehle, die Entwässerungskonzeption vorab mit mir abzustimmen.



## 2. Bodenschutz

Im Geltungsbereich des F 90 sind mir keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Es finden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster.

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

Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.

Altstandorte und Verdachtsflächen sind jedoch bislang im Bodenschutzkataster nicht vollständig erfasst.

Sollten bei der Stadt Mainz Hinweise auf Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Flächen, auf denen umweltgefährdende Stoffe gehandhabt wurden) oder Verdachtsflächen vorliegen, bitte ich um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jutta Bachstein



Wirtschaftsbetrieb Mainz, Industriestraße 70, 55120 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
Stadtplanungsamt I - Stadtplanungsamt

Eingang: 19. Mai 2015

Antw. Dez.	z	d	d.	A	Wvl.	F
Abt.	0	1	2	3	4	5
SB:	0	1	2	3	4	5
SB:	0	1	2	3	4	5

Buslinien : 45, 47 und 58  
 Auskunft erteilt : Herr Nüsing  
 Telefon 06131/9715 : 261  
 Telefax 06131/9715 : 289  
 Ihr Zeichen : 61 26 - Fi 90  
 Unser Zeichen : 75-70-F-Fi 90  
 Bei Antwort angeben  
 E-Mail : manfred.nuesing@stadt.mainz.de  
 wirtschaftsbetrieb.mainz@stadt.mainz.de  
 Datum : 18.05.2015

**Bebauungsplan-Entwurf „Elmerberg (F 90)“**

**Stellungnahme**

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

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

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

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

Bezüglich Bebauungsplan-Entwurfs „Elmerberg (F 90)“ ist nach derzeitigem Stand folgende entwässerungstechnische Erschließung möglich:

Das anfallende Schmutzwasserwasser kann an den bestehenden Mischwasserkanal DN 300 in der Flugplatzstraße bzw. an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 300 südlich des geplanten Baugebietes, welcher parallel zum Aubach verläuft, angeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung von der Flugplatzstraße Richtung Aubach

Anlage 25 zu Blatt 1

Az | 61 | 26 | F | | 90 | |

Vorstand: Jeanette Wetterling, Michael Paulus  
 Vorsitzende des Verwaltungsrats: Beigeordnete Katrin Eder  
 Sitz der Anstalt: Mainz



(Höhenunterschied ca. 10 m) ist bei einem geplanten Anschluss an die Flugplatzstraße ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich. Sollte das Schmutzwasser an den parallel zum Aubach verlaufenden Kanal angeschlossen werden sind frühzeitig mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz mögliche Trassenführungen (vom geplanten Baugebiet zum bestehenden Kanal) abzusprechen bzw. in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen. Vor der Bauausführung sind die Anschlusshöhen an die bestehenden Kanäle mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AÖR (Abt.3 Grundstücksentwässerung) abzustimmen.

Wie bereits oben erläutert sind für das anfallende Regenwasser die nach LWG geforderten Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen (Notwendigkeit eines Bodengutachtens). Voraussetzung für die in wasserwirtschaftlicher Hinsicht angestrebte Versickerung ist die Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens und die Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf Auswirkungen (Wasseraustritte, Vernässungen und Gefährdung von angrenzenden Gebäuden) im Bereich der geplanten Flächen. Nach der Versickerungspotenzialkarte der Stadt Mainz ist in dem Plangebiet mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit des Bodens zu rechnen. Sollten erforderliche genauere Untersuchungen die Annahme, das Regenwasser versickern zu können nicht bestätigen, kann über eine Rückhaltung (Regenrückhalteanlagen, Zisternen etc.) mit gedrosselter Ableitung in den Aubach nachgedacht werden. Eine mögliche gedrosselte Ableitung in den Aubach ist im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion abzuklären. In jedem Fall sind zu gegebener Zeit die entsprechenden Lösungsmöglichkeiten (Rückhaltung, Drosselmenge etc.) mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz abzustimmen. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswasser an den öffentlichen Kanal ist nicht möglich.

In den beigegeführten Unterlagen (Konzeptskizze Mainz-Finthen vom 20.04.2015) ist eine mögliche Ausgleichsfläche plus Regenwasserversickerung dargestellt. Diese Fläche bietet sich für ein zentrales Rückhalte- und Versickerungsbecken an. Die konzeptionelle Lösung einer möglichen Versickerungsanlage ist in weiteren Gesprächen mit den tangierten Ämtern abzuklären.

Eine konkrete beitragsrechtliche Stellungnahme kann erst nach Vorliegen weiterer Informationen erfolgen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die geplanten Verkehrsanlagen im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen umlagefähig sind und eine einmalige Abwasserbeitragspflicht für die Beseitigung des Schmutz- und Oberflächenwasser entsteht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Bohn