

Aktz.: 61 26 Neu 87

Neuer Quartiersplatz N 87

I. Vermerk

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

A) Formalien

Dauer des Anhörverfahrens:	01.03.2017-03.04.2017
Anzahl der beteiligten TÖB: 43	Anzahl der Antworten von TÖB: 27

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

- Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz e.V.
- SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden Aktiengesellschaft

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. Amt 10-Frauenbüro (Gleichstellungsstelle)

- Schreiben vom 01.03.2017 -

Bei der Planung seien Sicherheitsaspekte zu berücksichtigen – gerade in Bezug auf die Tiefgaragen und öffentlichen Flächen. Auf Einsehbarkeit und Helligkeit sollte zur Vermeidung von Angstträumen geachtet werden.

Stellungnahme:

Die Ratschläge betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Sie richten sich an die Ausführungsplanung und an die jeweiligen Bauberren.

Die Hinweise werden hiermit zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

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

2. Amt 37-Feuerwehr Mainz

- Schreiben vom 06.03.2017 -

2.1 Löschwasserversorgung

- zur Löschwasserversorgung müsse eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Liter pro Minute (96 m²/Std.) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Hydranten seien so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Die Entfernung zwischen Löschwasserentnahmestellen und Gebäuden dürfe maximal 160 Meter (Schlauchverlegelänge) betragen.

2.2 Flächen für die Feuerwehr

Sofern für den 2. Rettungsweg die Rettungsgeräte der Feuerwehr in Anspruch genommen werden sollen, ist § 7 Landesbauordnung, sowie das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz“ zu beachten.

Baumanpflanzungen vor Bestandsgebäuden werden seitens der Feuerwehr kritisch beurteilt, da sie die Sicherstellung des 2. Rettungsweges nachhaltig beeinträchtigen können.

2.3 Erreichbarkeit

Die Entfernung zwischen Gebäuden und der nächstmöglichen feuerwehrtauglichen Verkehrsfläche dürfe höchstens 50 Meter betragen und müssen über ausreichend befestigte Wege führen.

Die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften liege in der Verantwortlichkeit des jeweiligen Bauherren.

Stellungnahme:

Die Anregungen richten sich an die Ausführungsplanung und den jeweiligen Bauherren. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind dies die Stadtwerke Mainz als Träger der Wasserversorgung – die Anforderungen der Feuerwehr sind dort bekannt-, bezüglich der Flächen für die Feuerwehr, 2. Rettungsweg und Erreichbarkeit für die Feuerwehr sind dies die jeweils privaten Bauherren.

Geplante Baumpflanzungen auf öffentlich zugänglichen Flächen vor Bestandsgebäuden wurden bei der Ausführungsplanung dieser öffentlichen Flächen mit der Feuerwehr abgestimmt. Baumanpflanzungen, auch vor Bestandsgebäuden, sind nicht per se ausgeschlossen.

Abwägungsergebnis

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

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

- Schreiben vom 06.03.2017 -

- Die Bundesnetzagentur identifiziert die im Plangebiet des N 87 tätigen Richtfunkbetreiber. Um Störungen des Betriebes von Richtfunkstrecken zu vermeiden, sollten diese Richtfunkbetreiber beteiligt werden.

- Weitere grundlegende Informationen und ergänzende Hinweise seien auf der Internetseite der Bundesnetzagentur bereitgestellt.

Stellungnahme:

Im N 87 sind 4 bis 7 geschossige Gebäude zulässig (ca.12-22 Meter Höhe). Die Höhe der möglichen künftigen Bebauung orientiert sich an der Höhe bestehender Gebäude innerhalb und im Umfeld des N 87. Entlang der Rheinallee bestehen sogar noch höhere Gebäude. Es ist deshalb nicht damit zu rechnen, dass die vorgesehene Bebauung im N 87 den Betrieb von Richtfunkstrecken stören wird.

Die Richtfunkbetreiber hatten in bisherigen Bauleitplanverfahren bereits die Möglichkeit ihre Belange einzubringen. gegen die festgesetzten Gebäudehöhen wurden dabei keine Bedenken vorgebracht.

Die im Internet bereitgestellten Informationen sind allgemeiner Natur und liefern keine weiteren Hinweise für die konkrete Planungssituation im N 87.

Abwägungsergebnis

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

4. Deutsche Telekom Technik GmbH

- Schreiben vom 07.03.2017 –

- 4.1** Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird hiermit zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Telekom Deutschland mbH inklusive Plan der bestehenden Leitungen wird an 61.3 – Koordinierungsstelle Leitungen weitergeleitet.

Abwägungsergebnis

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

- 4.2** Aufwendungen der Telekom müssten bei der Umsetzung der Bauleitplanung so gering wie möglich gehalten werden

Stellungnahme:

Die Aussage ist zu unbestimmt um Beachtung finden zu können. Aufwendungen und Kosten werden immer so gering wie möglich gehalten.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- 4.3** Es sollte folgende Festsetzung in dem Bebauungsplan aufgenommen werden: „In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,3 Meter Breite für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland vorzusehen.“

Stellungnahme:

Die Unterbringung von unterirdischer Leitungsinfrastruktur ist kompliziert und kann erst im Rahmen einer Ausführungsplanung erfolgen. Dort werden alle unterirdischen Leitungen sowie viele oberirdische Ansprüche miteinander koordiniert. Eine Festsetzung zugunsten der Telekommunikationslinien der

Telekom Deutschland innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen ist auf Ebene der Bebauungsplanung nicht leistbar.

Abwägungsergebnis

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

- 4.4** Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – insbesondere Abschnitt 3 – zu beachten.

Stellungnahme:

Der Hinweis richtet sich an die Ausführungsplanung.

Abwägungsergebnis

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

- 4.5** Es solle sichergestellt werden, dass durch Baumanpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis richtet sich an die Ausführungsplanung und wird dort soweit als möglich erfüllt.

Abwägungsergebnis

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

- 4.6** Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur sei die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

Eine Abwägung kann nicht erfolgen.

- 4.7** Zum Zwecke der Koordinierung eigener Maßnahmen mit Maßnahmen Dritter innerhalb und außerhalb des Plangebietes bittet die Telekom Deutschland mbH um Informationen.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Ausführungsplanung und im Rahmen von Baumaßnahmen in öffentlichen Straßenraum erfolgt immer eine Koordinierung der unterirdischen Infrastruktur. Das Schreiben der Deutschen Telekom mbH wird der 61.3-Koordinierungsstelle Leitungen zugesandt.

Abwägungsergebnis

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

- 4.8** Für einen rechtszeitigen Ausbau sowie Koordinierung mit Straßenbau und Bau-
maßnahmen anderer Leistungsträger sei es notwendig, dass Beginn und Ablauf von
Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik möglichst früh, min-
destens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme:

Das Schreiben und der Wunsch wird an 61.3, Koordinierungsstelle Leitungen weitergegeben.

Abwägungsergebnis

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

- 4.9** Aus wirtschaftlichen Gründen sei einer Versorgung mit Telekommunikationsinfra-
struktur in unterirdischer Bauweise nur mit einer koordinierten Erschließung sowie
ausreichenden Planungssicherheit möglich.

Stellungnahme:

Das sieht auch die Stadt Mainz so. Die Koordinierungsstelle handelt nach dieser Maßgabe.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- 4.10** Es sei daher sicherzustellen, dass:

- die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen gewidme-
ten Verkehrsfläche möglich ist,
- die folgenden Flächen – gemeint sind wohl die in dem beigelegten Plan dargestell-
ten bestehenden Kommunikationslinien – mit einem Leistungsrecht belastet und
festgesetzt werden und zusätzlich im Grundbuch eine beschränkte persönliche
Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland mbH mit dem Wortlaut: „Be-
schränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn,
bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung, Unterhaltung von Te-
lekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“ eingetragen
wird
- der Erschließungsträger verpflichtet wird auf privaten Grundstücken Flächen für
die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen in Abstimmung mit der Telekom
Deutschland GmbH zur Verfügung zu stellen, und diese durch Eintragung einer
beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland
GmbH kostenlos sichert,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung von Lage und Dimensionie-
rung der Leitungszonen stattfindet und eine Koordinierung von Tiefbaumaßnah-
men, Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, und
- geplante Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Ver-
lauf nicht mehr verändert werden.

Stellungnahme:

*Die Nutzung der gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen ist im Telekommunikationsgesetz TKKG
geregelt. Der Stadt Mainz ist es nicht möglich, die Regelungen im TKKG zu modifizieren, zu verschär-
fen, zu erleichtern oder zu ignorieren.*

*Die Festsetzung der bestehenden Kommunikationslinien mit einem Leitungsrecht innerhalb öffentlicher
Verkehrsflächen und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland
GmbH zur Sicherung ihre Leitungen ist im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht leistbar. Die Ord-*

nung der unterirdischen, leitungsgebundenen Infrastruktur kann erst im Rahmen einer Ausführungsplanung erfolgen.

Die Stadt Mainz und der Erschließungsträger sind nicht in der Lage, Teile privater Grundstücksflächen der Telekom Deutschland GmbH zur Aufstellung oberirdischer Schaltgehäuse kostenlos zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu sichern.

Eine Abstimmung von Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung von Tiefbaumaßnahmen, Straßenbau und Leitungsbau wird im Rahmen einer Ausführungsplanung nachfolgend an das Bebauungsplanverfahren stattfinden.

Eine Zusage, dass Verkehrswege und errichtete TK-Infrastrukturanlagen in Lage und Verlauf in Zukunft nicht mehr verändert werden, wäre unrealistisch und kann nicht zugesagt werden.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann im Umfang der oben genannten Stellungnahme gefolgt, beziehungsweise nicht gefolgt werden.

5. Handwerkskammer Rheinhessen

- Schreiben vom 15.03.2017 -

Die Handwerkskammer Rheinhessen kann keine Einschränkungen, oder Behinderungen der Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten von Handwerksunternehmen feststellen und hat deshalb keine Einwendungen.

Sie erwartet aber eine frühzeitige Benachrichtigung und einen sachgerechten Wertausschlag, falls Handwerksbetriebe durch den N 87 beeinträchtigt werden.

Stellungnahme:

Mit den Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB ist die Benachrichtigungspflicht seitens der Stadt Mainz erledigt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 24.09.2013 im Neustadtzentrum und die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in Form einer Offenlage vom 01.03.2017 bis zum 03.04.2017 im Rathaus, beim Stadtplanungsamt, in der Ortsverwaltung Mainz-Neustadt und im Internet statt.

Das aufwendige Bebauungsplanverfahren dient ja gerade dazu, solche potentiellen Störfelder aufzudecken. Wenn sich die Betroffenen, die Standesvertretungen und die tangierten Fachbehörden dahingehend nicht äußern, muss die Stadt als Plangeber davon ausgehen, dass eine solche Gefährdungslage nicht gegeben ist.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

6. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege

- Schreiben vom 21.03.2017 -

Die Landesdenkmalpflege weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes das Einzeldenkmal Wallaustraße 84/ 86 und die Denkmalzone „ehemaliges neues Proviantamt“, Rheinallee 111 befinden und Umgebungsschutz nach § 4 Denkmalschutzgesetz genießen.

Stellungnahme:

Das Schreiben der Landesdenkmalpflege legt nicht dar, ob und gegebenenfalls wie die Festsetzungen des N 87 den Umgebungsschutz des genannten Einzeldenkmals und der Denkmalzone beeinträchtigen. Wir gehen deshalb davon aus, dass der denkmalschutzrechtliche Umgebungsschutz nicht beeinträchtigt ist, beziehungsweise dass der Umgebungsschutz im nachfolgenden Bauantragsverfahren behandelt werden kann.

Abwägungsergebnis

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

7. Wirtschaftsbetrieb Mainz

- Schreiben vom 21.03.2017 -

7.1 Beitragsrecht

Da es vorgesehen ist, dass der innere Bereich des Quartiersplatzes autofrei bleiben soll und lediglich in den Randbereichen ein Anliegerverkehrs möglich ist, können die Herstellungskosten nur anteilig auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Gemäß Erschließungsbeitragsatzung ist hierfür eine Übertragung der öffentlich zugänglichen Flächen in das Eigentum der Stadt Mainz erforderlich. Bezüglich der Beitragsrechtlichen Situation für die Wallaustraße wird auf die bereits vorliegende Stellungnahme des Wirtschaftsbetriebes verwiesen.

Bezüglich der übrigen Verkehrsanlagen im N 87 können noch keine beitragsrechtlichen Stellungnahmen erfolgen.

Auf die Stellungnahme des Wirtschaftsbetriebes vom 30.01.2014 wird verwiesen.

7.2 Bäume/ Kanal

Auf der nördlichen Straßenseite der Wallaustraße östlich des Emausweges sind Bäume über einem Kanal des Wirtschaftsbetriebes geplant. Eine Verlegung des Kanals sei unverhältnismäßig. Der Wirtschaftsbetrieb lehnt deshalb diese Baumpflanzungen ab. Ansonsten sind Neuanpflanzungen von Bäumen hinsichtlich ihrer Abstände und erforderlichen Schutzmaßnahmen mit dem Wirtschaftsbetrieb abzustimmen

Stellungnahme:

Die Informationen zur beitragsrechtlichen Situation betreffen nicht die Festsetzungen des N 87 und werden zur Kenntnis genommen.

Nach derzeitigem Sachstand bleibt der Quartiersplatz im Eigentum der Wohnbau Mainz. Eine Grunddienstbarkeit soll die Öffentlichkeit auf dem Platz sichern.

Die Bäume auf der Nordseite der Wallaustraße östlich des Emausweges werden aus dem N 87 herausgenommen. Die Neuplanung der Wallaustraße inklusive der Möglichkeit von Baumpflanzungen wird mit dem Wirtschaftsbetrieb abgestimmt.

Abwägungsergebnis

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

Schreiben des Wirtschaftsbetriebes vom 30.01.2014

Stellungnahme:

Das Schreiben des Wirtschaftsbetriebes zum N 87 vom 30.01.2014 ist im Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.07.2016 behandelt.

Abwägungsergebnis

Siehe Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.07.2016.

Zitat:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In einer Ämterkoordinierung am 25.05.2016 wurde die Notwendigkeit eines Bodengutachtens nochmals besprochen. Aufgrund der Tatsache, dass im Regelfall die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen erfolgen wird, die auch große Teile der Blockinnenbereiche unterbauen werden, werden im Geltungsbereich de facto nur wenige Versickerungsflächen zur Verfügung stehen. Aus Sicht des Wirtschaftsbetriebes wird kein Bodengutachten mehr benötigt. Der Bebauungsplan wird in seinem Textteil den Standardtextbaustein zur Versickerung von Niederschlagswasser aufnehmen.

Der Standort für ein Pumpwerk wurde in Absprache mit dem Wirtschaftsbetrieb lokalisiert. Eine entsprechende Regelung wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Aussagen zur Teilfinanzierung von Herstellungskosten über wiederkehrende Beiträge betreffen nicht die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes. Sie kommen bei der anschließenden Gestaltung von Quartiersplatz und Wallaustraße zum Tragen.“

8. Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz

- Schreiben vom 23.03.2017 -

Es werden keine Einwände zu dem Bebauungsplanentwurf im aktuellen Entwicklungsstadium hervor gebracht, da sich das Plangebiet in einem bereits bebauten Wohngebiet befindet, welches bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

8.1 Äußere Erschließung

Fahrverkehrsmäßig sei das Plangebiet durch die jeweils in Randlage verlaufenden Straßen Wallaustraße, Moselstraße, Mozartstraße, Sömmerringstraße, Goethestraße und Nahestraße erschlossen. Eine Durchquerung des Plangebietes durch den Fahrverkehr sei planerisch weitestgehend ausgeschlossen. Dies würde für den Entsorgungsbetrieb bedeuten, dass die Mülltonnenstandplätze im Bereich der äußeren Erschließung errichtet werden könnten.

8.2 Anlagen für Müll und Abfallbehälter

Die Anlagen zum Sammeln von Müll seien als Gruppenanlagen anzulegen. Die Standplätze sind ausreichend zu dimensionieren und eine Fläche für die Gelbe Sack-Sammlung ist einzuplanen.

Da im B-Plan Entwurf keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen sind, wird auf die offiziellen Standards verwiesen.

Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes sei 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) entsprochen wird.

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

Es werden Anweisungen vorgetragen, die beim Einsammlung und Transport von Abfällen unter Berücksichtigung der Gesetzlicher Vorgaben besondere Beachtung bedürfen:

- BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft
Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen.

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.

Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr

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

GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung

Insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze

Müll darf nur abgeholt werden wenn: die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Neubaugebiete sind so zu planen, dass bei der Abfallsammlung nicht rückwärts gefahren werden muss.

Zu § 16 Nr.1 Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

8.3 Privatstraßen

Wenn es sich bei dem Neubaugebiet um eine Privatstraße handelt, sollen nachfolgende Bedingungen beachtet werden:

- Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist im Grundbuch einzutragen und ein entsprechender Auszug ist uns vorzulegen.
- Winterdienstliche Pflichten sind bei Privatstraßen von den Eigentümern durchzuführen. Sollte am Abfuhrtag der Streu- und Räumungspflicht nicht nachgekommen worden sein oder eine Anfahrt wegen parkenden Fahrzeugen unmöglich sein, wird keine Entsorgung erfolgen. Dann kommt nur eine kostenpflichtige Nachentsorgung in Betracht, die gesondert zu beauftragen ist.

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

Anmerkungen

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

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

Stellungnahme zu 8.1, 8.2 und 8.3

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die konkrete Anordnung der Mülltonnenstandplätze ist Gegenstand der Ausführungsplanung.

Im Zuge der Ausführungsplanung werden die Straßenquerschnitte mit ihren Fahrbahnbreiten näher definiert. Während der Ausführungsplanung werden Koordinierungen mit allen betroffenen Fachämtern stattfinden. In diesem Zusammenhang werden auch die Aspekte der Müllentsorgung beachtet.

Abwägungsergebnis

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

9. Amt 60.3 – Abt. Vermessung und Geoinformation, Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

- Schreiben vom 23.03.2017 -

Es wird darauf hingewiesen, dass eine gemeinsame Stellungnahme zur Thematik „Partnerschaftliche Baulandbereitstellung“ mit Amt 50 erfolgen wird. (siehe hierzu Nr. 13 dieses Vermerkes)

Die Neuordnung der Grundstücke auf Basis des Bebauungsplanes ist im Rahmen von Teilungsvermessungen und nicht durch eine Umlegung nach § 45 ff BauGB zu erfolgen; hauptsächlich, weil die neue Grundstückskonstellation abschnittsweise in längeren Zeitabschnitten realisiert werden soll.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann gefolgt werden.

10. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Schreiben vom 24.03.2017

10.1 Gewässer / Hochwasserschutz

Oberflächengewässer werden von dem Vorhaben nicht tangiert. Das Plangebiet befindet sich jedoch in der durch Hochwasserschutzanlagen gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.

Dennoch ist ein absoluter Hochwasserschutz nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden.

Diese überschwemmungsgefährdeten Gebiete (Risikogebiete) sind im Bebauungsplan zu vermerken.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen unter „III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ aufgenommen.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann gefolgt werden.

10.2 Bodenschutz

Gegenüber der Stellungnahme mit Schreiben vom 30.01.2014 liegen neuere Erkenntnisse zu bodenschutzrechtlich relevanten Flächen vor.

- Ehemalige Lackfabrik Trainé & Hauff, Mainz, Emausweg 12-14
Es liegen Ergebnisse von Grundwasseruntersuchungen am Sanierungsbrunnen vom 10.04.2014, 11.11.2014, 07.05.2015 und 02.12.2015 vor, bei denen die orientierenden Sanierungszielwerte für die Parameter Xylole, Ethylbenzol und Toluol, überschritten werden. Vereinzelt werden die orientierenden Prüfwerte nach ALEX-Merkblatt 02 für die Parameter Xylole und Ethylbenzol überschritten. Die Geringfügigkeitsschwellenwert nach LAWA 2004 wird für alkylierte Benzole ebenfalls in 2 von 4 Analysen überschritten.
Weitere Analyseergebnisse aus den Jahren 2016 und 2017 sind nicht bekannt.
Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 10 ist vorgesehen, die Sanierung der Fläche mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor Satzungsbeschluss zu regeln. Details hierzu seien nicht bekannt.
- Ehemaliges Betriebsgelände Fa. Kaiser & Dolls, Mainz, Wallaustraße 93-95
Die zu diesem Altstandort vorliegenden weiteren Erkenntnisse sind in die Stellungnahme vom 17.02.2017 zum Bauantrag der WB Wohnbau Mainz GmbH & Co. KG eingeflossen.
Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 10 ist vorgesehen, die Beseitigung kontaminierten Bodens oder die Herstellung einer dauerhaften Barrierefunktion mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor Satzungsbeschluss sicherzustellen. Details hierzu seien nicht bekannt.

- Ehemalige Betriebstankstelle Mainz, Wallaustraße 103
Das Flurstück 64 wurde 1965 mit einem unterkellerten Gebäude bebaut und die restlichen Flächen unter anderem mit Trümmerschutt bis auf Höhe der Wallaustraße aufgefüllt. Die Herkunft der Auffüllmassen ist nicht bekannt. Von 1965-1996 erfolgte auf dem Grundstück der Handel mit Kupfer, Messing, Zink, Zinn und sonstigen Rohprodukten wie Seide, Wolle, Baumwolle (Recycling). In diesem Zusammenhang wurde im Keller des Gebäudes eine Ölheizung mit Kellertank (Baujahr 1963) und zweitweise eine Diesel-Betriebs-Tankstelle mit oberirdischem Tank (Baujahr 1968) zur Betankung von 2 LKW und 2 PKW betrieben. Zu Prüfung und Stilllegungen der Tanks und Betankungsanlagen liegen keinerlei Informationen vor. Bei vergleichbaren Nutzungen dieser Art im genannten Zeitraum sind Bodenbelastungen mit Mineralöl durchaus üblich.
Aus der kurzzeitigen Zwischennutzung gleicher Art (ca. 1996/97) und dem ab 1997 ansässigen Handel mit Schiffsbedarf durch die Bohne GmbH & CO. KG sind keiner weiteren Verdachtsmomente für das Flurstück 64 abzuleiten.
Die Fläche wurde der orientierenden Untersuchung unterzogen. Dabei wurden sämtliche Verdachtsmomente vollständig geprüft.
Es ergaben sich daraus keine hinreichenden Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung.
Die insbesondere mit PAK belastete Auffüllung wird mit der derzeit geplanten Baumaßnahme größtenteils ausgekoffert werden.

- Ehemaliger Kfz-Betrieb, Mainz, Wallaustraße 99
Von 1916-1950 war auf diesem Grundstück ein Zimmerei- und Treppenbaugeschäft ansässig. 1945 erfolgten Kriegseinwirkungen mit umfangreichen Zerstörungen. Von 1950 an wurde die Fläche durch Fa. Nutzfahrzeuge GmbH, Kraftfahrzeuge und Anhänger genutzt. Weiterhin ist ein Holzhandel registriert. Mit den abfalltechnischen und orientierenden Untersuchungen wurden Bodenbelastungen festgestellt, die hinsichtlich der Entsorgung der Aushubmassen zu beachten sind. Insbesondere die hohe PAK-Belastung im Eluat konnte bislang nicht geklärt werden.

Aus den bislang vorliegenden Untersuchungsergebnissen ergaben sich keine hinreichenden Hinweise darauf, dass nach dem bautechnisch erforderlichen Aushub für die Unterkellerung schädliche Bodenveränderungen verbleiben.

Der Altstandort ist derzeit noch als altlastverdächtig eingestuft. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Ergeben sich daraus keine weiteren Hinweise auf Bodenbelastungen, kann eine Rückstufung als nicht altlastverdächtig erfolgen.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Altlastenverdachtsflächen im Bereich der ehemaligen Lackfabrik Emausweg 12-14 sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Rahmensanierungsvertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern ist in Bearbeitung und wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Abwägungsergebnis

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

11. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

- Schreiben vom 27.03.2017 -

11.1 Bergbau / Altbergbau

Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann gefolgt werden.

11.2 Boden und Baugrund

Sofern Eingriffe in den Baugrund geplant werden, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

- Mineralische Rohstoffe
Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände
- Radonprognose
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.
Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.
Studien des Landesamt für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt.

Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Vorhaben aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände bestehen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung des Radonpotentials des Untergrundes durchgeführt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Nach dem Gutachten sind keine erhöhten Radon-Konzentrationen festgestellt worden. Laut Gutachten ist bei einer Gründungstiefe >3m eine Abdichtung gegen drückendes Wasser in Form einer weißen Wanne erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Abwägungsergebnis

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

12. Telefónica Germany GmbH & CO. OHG

- Schreiben vom 29.03.2017 -

Die Überprüfung ergab, dass die Belange weiterhin bestehen bleiben. Verweis auf Stellungnahme vom 31.01.2014

Seit der letzten Stellungnahme haben sich leichte Änderungen bezüglich einzelner Koordinaten ergeben. Änderungen sind der Belangeliste hervorgehoben.

Auf die Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG vom 31.01.2014 wird verwiesen.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan N87 sind 4 bis 7 geschossige Gebäude zulässig. Das entspricht in etwa einer Höhe zwischen 10 und 22m Höhe. Die Höhe der möglichen zukünftigen Bebauung orientiert sich an der Höhe der bestehenden Gebäude aus der Umgebung.

Nach der Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & CO OHG vom 31.04.2014 sollen die Gebäude eine Bauhöhe von 25 m bzw. 30m nicht überschreiten. Mit der vorliegenden Stellungnahme wird nicht explizit dargelegt, wie die Festsetzungen des Bebauungsplanes konkret die Belange beeinträchtigen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Richtfunkverbindungen nicht beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss darauf, wo zukünftig auf den zu erwartenden Baustellen die Baukräne platziert werden. Der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB lässt keine Regelungen des zukünftigen Baustellenablaufs zu.

Abwägungsergebnis

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

Schreiben der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG vom 31.01.2014

Stellungnahme:

Das Schreiben der Telefónica Germany GmbH & CO. OHG zum Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz N87“ vom 31.01.2014 ist im Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.07.2016 behandelt.

Abwägungsergebnis

Siehe Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.07.2016

13. Dezernat IV – Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit

- Schreiben vom 30.03.2017 -

13.1 Allgemeines zur Begründung

- Planerische Vorgeschichte
Die Sozialraumanalyse wurde im Jahr 2012 fortgeschrieben und hat die Erkenntnisse aus 2005 bestätigt.
- IEK
Das IEK wurde fortgeschrieben und im Juli 2015 vom Stadtrat verabschiedet. Das Projekt Quartiersplatz ist weiterhin als Schlüsselprojekt aufgeführt.
- Finanzierung

Korrektur des letzten Satzes in der Begründung: Es ist geplant auf Fördermittel aus dem Programm Soziale Stadt zurückzugreifen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan N87 wird entsprechend korrigiert.

Abwägungsergebnis

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

13.2 Bereich Kindertagesstätten

Keine Stellungnahme notwendig. Durch die bestehende KiTa Emausweg und die im gleichen Block geplante KiTa wird der entstehende Bedarf gedeckt. Die KiTas sind im Plan verzeichnet.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann gefolgt werden.

13.3 Bereich Schulen

Der Begründung ist zu entnehmen, dass von insgesamt 370-500 Wohneinheiten ausgegangen wird, die nach dem Bebauungsplan geschaffen werden können. Davon abzuziehen sind die derzeit im Gebiet bestehenden Wohneinheiten, zu denen es keine Angaben gibt.

Bei der Berechnung mit der kompletten Anzahl an möglichen Wohneinheiten ergibt sich ein Schülerzuwachs von ca. 46-63 Kindern, die sich auf alle 4 Klassenstufen der zugehörigen Feldberg-Grundschule verteilen. Somit würde der Bebauungsplan bis zu 16 zusätzlichen Kindern pro Jahrgangsstufe führen. Auf die Feldberg-Grundschule werden wegen der Bebauung des Zollhafens große Schülerzahlen zukommen. Durch die Verlagerung der Sophie-Scholl-Schule wird in der Feldberg-Grundschule genügend Fläche frei, um auch die zusätzlichen Kinder aus dem Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann gefolgt werden.

13.4 Bereich Wohnen

Für den Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz“ findet der Grundsatzbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung vom 03.12.2014 keine Anwendung.

Zum einen erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bereits im November 2010, rund 4 Jahre vor dieser Regelung und zum anderen wären Baumaßnahmen zur Errichtung / Erneuerung von Wohngebäuden im nunmehr überplanten Gebiet auch nach § 34 BauGB realisierbar gewesen. Insofern würde die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in eine Konfliktsituation unter dem Aspekt „Koppelungsverbot“ geraten, unter dem sich nicht zulässig wäre.

Losgelöst wurde hinsichtlich eines Anteils an gefördertem Wohnraum eine Forderung gemäß §9 Abs. 1 Nr.7 BauGB in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Diese Forderung wird begrüßt. Jedoch ist eine Verpflichtung zur tatsächlichen Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz hiermit nicht verbunden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann gefolgt werden.

13.5 Bereich barrierefreies Bauen

Seitens des Sozialdezernates wird empfohlen, ein Viertel der Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 zu bauen. Diese Empfehlung nimmt aktuelle demographische Entwicklungen auf und soll dem Investor als Hinweis dienen. Die Empfehlung geht deswegen bewusst über die Anforderungen der LBO hinaus. Für die zusätzlichen zu erstellenden barrierefreien Wohneinheiten werden allerdings keine rollstuhlgerechten Einheiten gefordert, deren Anforderungen in der o.a. DIN mit dem Buchstaben R gezeichnet sind.

Stellungnahme:

Die Empfehlung richtet sich an die Bauherren. Gemäß § 51 LBauO sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Gebäude so herzustellen und instand zu halten, dass von den ersten drei Wohnungen eine und von jeweils acht weiteren Wohnungen zusätzlich eine Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist. Die LBauO ist unabhängig und parallel zum Bebauungsplan einzuhalten. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht.

Der „N 87“ ist ein reiner Angebotsbebauungsplan. Städtebauliche Verträge, in denen über die Landesbauordnung hinausgehende Forderungen geregelt werden könnten, werden im vorliegenden Falle nicht abgeschlossen.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

13.6 Bereich öffentliche und private Spielplätze

Für den öffentlichen Bereich werden mehrere Spielplätze notwendig, die möglichst auf dem Quartiersplatz und auf dem entstehenden Platz vor der Liebfrauegemeinde verortet werden sollten. Die Investoren der Wohnbebauung müssen die notwendigen Spielplätze gemäß LBauO errichten bzw. eventuell entfallenden Spielraum ersetzen. Hierbei sollte auf qualitativ hochwertiges Material geachtet werden. Da sich die Umsetzung des Bebauungsplanes über mehrere Jahre hinziehen wird und auch Wohnungsbestand betroffen ist, muss auch in den jeweiligen Übergangszeiten darauf geachtet werden, dass ausreichende Spielflächen zur Verfügung stehen.

Stellungnahme:

Die Verpflichtung zur Herstellung privater Kleinkinderspielplätze beim Bau von Mehrfamilienhäusern besteht unabhängig vom Bebauungsplan. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Öffentliche Spielmöglichkeiten werden im Rahmen der Platzgestaltung geprüft.

Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzung, Nutzungsänderung und dem Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des §1 Abs. 1 S.2 LBauO darüber zu wachen, dass die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-

rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschrift erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Für das Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Regelungsbedarf.
Die Verortung von Spielplätzen im öffentlichen Bereich erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung zum Quartiersplatz.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

- Schreiben vom 31.03.2017 -

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Sofern die Stadt Mainz an einem Ausbau der technischen Erschließung interessiert sei, werde hierzu eine Bewertung entsprechend der Anfrage unterbreitet. Für diesen Fall wird um Kontaktaufnahme mit der Abteilung „Neubaugebiete“ gebeten.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein Handlungs- bzw. Regelungsbedarf. Die Koordinierungsstelle der Stadt Mainz wird bei der Umsetzung des Bauleitplans beteiligt sein und die verschiedenen Leitungsträger koordinieren. Die Stellungnahme wird dorthin weitergeleitet.

Abwägungsergebnis

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

15. Amt 67 – Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 03.04.2017 -

15.1 Schallschutz

Zum Bebauungsplan und seinen Festsetzungen sind aus Sicht des Schallschutzes keine Anregungen erforderlich. In der Begründung unter der Überschrift "7.10.3 Schallschutz Straßenverkehr" wird um folgende Formulierung gebeten:

„In der Sömmerringstraße und in der Wallaustraße liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II sowie im Einmündungsbereich zur Goethestraße im Lärmpegelbereich III. Es sind keine Festsetzungen erforderlich, da der allgemeine Baustandard die lärmschutztechnischen Anforderungen erfüllt.“

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung des Bebauungsplanes „Neuer Quartiersplatz N87“ wird entsprechend geändert.

Abwägungsergebnis

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

15.2 Altlasten und Bodenschutz

Die Ausführungen aus der frühzeitigen Beteiligung gelten weiterhin.

Die in der Begründung beschriebene Kennzeichnung von Grundstücken gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und deren planerische Darstellung ist weiterhin nur dann notwendig, wenn eine Sanierung vor Rechtskraft des Planes nicht möglich ist.

Im anderen Fall (Sanierung nach Rechtskraft) ist neben der Kennzeichnung eine verbindliche vertragliche Vereinbarung zwischen dem Sanierungspflichtigen, der SGD Süd und der Stadt Mainz erforderlich. Eine entsprechender Entwurf liegt bereits vor, die Vertragsinhalte sind allerdings noch nicht endgültig abgestimmt.

Stellungnahme:

Die genannten Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Zudem erfolgt ein Hinweis in der Begründung des Bebauungsplanes. Unter der Federführung des 67- Grün- und Umweltamtes wird für die Fälle, wo eine Sanierung nach Rechtskraft des „N 87“ durchgeführt wird, ein entsprechende Sanierungsvertrag erstellt, der vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

Abwägungsergebnis

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

15.3 Radonvorsorge

Die Radonbelastung des Untergrundes wurde gutachtlich geprüft (Bodenmechanisches Labor Gumm, 10.10.2016). Anhand der Untersuchungsergebnisse der Bodenluft liegen keine signifikant erhöhten Radon-Aktivitätskonzentrationen vor. Alle gemessenen Werte liegen in einem Bereich zwischen 3,6 bis 9,0 kBq/m³ und fallen somit in das Radonvorsorgegebiet 0, mit Radonaktivitätskonzentrationen von <20 kBq/m³. Somit sind keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen notwendig.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

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

15.4 Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung

Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde gutachterlich geprüft (Bodenmechanisches Labor Gumm, 14.10.2016). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der flächenhaft angetroffenen Auffüllungen, die hohe Bauschuttanteile aufweisen und teilweise schadstoffbelastet sind, von einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet generell abgesehen werden sollte.

Von der pauschalen Aussage des Gutachters kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn zum einen der Grundwasserflurabstand mehr als 1 m beträgt und zum anderen die Schadstofffreiheit des Untergrundes unter der Versickerungseinrichtung nachgewiesen wird. Die entsprechenden Nachweise müssen erst im jeweiligen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren vorgelegt werden.

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen können daher unverändert bleiben. Gegen die flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann gefolgt werden.

15.5 Grünfläche, Freiraumplanung

Die kalkulierten Kosten für Baumpflanzungen liegen bei rund 50.000,-€. Sofern hier durch Förderprogramme 90 % übernommen werden, verbleibt ein Restanteil von rund 5.000,- Euro bei der Stadt Mainz.

Für die Herstellung der Grünflächen im Bereich des öffentlichen Platzes verbleibe analog ein Restanteil von rund 5.000,- € bei der Stadt Mainz.

Die zu erwartenden Pflegekosten für die Bäume liegen bei rund 1.800,-€ brutto pro Jahr. Die Pflegekosten für die Beete und Rasenfläche des öffentlichen Platzes werden sich auf rund 3.375,- € brutto pro Jahr belaufen.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genaue Kostenberechnung und damit auch die Berechnung der Fördermittel werden im Zuge der Ausführungsplanung ermittelt. Es ergeben sich daraus keine Regelungen im Bebauungsplan.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann gefolgt werden.

15.6 Umweltaspekte

Aus Sicht der Umweltaspekte Natur- und Artenschutz, Stadtökologie, Klimaschutz werden keine Anregungen vorgetragen.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann gefolgt werden.

16. Stadtwerke Mainz Netze GmbH

- Schreiben vom 03.04.2017 -

Bei Baumpflanzungen ist das Regelwerk GW 125 einzuhalten. Die nördlichen Baumpflanzungen in der Wallaustraße im Bereich zwischen Lahn- und Nahestraße sind direkt auf der Wasserleitungssachse.

Baumstandorte auf Gas- u. Wasserleitungen sind nicht zulässig. Die Stadtwerke Mainz Netze GmbH plant keine Umverlegung der Gas- und Wasserleitungen in der Wallaustr. zwischen Lahn- und Nahestraße.

Sollte eine Umlegung der Leitung erforderlich werden, weil die Baumpflanzungen auf der jetzigen Leitungstrasse realisiert werden, sind die entstehenden Kosten durch die Stadt Mainz zu tragen. Eine Leitungstrasse für eine Wasserversorgungsleitung ist im Emausweg als Verbindung zwischen Wallau- und Sömmerringstraße vorzusehen. (vgl. E-Mail an Fr. Maurer vom 02.03.2017)

Für das Baugebiet ist eine Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Im Rahmen der Erschließung können teilweise die nicht mehr benötigten Gasniederdruckleitungen stillgelegt werden.

Eine Stromversorgung aus dem umliegenden Niederspannungsnetz ist möglich. Möglicherweise muss dies jedoch an manchen Stellen innerhalb eines Netzkonzeptes optimiert werden.

Stellungnahme:

Die Bäume auf der Nordseite der Wallaustraße östlich des Emausweges werden aus dem Bebauungsplan N87 herausgenommen.

Die Neuplanung der Wallaustraße (inkl. Baumstandorte) wird mit den Stadtwerken Mainz Netze GmbH abgestimmt.

Die Platzierung der Versorgungsleitungen ist Aufgabe der Ausführungsplanung.

Die Hinweise werden an die entsprechende Koordinierungsstelle weitergeleitet.

Abwägungsergebnis

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

17. Amt 60 – Bauamt Abt. Denkmalpflege

- Schreiben vom 30.03.2017

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Aussagen zum Thema Bodendenkmäler sind ausreichend.

Die den Denkmalschutz betreffenden Festsetzungen sind um die Aussagen zu den umgebenden Kulturdenkmälern zu ergänzen:

In unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes befinden sich die beiden geschützten Kulturdenkmäler Wallaustraße 844 und Wallaustraße 86 sowie das Areal des Neuen Proviantamtes (Kommissionsbrotbäckerei, Mehlmagazin), ebenfalls ein Kulturdenkmal. Baumaßnahmen in deren Umgebung bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Abs. 1 DSchG. Diese ist gemäß § 13a Abs. 1 DSchG bei Amt 60 unter Beifügung aller zur Beurteilung des Vorhabens nötigen Unterlagen schriftlich zu beantragen.

Rechtsgrundlage: Denkmalschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (DSchG) zuletzt geändert durch Art. 2 des 1. Gesetzes zur Änderung des Landesarchivgesetzes vom 28.09.2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt – GVBl. 2010, Seite 301)

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den umgebenden Kulturdenkmälern werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan N87 unter Hinweise ergänzt.

Abwägungsergebnis

Die Anregungen können in o.g. Umfang gefolgt werden.

18. Amt 80 – Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

- Schreiben vom 03.04.2017 -

Es wird darauf hingewiesen, dass private Flächen überplant werden, für die die Kaufverhandlungen noch nicht abgeschlossen sind.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

Der Anregung kann gefolgt werden.

19. Amt 12 – Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

- Schreiben vom 04.04.2017 -

Mit Blick auf die Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz vom 18.03.2005, zuletzt fortgeschrieben am 4. Oktober 2016 wird angeregt, die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel zu überprüfen.

Das Zentrenkonzept Einzelhandel legt zusammen mit der 1. Fortschreibung vom 8. Dezember 2010 vier zentrale Versorgungsbereiche (Stadtteilzentrum Hauptbahnhof/Boppstraße bis Bismarckplatz, mit Gartenfeldplatz, Frauenlobplatz und Quartierszentrum Zoll- und Binnenhafen) fest. Die als wünschenswert gekennzeichnete Aufwertung und Ergänzung des Supermarktangebotes ist inzwischen mit dem großen Supermarkt im Zoll- und Binnenhafen erfolgt. Es wird auch ausgeführt, dass es im Stadtteil kaum eine Straße gibt, in der kein Laden existiert, und dass diese nahversorgungsfreundliche städtebauliche Struktur erhaltenswert ist (Zentrenkonzept Einzelhandel S. 41).

Die in erster Linie für das Stadtteilzentrum Boppstraße / Bismarckplatz gewünschte Aufwertung mit Läden und Betrieben für den überwiegenden kurzfristigen Bedarf ist im maßvollen Umfang auch auf die erhaltenswerte Nahversorgungsstruktur in den anderen städtebaulichen integrierten Lagen in den Wohnquartieren übertragbar. Hierzu zählt der Bereich des Bebauungsplanes N 87.

Deshalb und im Hinblick auf die städtebaulich und sozial wünschenswerte Belegung des Quartiersplatzes ist die Zulässigkeit von Einzelhandel in einem angemessenen Umfang sinnvoll. Der Umfang sollte jedoch nicht die Quantität eines eigenen zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum) erreichen. Des Weiteren sollte ein Überschwappen von Innenstadtfunktionen des Einzelhandels vermieden werden (Zentrenkonzept Einzelhandel S.41). D.h. es sollten keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte errichtet werden.

Am ehesten werden von Seiten Amt 12 die Ziele erreicht, wenn im Bebauungsplangebiet die Zulässigkeit des Einzelhandels auf Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, entsprechend der Formulierung in § 4 BauNVO, beschränkt werden.

Dann sind z.B. zulässige, kleinere spezialisierte Fachgeschäfte des Lebensmittelsektors, kleinere Supermärkte und Drogeriemärkte älteren Zuschnitts oder der Versorgung des Gebietes dienen, weil sie ein großes Einzugsgebiet haben (z.B. große Drogeriemärkte, Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte) werden der Rechtsprechung zur Folge nicht mehr zu dieser Kategorie gezählt. Damit würde auch über das Ziel der Platzbelegung

hinausgegangen und Verkehr von außerhalb in das Quartier gezogen. Es würde die Gefahr bestehen, dass ungewünscht Kaufkraft von benachbarten zentralen Versorgungsbereichen in dieses Gebiet verlagert wird, was zu beeinträchtigenden Umsatzverlusten in den bestehenden Versorgungsbereichen führen kann und zum Schaden des Quartiers selber hinsichtlich der Zunahme des extern induzierten Verkehrs führen kann.

Im Ergebnis wird angeregt, die Zulässigkeit im geplanten MI-Gebiet auf die genannte Formulierung nach § 4 BauNVO zu beschränken und zu prüfen, ob im geplanten WA-Gebiet eine ausdrückliche Formulierung in diesem Sinne aufgenommen werden muss.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert. Im WA-Gebiet sind weiterhin „die der Versorgung dienenden Läden“ zulässig.

Im Bereich des MI-Gebietes werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden erhalten eine Ausnahmeregelung.

Abwägungsergebnis

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

20. WB Wohnraum Mainz GmbH & CO. KG

- Schreiben vom 06.04.2017 -

20.1 Höhenangaben in den Nutzungsschablonen

In den Nutzungsschablonen sind die Höhenangaben als absolute Höhen (NHN) für die Attiken angegeben. Die Gründungsebene der Gebäude liegt aufgrund der topografischen Besonderheiten des Gebietes auf unterschiedlichsten Ebenen.

Nach Prüfung der die Wohnbau betreffenden Baufenster lässt sich feststellen, dass die angegebenen Höhen teilweise die möglichen Vollgeschosse nicht zulassen, oder die Möglichkeit eines Staffelgeschosses ausgeschlossen wird.

Beethovenplatz

a. V, OK max. **103,00 m ü. NHN**

Platzniveau	87,20 m ü.NHN	(aus BVA Prosa-Architekten)
Emausweg	85,30 m ü.NHN	(aus BVA Prosa-Architekten)

Gebäudehöhen/Geschosshöhen

EG	3,80 m (Gewerbegeschoss)	=>	3,80 m	=>	3,80 m
1.OG - 4.OG	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	11,40 m	=>	11,40 m
Staffelgeschoss	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	2,85 m		
<u>Attika</u>	<u>0,50 m</u>	=>	<u>0,50 m</u>	=>	<u>0,50 m</u>
Gesamthöhe			18,55 m		15,70 m

Ausgehend von der Bezugshöhe Beethovenplatz entstehen folgende NHN Gesamthöhen:

ohne Staffelgeschoss 87,20 m + 15,70 m = 102,90 m

mit Staffelgeschoss 87,20 m + 18,55 m = 105,75 m

Bei einer max. Attikahöhe von 103,00 m ü. NN ist die 5-Geschossigkeit exakt darzustellen.

Das Staffelgeschoss ist **nicht** möglich!

b. V, OK max. **105,50 m ü. NHN**

Platzniveau	87,20 m ü.NHN	(aus BVA Prosa-Architekten)
Emausweg	85,30 m ü.NHN	(aus BVA Prosa-Architekten)

Gebäudehöhen/Geschosshöhen

EG	3,80 m (Gewerbegeschoss)	=>	3,80 m =>	3,80 m
1.OG - 4.OG	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	11,40 m =>	11,40 m
Staffelgeschoss	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	2,85 m	
<u>Attika</u>	<u>0,50 m</u>	=>	<u>0,50 m =></u>	<u>0,50 m</u>
Gesamthöhe			18,55 m	15,70 m

Ausgehend von der Bezugshöhe Beethovenplatz entstehen folgende NHN Gesamthöhen:

ohne Staffelgeschoss	$87,20 \text{ m} + 15,70 \text{ m} = 102,90 \text{ m}$
mit Staffelgeschoss	$87,20 \text{ m} + 18,55 \text{ m} = 105,75 \text{ m}$

Bei einer max. Attikahöhe von 105,50 m ü. NN ist die 5-Geschossigkeit darzustellen. Das Staffelgeschoss ist grenzwertig möglich!

c. VII, OK max. **107,50 m ü. NHN**

Platzniveau	87,20 m ü.NHN	(aus BVA Prosa-Architekten)
Emausweg	85,30 m ü.NHN	(aus BVA Prosa-Architekten)

Gebäudehöhen/Geschosshöhen

EG	3,80 m (Gewerbegeschoss)	=>	3,80 m
1.OG - 6.OG	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	17,10 m
<u>Attika</u>	<u>0,50 m</u>	=>	<u>0,50 m</u>
Gesamthöhe			21,40 m

Ausgehend von der Bezugshöhe Beethovenplatz entstehen folgende NHN Gesamthöhen:

ohne Staffelgeschoss	$87,20 \text{ m} + 21,40 \text{ m} = 108,60 \text{ m}$
----------------------	--

Bei einer max. Attikahöhe von 107,50 m ü. NN ist die 7-Geschossigkeit **nicht** möglich!

Goethestraße

a. III, OK max. **94,50 m ü. NHN**

Goethestraße 85,20 m ü.NHN (Wallaustraße) + 2,00 m (Höhenunterschied geschätzt) => 87,20 m (Bezugshöhe – präzise Prüfung erforderlich)

Sockelausbildung durch Topographiesprung zur Goethestraße. Die drei Vollgeschosse müssen sich auf die Goethestraße beziehen!

Hinzu kommt ein Sockelgeschoss von einem Meter, da das unmittelbare Wohnen an der Goethestraße zum öffentlichen Raum zониert werden muss (Aughöhe).

Gebäudehöhen/Geschosshöhen

Sockel	1,00 m	=>	1,00 m =>	1,00 m
EG	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	2,85 m =>	2,85 m
1.OG - 2.OG	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	5,70 m =>	5,70 m
Staffelgeschoss	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	2,85 m	
<u>Attika</u>	<u>0,50 m</u>	=>	<u>0,50 m =></u>	<u>0,50 m</u>
Gesamthöhe			12,90 m	10,05 m

Ausgehend von der Bezugshöhe Goethestraße entstehen folgende NHN Gesamthöhen:
 ohne Staffelgeschoss $87,20 \text{ m} + 10,05 \text{ m} = 97,25 \text{ m}$
 mit Staffelgeschoss $87,20 \text{ m} + 12,90 \text{ m} = 100,10 \text{ m}$
 Bei einer max. Attikahöhe von $94,50 \text{ m}$ ü. NN ist die 3-Geschossigkeit **nicht** möglich!
 Ein Staffelgeschoss ist **nicht** möglich!

b. V, OK max. **106,00 m ü. NHN**

Goethestraße $85,20 \text{ m}$ ü. NHN (Wallastraße) + $2,00 \text{ m}$ (Höhenunterschied geschätzt)
 $\Rightarrow 87,20 \text{ m}$ (Bezugshöhe – präzise Prüfung erforderlich)

Als Zonierung zum öffentlichen Raum wird ein Sockelgeschoss von einem Meter angenommen.

Gebäudehöhen/Geschosshöhen

Sockel	1,00 m	=>	1,00 m =>	1,00 m
EG	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	2,85 m =>	2,85 m
1.OG - 4.OG	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	11,40 m =>	11,40 m
Staffelgeschoss	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	2,85 m	
<u>Attika</u>	<u>0,50 m</u>	=>	<u>0,50 m =></u>	<u>0,50 m</u>
Gesamthöhe			18,60 m	15,75 m

Ausgehend von der Bezugshöhe Goethestraße entstehen folgende NHN Gesamthöhen:
 o. Staffelgeschoss $87,20 \text{ m} + 15,75 \text{ m} = 102,95 \text{ m}$
 m. Staffelgeschoss $87,20 \text{ m} + 18,60 \text{ m} = 105,80 \text{ m}$
 Bei einer max. Attikahöhe von $106,00 \text{ m}$ ü. NN ist die 5-Geschossigkeit darzustellen.
 Das Staffelgeschoss ist grenzwertig möglich!

a. IV, OK max. **100,00 m ü. NHN**

Goethestraße $85,20 \text{ m}$ ü. NHN (Wallastraße) + $2,00 \text{ m}$ (Höhenunterschied geschätzt)
 $\Rightarrow 87,20 \text{ m}$ (Bezugshöhe – präzise Prüfung erforderlich)

Als Zonierung zum öffentlichen Raum wird ein Sockelgeschoss von einem Meter angenommen.

Gebäudehöhen/Geschosshöhen

Sockel	1,00 m	=>	1,00 m =>	1,00 m
EG	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	2,85 m =>	2,85 m
1.OG - 3.OG	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	8,55 m =>	8,40 m
Staffelgeschoss	2,85 m (Wohngeschoss)	=>	2,85 m	
<u>Attika</u>	<u>0,50 m</u>	=>	<u>0,50 m =></u>	<u>0,50 m</u>
Gesamthöhe			15,75 m	12,90 m

Ausgehend von der Bezugshöhe Goethestraße entstehen folgende NHN Gesamthöhen:
 o. Staffelgeschoss $87,20 \text{ m} + 12,90 \text{ m} = 100,10 \text{ m}$
 m. Staffelgeschoss $87,20 \text{ m} + 15,75 \text{ m} = 102,95 \text{ m}$

Bei einer max. Attikahöhe von $100,00 \text{ m}$ ü. NN ist die 4-Geschossigkeit **nicht** möglich!

Alle maximalen NN-Höhen wurden auf Basis einer Flachdachausbildung gerechnet. Die Auswirkungen eines Satteldaches, welches sich aus der umgebenden Bebauung (Goethestraße, Sömmerringstraße) ableiten lässt, muss bezüglich der Auswirkungen der Firsthöhe geprüft werden. Gegenüber der Flachdachvariante (Staffelgeschoss $2,85 \text{ m} + \text{Attika } 0,50 \text{ m}$) läge die Firsthöhe bei einer Satteldachvariante mit einer Gebäudetiefe von $12,50 \text{ m}$ und einer Dachneigung von 35° bei ca. $4,50 \text{ m}$, also $1,15 \text{ m}$ höher als

die vergleichbare Höhe bei einem Flachdachstaffelgeschoss!! Dieser Umstand sollte bei den maximalen Höhenangaben Berücksichtigung finden.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan N87 integriert. Die maximale Höhe wird angepasst, sodass die Zahl der Vollgeschosse nicht im Widerspruch mit der maximalen Höhe steht.

Abwägungsergebnis

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

20.2 Geschossangaben in der Nutzungsschablone

Die im B-Plan festgesetzte 4-Geschossigkeit am südwestlichen Rand des Blockes an der Goethestraße ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar. Alle angrenzenden Gebäude zur Goethe- als auch zur Sömmerringstraße sind 5- und 6-geschossig. Bei der zukünftig entstehenden baulichen Situation an der Einmündung Sömmerringstraße/Goethestraße würde die „platzartige“ Aufweitung, durch eine gleichmäßige 5-geschossige Bebauung städtebaulich prägnant gefasst.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan integriert. Das besagte Bauwerk erhält ebenfalls eine Zulässigkeit von fünf Vollgeschossen, sodass eine einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich der Höhe möglich ist.

Abwägungsergebnis

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

20.3 Fläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Raum zwischen Emausweg und Goethestraße)

Der im B-Plan festgesetzte Bereich für den zukünftigen öffentlichen Raum ist bezüglich seiner genauen Lage und Breite zu diskutieren. Private Flächen vor dem Emausweg 4 (Kindergarten), die der Kellererschließung und der Zonierung des Erdgeschosses dienen sind fassadenbündig in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung übernommen worden. Dies wird sich so nicht umsetzen lassen.

Im Bereich der kurzfristig in die bauliche Umsetzung gehenden Wallaustraße 93 (Eingang Kita und Familienzentrum) ist ebenso eine private Vorzone geplant.

Auch ist die vorhandene Doppelparkieranlage des Emausweg 4 bei einer öffentlichen Widmung der Flächen nicht mehr zu integrieren.

Unter Annahme einer 5,50 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche müssten ohne Qualitätsverlust die entsprechenden öffentlichen Flächen ausgewiesen werden können. Die Flächenwidmung muss bezüglich der genannten Punkte angepasst werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde nochmals überarbeitet und im Bereich des Emausweges auf die Breite der vorhandenen Fabrgasse vor den Doppelparkern beschränkt.

Abwägungsergebnis

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

20.4 Gebäudeform Grundstück Sömmerringstraße (Telekomgebäude und Nachbarn)

Die U-Form des Gebäudes ist städtebaulich zu hinterfragen, da der kurze Schenkel keinen Bezug mehr zur Bebauung „Wallaustraße 93“ aufweist. Die innere Struktur des Gebäudes betreffend bedingt der kurze abknickende Gebäudeteil Nutzungsschwierigkeiten (Gebäudeecke! – innere Organisation). Die Weiterführung des straßenbegleitenden Gebäuderiegels bringt städtebauliche Klarheit und wesentliche Vorteile für die innere Struktur des Gebäudes. Die dreieckige Grundstücksparzelle (Restfläche) der Wohnbau Mainz, zwischen der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung und der Sömmerringstraße, würde durch die mögliche Teilbebaubarkeit werterhaltende Berücksichtigung finden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das besagte Baufenster wird im Bebauungsplan geändert.

Abwägungsergebnis

Der Anregung kann gefolgt werden.

20.5 Festlegung von Baulinien

Alle Blockränder weisen zu den Kanten des B-Plangebietes (Wallau-, Goethe- und Sömmerringstraße) Baulinien aus. Dies bedingt eine grenzständige Bebauung zum öffentlichen Raum. Um die notwendige Privatheit der Wohnnutzung der Erdgeschosse gewährleisten zu können, muss ein Sockelgeschoss von ca. 1m Höhe bei den Gesamthöhen (s. Punkt 1) Berücksichtigung finden.

Entlang der Goethestraße (eine der Magistralen der Neustadt) befindet man sich zwischen zwei historischen Blockrändern. Im südwestlichen Anschluss die Bebauung Goethestraße 39-45 mit einer privaten Vorgartenzone, im Nordosten zur Rheinstraße die grenzständige Fassade mit ihren teilweise gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss.

Durch Vergrößerung der Tiefe des Baufensters und Änderung der Baulinie in eine Baugrenze, wäre eine planerische Klärung der Situation im Zuge der Beantragung des Bauvorhabens möglich.

Eine Möglichkeit einer räumlichen Zonierung zur Öffentlichkeit in der Sömmerringstraße, wo bis dato keine baulichen Vorgaben im Straßenraum vorhanden sind, sollte diskutiert werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Baulinien dienen dazu, dass die neuerrichteten Gebäude auf der Grenze gebaut werden und somit dem typischen Stadtbild der Neustadt – Blockrandbebauung ohne Vorgartenzone, entsprochen wird. Die Ausbildung eines Sockelgeschosses ist durchaus gewünscht. Die, durch die Errichtung eines Sockelgeschosses, notwendige Erhöhung der max. Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan entsprechend korrigiert.

Abwägungsergebnis

Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt bzw. nicht gefolgt werden.

20.6 Zufahrt der Tiefgarage der Wohnbau Mainz im Emausweg

Die Zufahrt der TG über den Emausweg ist in ihrer Lage und Breite sehr präzise verortet. Die Möglichkeit die Einfahrt im Emausweg so nah wie möglich Richtung Wallaustraße verschieben zu können sollte im B-Plan Berücksichtigung finden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Zufahrtsbereich der Tiefgarage wird im Bebauungsplan vergrößert, sodass im Zuge der Ausführungsplanung die Einfahrt flexibel verortet werden kann.

Abwägungsergebnis

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

21. Amt 61.3 – Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, Koordinierungsstelle

- Schreiben vom 04.04.2017 -

Die rheinseitigen Baumpflanzungen in der Wallaustraße zwischen Nahestraße und Lahnstraße befinden sich auf Leitungstrassen (siehe Stellungnahme Stadtwerke und Wirtschaftsbetrieb)

Im Bereich Franz-Liszt-Straße sowie im angrenzenden Baublock verlaufen Kommunikationskabel der Arcor AG.

Stellungnahme:

Die Bäume auf der Nordseite der Wallaustraße östlich des Emausweges werden aus dem Bebauungsplan N87 herausgenommen.

Abwägungsergebnis

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

22. Amt 61.3 – Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb

- Schreiben vom 23.02.2017 -

Die gelb schraffierte Flächen sollen mit dem Symbol Fuß- und Radweg versehen werden

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die gelb schraffierte Fläche setzt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Diesen Bereich dürfen sowohl Fußgänger, Fahrradfahrer als auch Pkws benutzen.

Abwägungsergebnis

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Mainz, 08.08.2017

Schoeneich

Schoeneich

- II. Dem Amt 67, Umweltkoordination z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung
- III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- IV. Den tangierten Fachämtern (10, 12, 37, 60.03, 60.04, 61.3, 80) z. K.
- V. Z. d. Handakten

Mainz, 08.08.2017
61-Stadtplanungsamt

Ingenthron

Ingenthron

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: Tel.: Fax: E-Mail: Aktz.: 61 26 – Neu 87
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanverfahren „Neuer Quartiersplatz (N 87)“	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 03.04.2017	<i>Eingang:</i>
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)

Amt 10, Frauenbüro (Gleichstellungsstelle)

- 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:

Bei der Planung - grade in Bezug auf die Tiefgaragen und öffentlichen Flächen - sind die Sicherheitsaspekte zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Angsträumen sollte auf Einsehbarkeit und Helligkeit geachtet werden.

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

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

Mainz, 13/17

Frauenbüro

...
Ort, Datum

Dienststelle



61 - Stadtplanungsamt

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

Mainz, 06.03.2017

Ihr Zeichen: 61 26 Neu 87 Unser Zeichen: 37.41.01/045/17

Vorhaben: Bebauungsplan – Entwurf „Neuer Quartiersplatz (N 87)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir zu o.g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:

Löschwasserversorgung

1. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.
- 1.1 Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den Gebäuden darf maximal 160 m (Schlauchverlegelänge) betragen.

Flächen für die Feuerwehr

2. Soll der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen, sind insbesondere § 7 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 sowie das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz“ in der aktuellen Fassung zu beachten.

Anmerkung: Geplante Baumanpflanzungen vor Bestandsgebäuden werden von uns sehr kritisch beurteilt, da sie die Sicherstellung des 2. Rettungsweges nachteilig beeinträchtigen können.

Erreichbarkeit

3. Die Entfernung der Gebäude von der nächstmöglichen Verkehrsfläche, welche mit Feuerwehrfahrzeugen erreicht werden kann, darf höchstens 50 m betragen und muss über ausreichend befestigte Wege führen.

Des Weiteren liegt die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften in der Verantwortlichkeit des jeweiligen Bauherrn.

Mit freundlichen Grüßen



Nr. 16892, Landeshauptstadt Mainz , Bebauungsplan-Entwurf "Neuer Quartiersplatz", N87

06.03.2017 08:32

Von:

1 Anhang



mainz,16892.pdf

Sehr geehrte

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



Landeshauptstadt Mainz
Stadtverwaltung
61-Stadtplanungsamt
Zitadelle Bau A
55131 Mainz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61 26 Neu 87 v. 17.02.17,

Mein Zeichen, meine Nachricht vom ☎ (0 30)

Berlin
06.03.2017

Landeshauptstadt Mainz, Bebauungsplan-Entwurf "Neuer Quartiersplatz", N87
Betreiber von Richtfunkstrecken im vorgegebenen Plangebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung:

www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Im Auftrag

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Betreiber von Richtfunkstrecken

Eingangsnummer:	16892
Für Baubereich:	Mainz, Wallaustraße / Sömmeringstraße, "Neuer Quartiersplatz"
Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.):	NW: 08E1508 50N0056 SO: 08E1521 50N0043

Betreiber und Anschrift:

E-Plus Mobilfunk GmbH	E-Plus-Straße 1	40472 Düsseldorf
Landesbetrieb Daten und Information	Valenciaplatz 6	55118 Mainz
Stadtverwaltung Mainz	Jakob-Leischner-Straße 11	55128 Mainz
Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf



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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Referenzen

Ansprechpartner

Telefonnummer

Datum 07.03.2017

Betrifft Bebauungsplan-Entwurf „Neuer Quartiersplatz (N 87)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

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

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

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

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

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



Datum

Empfänger

Seite

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

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

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

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

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum

Empfänger

Seite

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

Mit freundlichen Grüßen



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Mainz		
ONB	Mainz	AsB	61
Bemerkung:		VsB	6131A
		Name	
		Datum	06.03.2017
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1500
		Blatt	1



**Handwerkskammer
Rheinhessen**

Handwerkskammer Rheinhessen
Postfach 261163 · 55057 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61 Stadtplanung

**Stabsbereich
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Telefax:

**Bebauungsplan-Entwurf „Neuer Quartierplatz N 87“
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
Ihr Schreiben vom 17.02. 2017**

15. März 2017

Ihr Zeichen: 6126 Neu 87

Unser Zeichen:

Ansprechpartnerin:

Sehr geehrte
Sehr geehrte Damen und Herren,

Für die Handwerkskammer Rheinhessen danke ich Ihnen für die Einbeziehung in das oben genannte Abstimmungsverfahren.

Wir begrüßen die Initiative, im Plangebiet lebendige Stadtstrukturen und damit auch die Nahversorgungsfunktion zu sichern bzw. wieder zu schaffen.

Handwerkskammer Rheinhessen
Dagobertstraße 2
55116 Mainz

Der Bebauungsplan „N 87“ setzt entsprechend in weiten Teilen ein „Allgemeines Wohngebiet“ (1,96 ha, ca. 500 mittelgroße Wohnungen) gemäß § 4 BauNVO und in räumlich untergeordneten Teilbereichen ein „Mischgebiet“ (0,66 ha) gemäß § 6 BauNVO fest. Ferner werden Regelungen für den Schallschutz und die Anbringung von Werbeanlagen getroffen.

info@hwk.de
www.hwk.de

Präsident:
me. Hans-Jörg Friese

Hierdurch können wir aktuell keine Einschränkungen oder Behinderungen der Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten von Handwerksunternehmen feststellen und erheben somit

Hauptgeschäftsführerin:
Anja Obermann

k e i n e Einwendungen

Mainzer Volksbank
BLZ 551 900 00
Konto 8 288 011
IBAN: DE74 5519 0000 0008 2880 11
BIC: MVBMD55

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Sparkasse Mainz
BLZ 550 501 20
Konto 20 001 632
IBAN: DE15 5505 0120 0020 0016 32
BIC: MALADE51MNZ

Mit freundlichen Grüßen



WG: Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

An:

06.03.2017 09:15

Von:

An:

Von:

Datum: 06.03.2017 09:02

Betreff: WG: Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N 87)"



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

----- Weitergeleitet von

am 06.03.2017 09:02 -----

Von:

An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Datum: 06.03.2017 08:45

Betreff: Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

Ihr Zeichen: 61 26 Neu 87

Ihr Schreiben vom: 17.02.2017

Sehr geehrter

wir haben das o.a. Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus der Sicht der Direktion Landesarchäologie – **Erdgeschichte** – bestehen hiergegen keine Bedenken.

Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Direktion Landesarchäologie
-Erdgeschichte-
GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ
Niederberger Höhe 1
D-56077 Koblenz



Abonnieren Sie den aktuellen GDKE-Newsletter, die Anmeldung finden Sie hier:
www.gdke-rlp.de



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Landesdenkmalpflege
Erthaler Hof | Schillerstraße 44 | 55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

**LANDESDENKMAL-
PFLEGE**
Geschäftsstelle
Praktische Denkmalpflege

Erthaler Hof
Schillerstraße 44
55116 Mainz
Telefon 06131 2016-0
landesdenkmalpflege
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Kem 17.02.2017
II-M

21.03.2017

**Fachbehördliche Stellungnahme, Mainz, Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz (N 87)“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange lt. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

soweit aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar, sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als sich das Einzeldenkmal Wohnhaus, Wallaustraße 84/86, und die Denkmalzone „Ehem. Neues Proviantamt“, Rheinallee 111, in unmittelbarer Nähe vom Planungsgebiet befinden.

Einzeldenkmäler (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG) und Denkmalzonen (§ 5 DSchG) genießen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 DSchG, der sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Wirtschaftsbetrieb Mainz, AöR, Industriestraße 70, 55120 Mainz

61-Stadtplanungsamt

Buslinien: 60, 61, 76 u. 78
Ansprechpartner:
Abteilung:
Telefon:
Telefax:
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:
Bei Antwort angeben
E-Mail:

(Datum:) 21. März 2017

**Bauleitplanung - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO, sowie landesplanerische Stellungnahme der
Oberen Landesplanungsbehörde**

**Bebauungsplan-Entwurf „Neuer Quartiersplatz (N87)
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Stellungnahme**

Sehr geehrte

entsprechend den vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Beitragsrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Neuer Quartiersplatz (N 87)“

1. Quartiersplatz: Die Herstellungskosten für den Quartiersplatz können teilweise auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden, wenn dieser eine Erschließungsfunktion ausübt. Gemäß Begründung zum N 87 bleibt der innere Bereich des Platzes autofrei. Lediglich in den Randbereichen ist ein Anliegerverkehr möglich. Somit können die Herstellungskosten nur anteilig, soweit der Platz befahrbar ist, auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Gemäß Erschließungsbeitragsatzung ist die Übertragung der öffentlichen Flächen (Quartiersplatz) in das Eigentum der Stadt Mainz für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen erforderlich. Verbleibt die Fläche des Quartiersplatzes in privatem Eigentum können keine Erschließungsbeiträge erhoben werden.

2. Wallastr.: Diesbezüglich verweisen wir auf die Ihnen bereits vorliegende Stellungnahme des Wirtschaftsbetriebes Mainz.

3. Bezüglich der übrigen Verkehrsanlagen im N 87 können auf Grund des Planungsstandes noch keine beitragsrechtlichen Stellungnahmen vom Wirtschaftsbetrieb Mainz erfolgen.

An dieser Stelle möchten wir auf unsere Stellungnahme vom 30.01.2014 verweisen. Zu dem jetzt vorliegenden B-Plan-Entwurf haben wir noch folgende Anmerkungen:

Im Abschnitt östlich des Emausweges auf der nördlichen Straßenseite sind teilweise Bäume direkt über unserem Kanal geplant. Diese Baumpflanzungen werden seitens des Wirtschaftsbetriebes Mainz abgelehnt. Eine Verlegung des bestehenden Kanals stellt sich nach unserer Meinung als unverhältnismäßig da. Der Abstand der Bäume zu unserem Kanal bzw. Schutzmaßnahmen sind mit dem Wirtschaftsbetrieb abzustimmen. Wir bitten Sie dies zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Bankverbindung:

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE14WBM00000190128
IBAN: DE52 5505 01 20 0000 0388 51
SWIFT-BIC: MALADE51MNZ

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

61 - Stadtplanungsamt

Mainz, 11.07.2017

Bebauungsplanentwurf N 87 Neuer Quartiersplatz

Sehr geehrte

aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gibt es 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. Die Entsorgung ist grundsätzlich gewährleistet, da sich das Plangebiet in einem bereits bebauten Wohngebiet befindet, welches bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

Äußere Erschließung

Begründung 7.5 Verkehrsflächen

Fahrverkehrsmäßig ist das Plangebiet durch die jeweils in Randlage verlaufenden Straßen Wallaustraße, Moselstraße, Mozartstraße, Sömmerringstraße, Goethestraße und Nahestraße erschlossen. Eine Durchquerung des Plangebietes durch den Fahrverkehr ist planerisch weitestgehend ausgeschlossen. Dies bedeutet für den Entsorgungsbetrieb, dass die Mülltonnenstandplätze im Bereich der äußeren Erschließung errichtet werden.

Text-Festsetzungen 3. Anlagen für Müll und Abfallbehälter

Die Anlagen zum Sammeln von Müll sind als Gruppenanlagen anzulegen. Bitte die Standplätze ausreichend dimensionieren und eine Fläche für die Gelbe Sack-Sammlung einplanen.

Da jedoch im B-Plan Entwurf keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen sind, müssen wir auf die offiziellen Standards verweisen.

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

Demnach sind u.a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug muss fahrtech-

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

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

BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft

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

2.2 Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr

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

2.3 Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr

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

GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung

Insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze

Müll darf nur abgeholt werden wenn:

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Neubaugebiete sind so zu planen, dass bei der Abfallsammlung nicht rückwärts gefahren werden muss.

Zu § 16 Nr.1 Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Weitere Informationen zu den Anforderungen an Mülltonnenstandplätze entnehmen sie dem § 16

Privatstraßen

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

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

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

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

Anmerkungen

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

Sollte eine Durchfahrt des Wohnquartiers nicht möglich sein, muss für die Müllfahrzeuge eine Wendevorrichtung geschaffen werden. Sofern dies aus planerischen Gründen nicht gewünscht

ist, sind die Mülltonnenstandplätze im Bereich der anfahrbaren Straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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: Tel.: Fax: E-Mail: Aktz.: 61 26 – Neu 87
--	--

Verfahren / Planung / Projekt:

Bebauungsplanverfahren „Neuer Quartiersplatz (N 87)“

Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)
spätestens bis **03.04.2017**

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)

Henschel (Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation, Partnerschaftl. Baulandbereitstellung), Tel. 3101

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:

- Eine gemeinsame Stellungnahme zur Thematik "Partnerschaftliche Baulandbereitstellung" wird vom Amt 50 zugesandt.
- Die Neuordnung der Grundstücke auf Basis des Bebauungsplanes soll, wie einvernehmlich mit der Wohnbau Mainz besprochen, im Rahmen von Teilungsvermessungen und nicht durch eine Umlegung nach § 45 ff BauGB erfolgen; hauptsächlich, weil die neue Grundstückskonstellation abschnittsweise in längeren Zeitabschnitten realisiert wird.

-
- 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, 23.03.2017

60.3

.....
...
Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Struktur- und Genehmigungsdirektion Si
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

24. März 2017

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Mz 411.0, 02-07; 17.02.17
61 26 Neu 87

Bitte immer angeben!

**Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz (N 87)“, Mainz
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.02.2017 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft

1.1. Gewässer / Hochwasserschutz

Oberflächengewässer werden von dem Vorhaben nicht tangiert. Das Plangebiet befindet sich jedoch in der durch Hochwasserschutzanlagen gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung (siehe Anlage).

Dennoch ist ein absoluter Hochwasserschutz nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden.

1/5

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

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



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



Diese überschwemmungsgefährdeten Gebiete (Risikogebiete) sind im Bebauungsplan zu vermerken (§9 Abs. 6a BauGB).

2. Bodenschutz

Gegenüber meiner Stellungnahme mit Schreiben vom 30.01.2014 liegen folgende neueren Erkenntnisse zu bodenschutzrechtlich relevanten Flächen vor:

1. **Ehemalige Lackfabrik Traine & Hauff, Mainz, Emausweg 12-14**

Es liegen Ergebnisse von Grundwasseruntersuchungen am Sanierungsbrunnen vom 10.04.2014, 11.11.2014, 07.05.15 und 02.12.2015 vor, bei denen die orientierenden Sanierungszielwerte für die Parameter Xylole, Ethylbenzol und Toluol, überschritten werden. Vereinzelt werden die orientierenden Prüfwerte nach ALEX-Merkblatt 02 für die Parameter Xylole und Ethylbenzol überschritten. Der Geringfügigkeitsschwellenwert nach LAWA 2004 wird für alkylierte Benzole ebenfalls in 2 von 4 Analysen überschritten.

Weiter Analyseergebnisse aus den Jahren 2016 und 2017 sind mir nicht bekannt.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 10 ist vorgesehen, die Sanierung der Fläche mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor Satzungsbeschluss zu regeln. Details hierzu sind mir bislang nicht bekannt.

2. **Ehemaliges Betriebsgelände Fa. Kaiser & Dolls, Mainz, Wallaustr. 93-95**

Die zu diesem Altstandort vorliegenden weiteren Erkenntnisse sind in die Stellungnahme vom 17.02.2017 zum Bauantrag der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG eingeflossen. Die Details entnehmen Sie bitte dem anliegenden Schreiben.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 10 ist vorgesehen, die Beseitigung kontaminierten Bodens oder die Herstellung einer dauerhaften Barrierefunktion mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor Satzungsbeschluss sicherzustellen. Details hierzu sind mir bislang nicht bekannt.



3. Ehemalige Betriebstankstelle Mainz, Wallaustraße 103

(Gemarkung Mainz, Flur 11, Fl.St. 64; Reg.-Nr. 315 00000-5285)

Das Flurstück 64 wurde 1965 mit einem unterkellerten Gebäude bebaut und die restliche Fläche unter anderem mit Trümmerschutt bis auf Höhe der Wallaustraße aufgefüllt. Die Herkunft der Auffüllmassen ist nicht bekannt.

Von 1965-1996 erfolgte auf dem Grundstück der Handel mit Kupfer, Messing, Zink, Zinn und sonstigen Rohprodukten wie Seide, Wolle, Baumwolle (Recycling). In diesem Zusammenhang wurde im Keller des Gebäudes eine Ölheizung mit Kellertank (Baujahr 1963) und zeitweise eine Diesel-Betriebstankstelle mit oberirdischem Tank (Baujahr 1968) zur Betankung von 2 LKW und 2 PKW betrieben. Zu Prüfungen und Stilllegungen der Tanks und Betankungsanlagen liegen keinerlei Informationen vor. Bei vergleichbaren Nutzungen dieser Art im genannten Zeitraum sind Bodenbelastungen mit Mineralöl durchaus üblich.

Aus der kurzzeitigen Zwischennutzung gleicher Art (ca. 1996/97) und dem ab 1997 ansässigen Handel mit Schiffsbedarf durch die Bohne GmbH & Co. KG sind keine weiteren Verdachtsmomente für das Flurstück 64 abzuleiten.

Die Fläche wurde der orientierenden Untersuchung unterzogen (Bericht der hsw GmbH vom 14.12.2016). Dabei wurden sämtliche Verdachtsmomente vollständig überprüft.

Es ergaben sich daraus keine hinreichenden Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung.

Die insbesondere mit PAK belastete Auffüllung wird mit der derzeit geplanten Baumaßnahme (vollständige Unterkellerung, 2 aufstehende Wohngebäude) größtenteils ausgekoffert werden.

a. Ehemaliger Kfz-Betrieb, Mainz, Wallaustr. 99

(Gemarkung Mainz, Flur 10, Fl.St. 25; Reg.-Nr. 315 00000-5282)

Von 1916-1950 war auf diesem Grundstück ein Zimmerei- und Treppenbaugeschäft ansässig. 1945 erfolgten Kriegseinwirkungen mit umfangreichen Zerstörungen. Von 1950 an wurde die Fläche durch Fa. Nutzfahrzeuge GmbH, Kraftfahrzeuge und Anhänger genutzt. Weiterhin



ist ein Holzhandel registriert.

Es sind die Nutzungseinheiten Werkstatt, Lagerhalle, LKW-Garage aktenkundig.

Mit den abfalltechnischen und orientierenden Untersuchungen wurden Bodenbelastungen festgestellt, die hinsichtlich der Entsorgung der Aushubmassen zu beachten sind. Bemerkenswert ist insbesondere eine hohe PAK-Belastung im Eluat, die bislang nicht erklärt werden konnte.

Aus den bislang vorliegenden Untersuchungsergebnissen ergaben sich jedoch keine hinreichenden Hinweise darauf, dass nach dem bautechnisch erforderlichen Aushub für die Unterkellerung schädliche Bodenveränderungen verbleiben.

Der Altstandort ist derzeit noch als altlastverdächtig eingestuft.

Die Baumaßnahme (Wohnanlage mit Tiefgarage) ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Ergeben sich daraus keine weiteren Hinweise auf Bodenbelastungen, kann eine Rückstufung als nicht altlastverdächtig erfolgen.

Den vorangegangenen Ausführungen zur Wallaustraße 99 liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- 15.02.16 Mail des Grün- und Umweltamtes Mainz zu Altlastverdachtsmomenten
- 09.05.16 Mail Baugrundbüro Simon (Ergebnisse abfalltechnischer Untersuchungen)
- 17.08.16 Bericht Baugrundbüro Simon (Ergebnisse orientierender und abfalltechnischer Untersuchungen mit Anlage 13)
- 29.10.14 Bericht Baugrundbüro Simon mit Ergebnissen abfalltechnischer Untersuchungen
- 30.08.16 Mail Baugrundbüro Simon mit ergänzenden Informationen



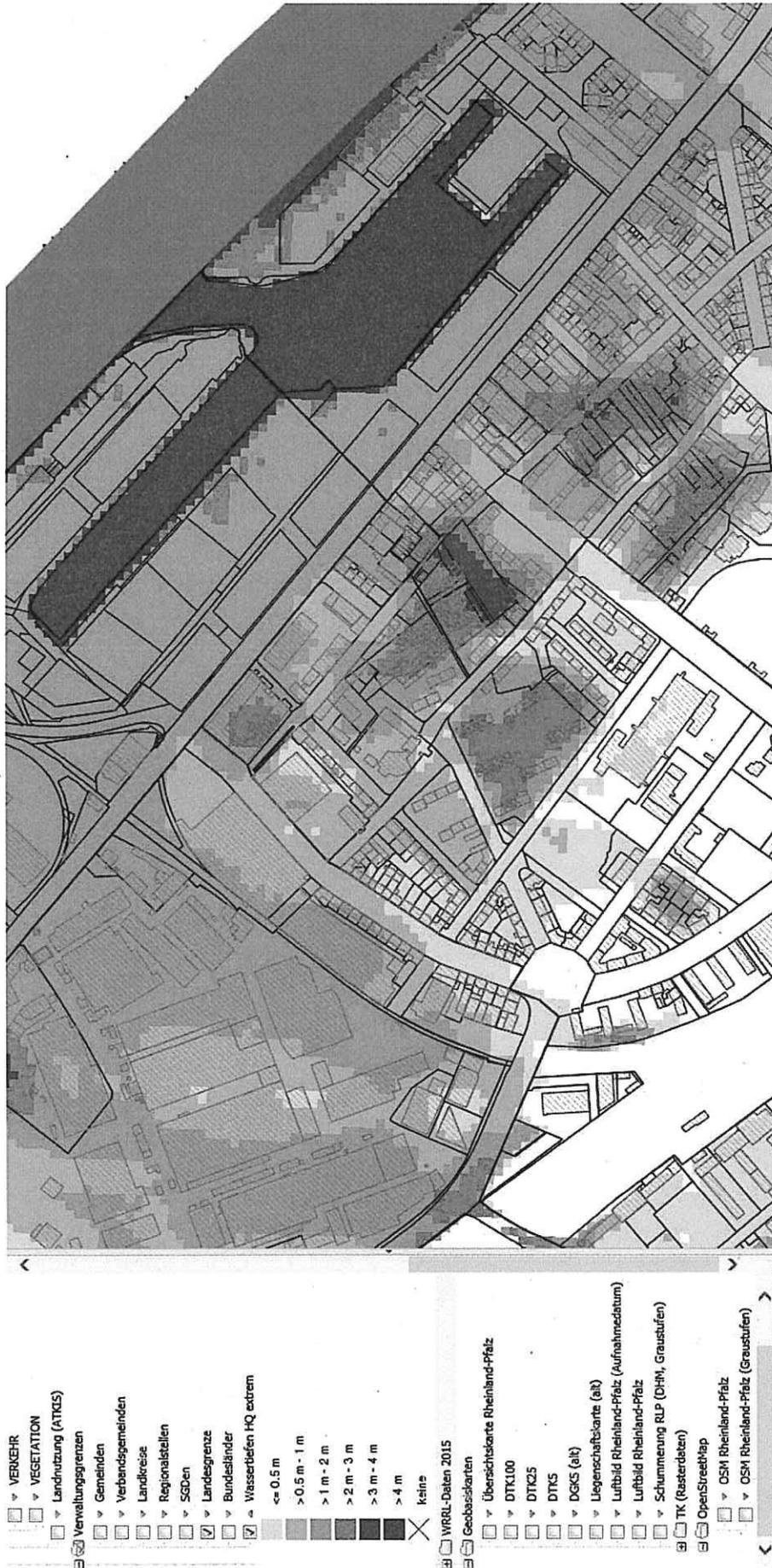
- 19.10.16 Mail Baugrundbüro Simon mit ergänzenden Informationen und Unterlagen zum Bericht vom 17.08.16
- 28.10.16 Mail des Grün- und Umweltamtes Mainz mit Informationen und Unterlagen zur Historie des Baugrundstückes
- 09.11.16 Bericht Baugrundbüro Simon zur ergänzenden Untersuchung von Bodenluftproben
- 23.02.17 Bericht Baugrundbüro Simon zum Rückbau der Wartungsgrube und Freimessung

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlage: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte – HQ Extrem

Abdruck Schreiben v. 17.02.17 an Stadt Mainz



HQ Extrem Rhein (Hochwassergefahrenkarte)

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 60 – Bauamt
Postfach 3820
55028 Mainz

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

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

17.02.2017

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Mz 411, 81-20:33 13.01.2017
Bitte immer angeben! 63 BR-2016-2423-2

Vollzug der Bodenschutzgesetze und der Abfallgesetze

**hier: Bauantrag der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG; Errichtung
Wohngebäude mit 61 WE und Tiefgarage sowie Kita über 2 Etagen; Wal-
laustr. 93 in Mainz-Neustadt; Gemarkung Mainz, Flur 10, F1St. 30;
Altstandort 315 00000-5049**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zur Sicherstellung gesunder Nutzungsverhältnisse empfehle ich, mit dem Baugenehmigungsbescheid folgende Auflagen und Hinweise geltend zu machen und deren Einhaltung zu überwachen.

Auflagen

1. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr aus der Auffüllung des Geländes und deren Schadstoffbelastung

Eine Gefährdung der Menschen und insbesondere der Kinder durch Zutagetreten von Abfällen (Bauschutt, Glas etc.) und Schadstoffbelastungen des Bodens oder der Bodenluft ist durch folgende Maßnahmen auszuschließen.

1/12

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

Die Dokumentation muss mindestens folgende Angaben und Nachweise beinhalten:

- Nachweis der Erfüllung der Anforderungen entsprechend Ziffer 1.
- Angaben über den angetroffenen Boden (Baugrube), die angetroffenen Abfallarten und die ggf. angetroffenen Bodenkontaminationen,
- Angaben zur Menge des entsorgten (vor Ort wiederverwerteten, an anderer Stelle verwerteten oder beseitigten) Aushubes und dessen Schadstoffgehalte,
- Beschreibung der Entsorgungswege, Nachweise der Verwertung/Beseitigung,
- Beschreibung der repräsentativen Beprobung des zu verwertenden bzw. zu beseitigenden Aushubmaterials,
- Analysen- und Probenahmeprotokolle

Die Dokumentation ist über das Bauamt der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in 55116 Mainz, Kleine Langgasse 3, zur Prüfung und Fortführung des Bodenschutzkatasters vorzulegen.

3. Aushubentsorgung (Wiederverwertung, Verwertung, Beseitigung):

Die Rückbaumaßnahmen und die Erdbaumaßnahmen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über den Untergrund so vorzunehmen, dass eine möglichst sortenreine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann und eine hochwertige Verwertung möglich ist.

Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung).

Da im Bereich der Bauflächen Bodenbelastungen aufgrund der Auffüllung und dem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen sind, ist eine **unmittelbare** Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und **unzulässig**.

Zur Entscheidung über die Aushubmassenuntersuchung und die Verwertung der Aushubmassen verweise ich bzgl. der Verwertung in oder unterhalb durchwurzelbarer Bodenschichten auf die ALEX-Informationsblätter 24 und 25 und bzgl. der Verwertung in technischen Bauwerken und Wiederverwertung am Ort des Anfalls

„Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung; 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“ Stand 05.11.2004 und/oder größer den Werten der Deponieklasse II der Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung - DepV) vom 27. April 2009 (BGBl. I S. 900), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 11 der Verordnung vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643) sind gefährliche Abfälle (EAK-Schlüssel 17 05 03* und 17 01 06*) und der SAM Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH, Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße 34 in 55130 Mainz, anzudienen. Für PCB₆ und TOC gelten Sonderregelungen.

3. Kampfmitteluntersuchung:

Aus Aufzeichnungen geht hervor, dass das Baufeld Zielgebiet militärischer Kampfhandlungen im 2. Weltkrieg war. Daher wird vor Baubeginn eine Kampfmitteluntersuchung bzw. -beseitigung im gesamten Baufeld im Zuge der Baufeldfreimachung empfohlen.

4. Bauherrenrisiko:

Ergeben sich im Zuge der Rückbau- und Baumaßnahmen durch rückbau- und baubegleitende Erkundungsmaßnahmen im Bereich verbliebener Verdachtsmomente relevante, bislang nicht bekannte Bodenbelastungen, können sich durch die ggf. erforderlichen Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen Baufortschrittsverzögerungen ergeben, die erhöhte Baukosten nach sich ziehen.

Dieses Risiko kann durch rechtzeitige Erkundung vor Rückbau-/Baubeginn vermieden werden. Im Einzelfall können jedoch Erkundungsmaßnahmen sinnvoll und kostengünstig rückbau-/baubegleitend vorgenommen werden.

Ergeben sich nach Fertigstellung der Baumaßnahmen hinreichende Hinweise auf sanierungsbedürftige schädliche Bodenveränderungen, können Eingriffe in die Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden.

5. Arbeits- und Umgebungsschutz:

Die Bereitstellung überschüssiger Abbruch- und Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

6. Bauzeitliche Grundwasserhaltung:

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch

- 1901-1906 J. Flurschütz Fassfabrik (nur Wallaustr. 95)
uneingeschränkt altlastrelevant
- 1895-1942 Fa. Klippel: Maschinenölfabrik (Mineralöle, techn. Öle und Fette,
Schmierstoffe), chemisch-technisches Labor zur Untersu-
chung von Fetten und Ölen
uneingeschränkt altlastrelevant
- 1946 lt. Plan der Zerstörung vom Dezember 1946 ist das Grundstück als völ-
lig zerstört bezeichnet
- 1968-1994 Fa. Kaiser, Dolls GmbH + Co.KG:
Anlagenbauer Heizung und Lüftung
eingeschränkt altlastrelevant
- 1987 - 1988 Hans G. Dörr, Maler und Lackierer
eingeschränkt altlastrelevant

Der unterirdische 10.000 l Heizöltank wurde nach Angaben der Stadt Mainz am 01.01.95 stillgelegt und am 01.02.95 örtlich überprüft. Gemäß Prüfbescheinigung des TÜV vom 24.02.95 war der Tank zu diesem Zeitpunkt bereits ausgebaut, die Innenhülle war entfernt worden und der Einlagerungsort wieder verfüllt. Die Tanksohle wies zwar starke Verformungen auf, Beschädigungen (Korrosionen) waren jedoch an der Innenwandung nicht erkennbar. Hinweise auf Überfüllschäden oder sonstige Verunreinigung des Bodens durch ausgetretenes Heizöl liegen demnach nicht vor.

Die Gebäude der Firma Kaiser & Dolls wurden im Juli 1995 abgerissen. Ob der Koaleszenzabscheider ebenfalls ausgebaut worden ist oder sich noch im Boden befindet, ist nicht bekannt. Altlastenrechtliche Sachverhalte wurden mit der Abrissgenehmigung nicht behandelt.

Der von der Wallaustraße abgelegene hintere Grundstücksbereich zum nächstliegenden Grundstück an der Sömmerringstraße war entsprechend den vorliegenden historischen Plänen nicht bebaut und wurde durch Fa. Kaiser, Dolls GmbH + Co. KG wohl auch nicht genutzt. Ob frühere Nutzungen stattfanden, und z.B. Produktionsabfälle abgelagert wurden, ist nicht bekannt.

Details zu den historischen Vornutzungen sind lediglich zur Nutzung durch Fa. Kaiser, Dolls GmbH bekannt.

An 8 von 12 RKS wurde im Feststoff Mineralölkohlenwasserstoffe, an 4 RKS Schwermetalle und Arsen und an 2 RKS PAK und EOX untersucht. 2 von 12 RKS wurden im Eluat nach Bauschuttrichtlinie untersucht. An 6 RKS wurden Bodenluftuntersuchungen auf BTEX und an zwei auf LHKW vorgenommen.

An RKS 10 wurde die Analyse auf KW im Bodenhorizont 1,0-1,8 m vorgenommen. Bei allen anderen RKS wurden die Analysen ausschließlich im oberen Bodenmeter unterhalb der Flächenbefestigung (Beton, Verbundsteinpflaster) in Tiefen zwischen 0,1/0,4 und 0,5/1,3 m vorgenommen. Lediglich an RKS 9 stand bei Untersuchung keine Flächenbefestigung sondern Oberboden an.

Zu den gemäß BBodSchV maßgeblichen Bodenhorizonten 0-10 cm und 10-35 cm liegen keine Untersuchungsergebnisse vor.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum bei den RKS 1 und 2 in der Bodenluft nicht LHKW bestimmt worden ist, da in dem Lager neben Altöl-, Farb- und Lackrückständen auch Behälter für Lösemittel gelagert wurden. Weiterhin fehlt die Bestimmung von BTEX in der Bodenluft im Bereich der als Farb- und Lacklager genutzten Holz- hütte.

Von der Geländeoberkante bis ca. 2,0 bis 2,7 m unter dem Kanaldeckelniveau Walleustraße wurde anthropogenes Auffüllmaterial vorgefunden. Vorwiegend handelt es sich um Erdaushub (Sande, kiesig bis schluffig) mit untergeordneten Bauschuttkomponenten (Ziegelreste, Schlackereste, vereinzelt Glas-, Sandstein und Holzreste). Außer dem Hinweis auf Schlackereste ergaben sich keine organoleptischen Auffälligkeiten.

Die maßgeblichen Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen bzw. die ersatzweise herangezogenen oPW1 nach ALEX-Merkblatt 02 und die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die ersatzweise herangezogenen Z0-Werte nach LAGA-TR werden an folgenden Sondierungen überschritten:

Die Schließung der Erkundungslücken durch ergänzende Bestimmung von LHKW im Bereich der RKS 1 und 2 und BTEX im Bereich der RKS 8 ist hier wenig zielführend. Diesbezüglich kommt der organoleptischen Beurteilung bei Eingriffen in den Untergrund besondere Bedeutung zu.

Mit den Untersuchungen 2001 und 2016, die sich auch bis in den südlichen, nicht überbauten Grundstücksbereich erstrecken, bestätigten sich die Ergebnisse aus 1994. Lediglich die Auffüllungsmächtigkeit wird nunmehr höher eingeschätzt.

Die Untersuchungen 2016 in Bodenmischproben nach LAGA-TR ergaben neben den erhöhten, aber für den Wirkungspfad Boden-Mensch unkritischen Sulfat- und TOC-Gehalten lediglich geringe Belastungen mit Blei, Quecksilber, Kupfer und Zink, die jedoch in keinem Fall annähernd an die maßgeblichen Prüfwerte heranreichen. Die Vorsorgewerte sind jedoch vereinzelt überschritten.

Hinsichtlich der leichtflüchtigen Schadstoffe BTEX und LHKW sind die Untersuchungen aus dem Jahr 2016 nicht verwertbar, da die Analysen aus Bodenmischproben vorgenommen worden sind.

Aus den vorangehend dargestellten Untersuchungen haben sich zwar leicht erhöhte Schadstoffgehalte insbesondere für Schwermetalle und MKW ergeben, jedoch ist daraus kein konkretes relevantes Gefährdungspotential für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser abzuleiten, das umfangreichere Sanierungsmaßnahmen erfordern würde.

Es sind daher lediglich Anforderungen an den Aufbau des Oberbodens im Bereich von Grün- und Freiflächen zu stellen.

Es kann jedoch auch aufgrund der Lückenhaftigkeit der Erfassung und historischen Erkundung sowie der orientierenden Untersuchung nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass an anderer Stelle höhere Belastungen vorliegen.

Daher werden vorsorglich ergänzende Überprüfungen bzgl. leichtflüchtiger Schadstoffe empfohlen.

Ich bitte darum, gemäß unserer Vereinbarung vom 20.12.2012

- mich über den Baubeginn und das Bauende zu informieren und
- mir nach Abschluss der Baumaßnahmen die Abschlussdokumentation vorzulegen.



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-rlp.de
www.lgb-rlp.de

27.03.2017

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 17.02.2017
3240-1487-13/V2 61 26 Neu 87

Telefon

Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz (N 87)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die in der Stellungnahme vom 20.01.2014 getroffenen Aussagen zum o.g. Bebauungsplan gelten auch für die Änderung weiterhin. Der Inhalt der Stellungnahme lautete:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Sofern Eingriffe in den Baugrund geplant werden, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE 79 545 000 000 054 501 505
Ust. Nr. 26/673/0138/6





- mineralische Rohstoffe: und Bergen der Dosimeter.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemassnahmen zu entscheiden.

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 5/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;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;



TELEFAX

- 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.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Mit freundlichen Grüßen



BPlan_Neuer_Quatiersplatz_(N87)_Mainz_Nachtrag_Link_407551422

O2-MW-BIMSCHG An:

29.03.2017 12:15

Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>

An:

Telefonica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 17. Februar 2017

IHR ZEICHEN:

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass die Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG auch weiterhin bestehen bleiben (siehe hierzu verfasste Stellungnahme vom 31.01.2014).

Seit unserer letzten Stellungnahme haben sich leichte Änderungen bezüglich einzelner Koordinaten ergeben. Änderungen sind in der Belange Liste mit grüner Schriftfarbe hervorgehoben.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus).

STELLUNGNAHME / BELANGE TELEFONICA

RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen sind als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von mehreren Metern vorzustellen.

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84				B-Standort in WGS84				Höhen						
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt			
407551808	50	1	51,68	8	15	15,74	50	0	38,14	8	15	5,35	92	30,1	122,1
407551422	50	0	51,2	8	15	23,98	49	59	53,14	8	15	5,93	110	61,6	171,6

Stadt Mainz: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ¹

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

Stadtverwaltung Mainz 61-Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Tel.: Fax: E-Mail: Az.: 61 26 – Neu 87
Bebauungsplanverfahren „Neuer Quartiersplatz (N 87)“	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ² spätestens bis 03.04.2017	Eingar
Erörterungstermin: Datum: Uhrzeit: Ort:	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

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

Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit

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

Allgemeines zur Begründung (Einfügungen und Änderungen):

Zu Punkt 2 (Planerische Vorgeschichte): Die Sozialraumanalyse wurde im Jahr 2012 fortgeschrieben und hat die Erkenntnisse aus 2005 bestätigt.

Zu Punkt 2.2 (IEK): Das IEK wurde fortgeschrieben und im Juli 2015 vom Stadtrat verabschiedet. Das Projekt Quartiersplatz ist weiterhin als Schlüsselprojekt aufgeführt.

Zu Punkt 14 (Finanzierung), letzter Satz ändern in: Es ist geplant auf Fördermittel aus dem Programm Soziale Stadt zurückzugreifen.

¹ Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 02. August 1999 (3205-4531)

² Beachten Sie bei der Terminierung Ihrer Stellungnahme die Präklusionsklausel gem. § 4 Abs. 3 Sa

Bereich Kindertagesstätten:

Keine Stellungnahme notwendig. Durch die bestehende Kita Emausweg und die im gleichen Block geplante neue Kita wird der entstehende Bedarf gedeckt. Die Kitas sind im Plan verzeichnet.

Bereich Schulen:

Der Begründung ist zu entnehmen, dass das Stadtplanungsamt von insgesamt 370-500 Wohneinheiten ausgeht, die nach dem Bebauungsplan geschaffen werden können. Davon abzuziehen sind allerdings die derzeit in dem Gebiet bereits bestehenden Wohneinheiten, zu denen es keine Angabe gibt. Bei einer Berechnung mit der kompletten Anzahl an möglichen Wohneinheiten ergibt sich ein Schülerzuwachs von ca. 46-63 Kindern, die sich auf alle 4 Klassenstufen der zugehörigen Feldberg-Grundschule verteilen. Somit würde der Bebauungsplan zu bis zu 16 zusätzlichen Kindern pro Jahrgangsstufe führen. Auf die Feldberg-Grundschule werden wegen der Bebauung des Zollhafens große Schülerzahlen zukommen. Im Rahmen dieser Planung wurde in der Stadtratssitzung am 08.02.2017 entschieden, die Sophie-Scholl-Schule (BBS II), die zahlreiche Räume im Gebäude der Feldberg-Grundschule belegt, zu verlagern. Dadurch wird in der Feldberg-Grundschule genügend Fläche frei, um auch die zusätzlichen Kinder aus dem Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz" aufzunehmen.

Bereich Wohnen:

Für den Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz (N 87)“ findet der Grundsatzbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung vom 3.12.2014 keine Anwendung. Zum einen erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bereits im November 2010, also rund vier Jahre vor dieser Regelung, und zum anderen wären Baumaßnahmen zur Errichtung / Erneuerung von Wohngebäuden im nunmehr überplanten Gebiet auch nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) realisierbar gewesen. Insofern würde hier die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in eine Konfliktsituation unter dem Aspekt ‚Koppelungsverbot‘ geraten, unter dem sie nicht zulässig wäre. Losgelöst davon wurde hinsichtlich eines Anteils an gefördertem Wohnraum eine Forderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB in den textlichen Festsetzungen (unter Nr. 5) aufgenommen. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Jedoch ist eine Verpflichtung zur tatsächlichen Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz hiermit nicht verbunden. Der spätere Bauherr hat lediglich die baulichen Rahmenbedingungen der Förderkriterien zu erfüllen. Da die WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG im Plangebiet den überwiegenden Teil der Grundstücke besitzt, wurde verabredet, dass für den geforderten Mindestanteil von 25 % an gefördertem Wohnungsbau tatsächlich Fördermittel beansprucht werden. Eine dementsprechende Selbstverpflichtungserklärung der Wohnbau Mainz ist der Stellungnahme als Anlage beigefügt.

Bereich barrierefreies Bauen:

Seitens des Sozialdezernates wird empfohlen, ein Viertel der Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 zu bauen. Diese Empfehlung nimmt aktuelle demographische Entwicklungen auf und soll dem Investor als Hinweis dienen. Die Empfehlung geht deswegen bewusst über die Anforderungen der LBO hinaus. Für die zusätzlich zu erstellenden barrierefreien Wohneinheiten werden allerdings keine rollstuhlgerechten Einheiten gefordert, deren Anforderungen in der o.a. DIN mit dem Buchstaben R gezeichnet sind.

Bereich öffentliche und private Spielplätze:

Für den öffentlichen Bereich werden mehrere Spielpunkte notwendig, die möglichst auf dem Quartiersplatz und auf dem entstehenden Platz vor der Liebfraueugemeinde verortet werden sollten. Die Investoren der Wohnbebauung müssen die notwendigen Spielplätze gemäß LBO errichten bzw. eventuell wegfallenden Spielraum ersetzen. Hierbei sollte auf qualitativ hochwertiges Material geachtet werden. Da sich die Umsetzung des Bebauungsplans über mehrere Jahre hinziehen wird und auch Wohnungsbestand betroffen ist, muss auch in den jeweiligen Übergangszeiten darauf geachtet werden, dass ausreichende Spielflächen zur Verfügung stehen.

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

Keine Stellungnahme erforderlich

Keine Bedenken

Mainz, den 30.03.2017

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung



N 87 – Geförderter Wohnungsbau – Stellungnahme Wohnbau Mainz

23.03.2017 17:40

Von:
An:
Kopie:

Hallo

auch für die Entwicklung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes N 87 (Nördliche Neustadt – ohne Kommissbrotbäckerei) wird von Seiten der Stadt Mainz das Erfordernis des „Geförderten Wohnungsbaus“ herausgestellt. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass aktuell für das Plangebiet ein deutlich überdurchschnittlicher Anteil an Sozialwohnungen ausgewiesen ist. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich diese Struktur im Rahmen der künftigen Baumaßnahmen, die im Einzelfall auch mit dem Abriss von Gebäuden einhergehen, ein Stück weit verändern wird.

Dennoch halten wir es im Ziel für angemessen, die im B-Plan-Entwurf vorgesehene Mindestquote von 25 Prozent geförderte Wohnungen in Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten konsequent zur Anwendung zu bringen.

Die Wohnbau Mainz wird bei ihren geplanten Neubauprojekten im Bereich Wallaustraße/Emausweg sowie Sömmerringstraße/Wallaustraße/(Beethovenplatz) im Wege der Selbstverpflichtung diese Quote sicherlich erfüllen oder sogar deutlich überschreiten.

Mit freundlichen Grüßen

 **Wohnbau Mainz GmbH**
Geschäftsführung
Dr.-Martin-Luther-King-Weg
20
55122 Mainz

Internet: www.wohnbau-mainz.de

Aufsichtsratsvorsitzender: Beigeordneter Kurt Merkator
Geschäftsführer: Franz Ringhoffer, Thomas Will
Sitz: Mainz • Registergericht: Mainz HRB 0072

Stadt Mainz: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange¹

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

Stadtverwaltung Mainz

61-Stadtplanungsamt
Zitadelle Bau A
Postfach 38 20

55028 Mainz

Bearbeiter:

Tel.:

Fax:

E-Mail:

stadt.mainz.de

Az.: 61 26 – Neu 87

Bebauungsplanverfahren „Neuer Quartiersplatz (N 87)“

Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB)²
spätestens bis 03.04.2017

Eingang:

Erörterungstermin:

Datum:

Uhrzeit:

Ort:

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

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

Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit

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

Allgemeines zur Begründung (Einfügungen und Änderungen):

Zu Punkt 2 (Planerische Vorgeschichte): Die Sozialraumanalyse wurde im Jahr 2012 fortgeschrieben und hat die Erkenntnisse aus 2005 bestätigt.

Zu Punkt 2.2 (IEK): Das IEK wurde fortgeschrieben und im Juli 2015 vom Stadtrat verabschiedet. Das Projekt Quartiersplatz ist weiterhin als Schlüsselprojekt aufgeführt.

Zu Punkt 14 (Finanzierung), letzter Satz ändern in: Es ist geplant auf Fördermittel aus dem Programm Soziale Stadt zurückzugreifen.

¹ Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 02. August 1999 (3205-4531)

² Beachten Sie bei der Terminierung Ihrer Stellungnahme die Präklusionsklausel gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB!

Bereich Kindertagesstätten:

Keine Stellungnahme notwendig. Durch die bestehende Kita Emausweg und die im gleichen Block geplante neue Kita wird der entstehende Bedarf gedeckt. Die Kitas sind im Plan verzeichnet.

Bereich Schulen:

Der Begründung ist zu entnehmen, dass das Stadtplanungsamt von insgesamt 370-500 Wohneinheiten ausgeht, die nach dem Bebauungsplan geschaffen werden können. Davon abzuziehen sind allerdings die derzeit in dem Gebiet bereits bestehenden Wohneinheiten, zu denen es keine Angabe gibt. Bei einer Berechnung mit der kompletten Anzahl an möglichen Wohneinheiten ergibt sich ein Schülerzuwachs von ca. 46-63 Kindern, die sich auf alle 4 Klassenstufen der zugehörigen Feldberg-Grundschule verteilen. Somit würde der Bebauungsplan zu bis zu 16 zusätzlichen Kindern pro Jahrgangsstufe führen. Auf die Feldberg-Grundschule werden wegen der Bebauung des Zollhafens große Schülerzahlen zukommen. Im Rahmen dieser Planung wurde in der Stadtratssitzung am 08.02.2017 entschieden, die Sophie-Scholl-Schule (BBS II), die zahlreiche Räume im Gebäude der Feldberg-Grundschule belegt, zu verlagern. Dadurch wird in der Feldberg-Grundschule genügend Fläche frei, um auch die zusätzlichen Kinder aus dem Bebauungsplan "Neuer Quartiersplatz" aufzunehmen.

Bereich Wohnen:

Für den Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz (N 87)“ findet der Grundsatzbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung vom 3.12.2014 keine Anwendung. Zum einen erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bereits im November 2010, also rund vier Jahre vor dieser Regelung, und zum anderen wären Baumaßnahmen zur Errichtung / Erneuerung von Wohngebäuden im nunmehr überplanten Gebiet auch nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) realisierbar gewesen. Insofern würde hier die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in eine Konfliktsituation unter dem Aspekt ‚Koppelungsverbot‘ geraten, unter dem sie nicht zulässig wäre. Losgelöst davon wurde hinsichtlich eines Anteils an gefördertem Wohnraum eine Forderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB in den textlichen Festsetzungen (unter Nr. 5) aufgenommen. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Jedoch ist eine Verpflichtung zur tatsächlichen Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz hiermit nicht verbunden. Der spätere Bauherr hat lediglich die baulichen Rahmenbedingungen der Förderkriterien zu erfüllen. Da die WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG im Plangebiet den überwiegenden Teil der Grundstücke besitzt, wurde verabredet, dass für den geforderten Mindestanteil von 25 % an gefördertem Wohnungsbau tatsächlich Fördermittel beansprucht werden. Eine dementsprechende Selbstverpflichtungserklärung der Wohnbau Mainz ist der Stellungnahme als Anlage beigefügt.

Bereich barrierefreies Bauen:

Seitens des Sozialdezernates wird empfohlen, ein Viertel der Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 zu bauen. Diese Empfehlung nimmt aktuelle demographische Entwicklungen auf und soll dem Investor als Hinweis dienen. Die Empfehlung geht deswegen bewusst über die Anforderungen der LBO hinaus. Für die zusätzlich zu erstellenden barrierefreien Wohneinheiten werden allerdings keine rollstuhlgerechten Einheiten gefordert, deren Anforderungen in der o.a. DIN mit dem Buchstaben R gezeichnet sind.

Bereich öffentliche und private Spielplätze:

Für den öffentlichen Bereich werden mehrere Spielpunkte notwendig, die möglichst auf dem Quartiersplatz und auf dem entstehenden Platz vor der Liebfrauentempelgemeinde verortet werden sollten. Die Investoren der Wohnbebauung müssen die notwendigen Spielplätze gemäß LBO errichten bzw. eventuell wegfallenden Spielraum ersetzen. Hierbei sollte auf qualitativ hochwertiges Material geachtet werden. Da sich die Umsetzung des Bebauungsplans über mehrere Jahre hinziehen wird und auch Wohnungsbestand betroffen ist, muss auch in den jeweiligen Übergangszeiten darauf geachtet werden, dass ausreichende Spielflächen zur Verfügung stehen.

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

Keine Stellungnahme erforderlich

Keine Bedenken

Mainz, den 30.03.2017

Beigeordneter

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung



N 87 – Geförderter Wohnungsbau – Stellungnahme Wohnbau Mainz

23.03.2017 17:40

Von:

Hallo

auch für die Entwicklung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes N 87 (Nördliche Neustadt – ohne Kommissbrotbäckerei) wird von Seiten der Stadt Mainz das Erfordernis des „Geförderten Wohnungsbaus“ herausgestellt. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass aktuell für das Plangebiet ein deutlich überdurchschnittlicher Anteil an Sozialwohnungen ausgewiesen ist. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich diese Struktur im Rahmen der künftigen Baumaßnahmen, die im Einzelfall auch mit dem Abriss von Gebäuden einhergehen, ein Stück weit verändern wird.

Dennoch halten wir es im Ziel für angemessen, die im B-Plan-Entwurf vorgesehene Mindestquote von 25 Prozent geförderte Wohnungen in Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten konsequent zur Anwendung zu bringen .

Die Wohnbau Mainz wird bei ihren geplanten Neubauprojekten im Bereich Wallaustraße/Emausweg sowie Sömmerringstraße/Wallaustraße/(Beethovenplatz) im Wege der Selbstverpflichtung diese Quote sicherlich erfüllen oder sogar deutlich überschreiten.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Will



Wohnbau Mainz GmbH

Geschäftsführung

Dr.-Martin-Luther-King-Weg

20

55122 Mainz

Telefon:

Telefax:

Internet: www.wohnbau-mainz.de

Aufsichtsratsvorsitzender: Beigeordneter Kurt Merkator

Geschäftsführer: Franz Ringhoffer, Thomas Will

Sitz: Mainz • Registergericht: Mainz HRB 0072



**Stellungnahme S00450866, Stadt Mainz, 61 26 Neu 87,
Bebauungsplan-Entwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)"
koordinationsanfragen** An:

31.03.2017 15:49

Von: <koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>
An:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Stadtplanungsamt -
Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00450866
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 31.03.2017
Stadt Mainz, 61 26 Neu 87, Bebauungsplan-Entwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.02.2017.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@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 Mehrfamilienhauseigentuemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

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



61- Stadtplanungsamt vorab per E-Mail

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

Mainz, 03.04.2017

Bebauungsplan-Entwurf „Neuer Quartiersplatz (N 87)“ Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Aktenzeichen: 670516 N87

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Schallschutz

Zum Bebauungsplan und seinen Festsetzungen sind aus Sicht des Schallschutzes keine Anregungen erforderlich. In der Begründung bitten wir unter der Überschrift „7.10.3 Schallschutz Straßenverkehr“ im vorletzten Satz um folgende Formulierung:

„In der Sömmerringstraße und in der Wallaustraße liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II sowie im Einmündungsbereich zur Goethestraße im Lärmpegelbereich III. Es sind keine Festsetzungen erforderlich, da der allgemeine Baustandard die lärmschutztechnischen Anforderungen erfüllt.“

2. Altlasten und Bodenschutz

Die Ausführungen aus der frühzeitigen Beteiligung gelten weiterhin.

Die in der Begründung beschriebene Kennzeichnung von Grundstücken gemäß § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB und deren planerische Darstellung ist weiterhin nur dann notwendig, wenn eine Sanierung vor Rechtskraft des Planes nicht möglich ist.

Im anderen Fall (Sanierung nach Rechtskraft) ist neben der Kennzeichnung eine verbindliche vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Sanierungspflichtigen, der SGD Süd und der Stadt Mainz erforderlich. Ein entsprechender Entwurf liegt bereits vor, die Vertragsinhalte sind allerdings noch nicht endgültig abgestimmt.

3. Radonvorsorge

Die Radonbelastung des Untergrundes wurde gutachtlich geprüft (Bodenmechanisches Labor Gumm, 10.10.2016).

Anhand der Untersuchungsergebnisse der Bodenluft liegen keine signifikant erhöhten Radon-Aktivitätskonzentrationen vor. Alle gemessenen Werte liegen in einem Bereich zwischen 3,6 bis 9,0 kBq/m³ und fallen somit in das Radonvorsorgegebiet 0, mit Radonaktivitätskonzentrationen von < 20 kBq/m³. Somit sind keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen notwendig.

4. Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung

Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde gutachtlich geprüft (Bodenmechanisches Labor Gumm, 14.10.2016). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der flächenhaft angetroffenen Auffüllungen, die hohe Bauschuttanteile aufweisen und teilweise schadstoffbelastet sind, von einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet generell abgesehen werden sollte.

Von der pauschalen Aussage des Gutachters kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn zum einen der Grundwasserflurabstand mehr als 1 m beträgt und zum anderen die Schadstofffreiheit des Untergrundes unter der Versickerungseinrichtung nachgewiesen wird. Die entsprechenden Nachweise müssen erst im jeweiligen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren vorgelegt werden.

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen können daher unverändert bestehen bleiben. Gegen die flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser bestehen keine Bedenken.

4. Grünflächen, Freiraumplanung

Kosten und Folgekosten

Die kalkulierten Kosten für Baumpflanzungen liegen bei rund 50.000,- €. Sofern hier durch Förderprogramme 90% übernommen werden, verbleibt ein Restanteil von rund 5.000,- Euro bei der Stadt Mainz.

Für die Herstellung der Grünflächen im Bereich des öffentlichen Platzes verbleibe analog ein Restanteil von rund 5.000,- € bei der Stadt Mainz.

Die zu erwartenden Pflegekosten für die Bäume liegen bei rund 1.800,- Euro brutto pro Jahr.

Die Pflegekosten für die Beete und Rasenflächen des öffentlichen Platzes werden sich auf rund 3.375,- Euro brutto pro Jahr belaufen.

Aus Sicht der Umweltaspekte

- Natur- und Artenschutz
- Stadtökologie, Klimaschutz

werden keine Anregungen vorgetragen.



Bebauungsplanverfahren Neuer Quartiersplatz N 87, Aktz. 6126-NEU 87

03.04.2017 18:09

Bebauungsplanentwurf "Neuer Quartiersplatz (N87)
Beschleunigtes verfahren nach § 13a BauGB
Aktenzeichen. 61 26 NEU 87

sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 17.02.2017 teilen wir Ihnen im
folgenden unserer
Stellungnahme mit:

Bei Baumpflanzungen ist das Regelwerk GW 125 einzuhalten. Die nördlichen
Baumpflanzungen in
der Wallaustraße im Bereich zwischen Lahn- und Nahestr. sind direkt auf der
Wasserleitungssachse.

Baumstandorte auf Gas- u. Wasserleitungen sind nicht zulässig. Die
Stadtwerke Mainz Netze GmbH
plant keine Umverlegung der Gas- und Wasserleitungen in der Wallaustr.
zwischen Lahn- und
Nahestraße.

Sollte eine Umlegung der Leitung erforderlich werden, weil die
Baumpflanzungen auf der
jetzigen Leitungstrasse realisiert werden, sind die entstehenden Kosten
durch die Stadt Mainz
zu tragen.

Eine Leitungstrasse für eine Wasserversorgungsleitung ist im Emausweg als
Verbindung zwischen
Wallau- und Sömmerringstr. ist vorzusehen.
(vgl. E-Mail an Fr. Maurer vom 02.03.2017, siehe Anlage)

Für das Baugebiet ist eine Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Im Rahmen
der Erschließung
können teilweise die nicht mehr benötigten Gasniederdruckleitungen
stillgelegt werden.

Eine Stromversorgung aus dem umliegenden NS-Netz ist möglich.
Möglicherweise muss dies jedoch
an manchen Stellen innerhalb eines Netzkonzeptes optimiert werden.

Anlagen:

(See attached file:
2017_03_02_Schmidt_S16068_Wallaustraße_Lageplan_Variante-3_Kommentare_Gas-W
asser.pdf)

(See attached file:
2017_03_02_AW_Schmidt_an_Maurer_Trassensummen_Planung_Wallaustraße.pdf)

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Mainz Netze GmbH
Projektübergreifendes Management TFM 11

Rheinallee 41
55118 Mainz

Tel:
Email: koordinierung@stadtwerke-mainz.de

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

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

Diese Mail und deren Anhänge enthalten vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen.

Wenn sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Mail irrtümlich erhalten haben, informieren sie bitte sofort den Absender und vernichten sie diese E-Mail. Jegliche Art der Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht gestattet.

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



2017_03_02_Schmidt_S16068_Wallaustraße_Lageplan_Variante-3_Kommentare_Gas-Wasser.pdf



2017_03_02_AW_Schmidt_an_Maurer_Trassensummen_Planung_Wallaustraße.pdf



Antwort: WG: Trassensummen Wallaustraße Mainz

02.03.2017 08:28

2 Anhänge



Lageplan Wallaustraße_Variante 2_26.10.2016.pdf



S16068 Wallaustraße Lageplan_Variante 3_Kommentare Gas- und Wasser.pdf

Guten Morgen

anbei Ihr Lageplan der Variante 3 mit unseren Kommentaren bezüglich der Gas- und Wasserleitungen zu beiden Varianten.

Prinzipiell gilt

Die Anlagen der Wasser- und Gasversorgung sind nicht zu überbauen. Die Borde sind nicht unmittelbar über die Leitungen zu legen.

Bei Baumpflanzungen ist die GW 125 einzuhalten. Baumstandorte auf Gas- oder Wasserleitungen sind nicht zulässig.

Der lichte horizontale Mindestabstand zwischen Kanal und Gas- bzw. Wasserleitungen beträgt 1 m.

Die Stadtwerke Mainz Netze GmbH plant keine Umverlegung der Gas- und Wasserleitungen in der Wallaustr. zwischen Lahn- und Nahestraße.

Sollte eine Umlegung der Leitungen erforderlich werden, weil beispielsweise Variante 3 inkl. der Baumpflanzungen auf den jetzigen Leitungstrassen realisiert wird, sind die entstehenden Kosten durch die Stadt Mainz zu tragen.

Die geplanten Erneuerungen inklusive Materialien und Dimensionen, die möglichen Stilllegungen sowie unsere Anmerkungen sind den Kommentaren im Anhang zu entnehmen.

(Siehe angehängte Datei: S16068 Wallaustraße Lageplan_Variante 3_Kommentare Gas- und Wasser.pdf)

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Mainz Netze GmbH
Technisches Netzmanagement Gas/Wasser (TNM2)

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

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

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

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

—

Datum: 20.02.2017 15:47

Betreff: WG: Trassensummen Wallaustraße Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bei unserer Sitzung am 02.02.17 im Stadtteilbüro der Sozialen Stadt vereinbart, sende ich Ihnen
die von Dillig Ingenieure erarbeiteten Straßenquerschnitte der Wallaustraße zu. Ich möchte Sie bitten
Ihre Anmerkungen zu den Leitungen bis 02.03.2017 einzutragen und an mich zurück zu senden.
Vielen Dank dafür. Zeitnahe koordiniere ich dann ein weiteres gemeinsames Treffen.

Mit freundlichen Grüßen,



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
51-Soziale Stadt

Von:

An:

Datum: 19.02.2017 19:16

Betreff: Trassensummen Wallaustraße Mainz

Hallo

in der Anlage erhalten Sie nun einen Übersichtsplan über die vorhandenen und geplanten Trassen in der Wallaustraße mit Querschnitten zur Weiterleitung für Abstimmungszwecke. Eine mögliche Lage der Fernwärmeleitung habe ich eingetragen. Bei Einhaltung des Schutzstreifens müsste die Gasleitung Richtung Moselstraße verlegt werden. Von einer Verlegung der Wasserleitung zwischen Gasleitung und Baumreihe würde ich wegen der kreuzenden Hausanschlüsse und der Nähe zu den Wurzeln absehen. Daher habe ich sie auf der Straßenseite belassen, auf der sie sich jetzt befindet, sie nur in die Fahrbahn verschoben.

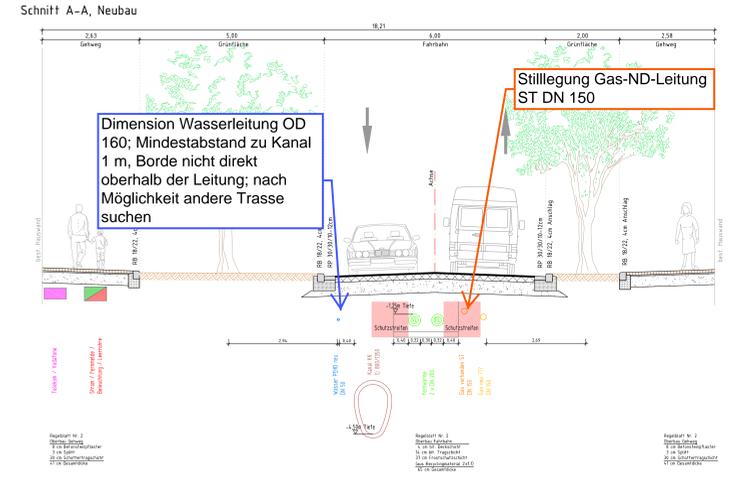
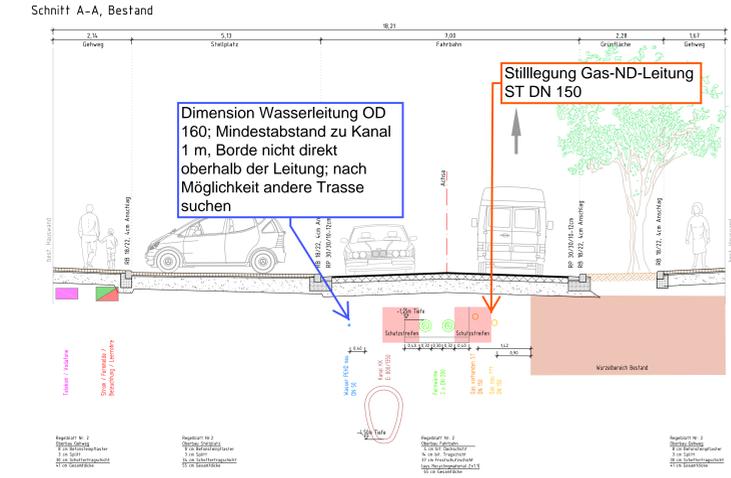
Schwierige Punkte bei der Fernwärmeleitung und der Wasserleitung habe ich eingetragen. Wenn Richtung Nahestraße beidseitig Bäume gepflanzt werden sollen, müssten die Gasleitung, die Wasserleitung und auch der Kanal verlegt werden, da dieser in dem Bereich nicht sehr tief liegt. Da die Leitungen relativ neu sind, ist die Sinnhaftigkeit hier abzuwägen. Weiterhin habe ich für Herrn Strobel noch einmal die Variante 2 der Planung angehängt, in der man den Bestandsquerschnitt der Wallaustraße Richtung Moselstraße besser erkennen kann.

Bei Verringerung des Querschnitts, wie in der Variante 3 angedacht, ist die Unterbringung aller Leitungen etwas schwieriger, bzw. bei Einhaltung aller Regelabstände eigentlich nicht möglich.

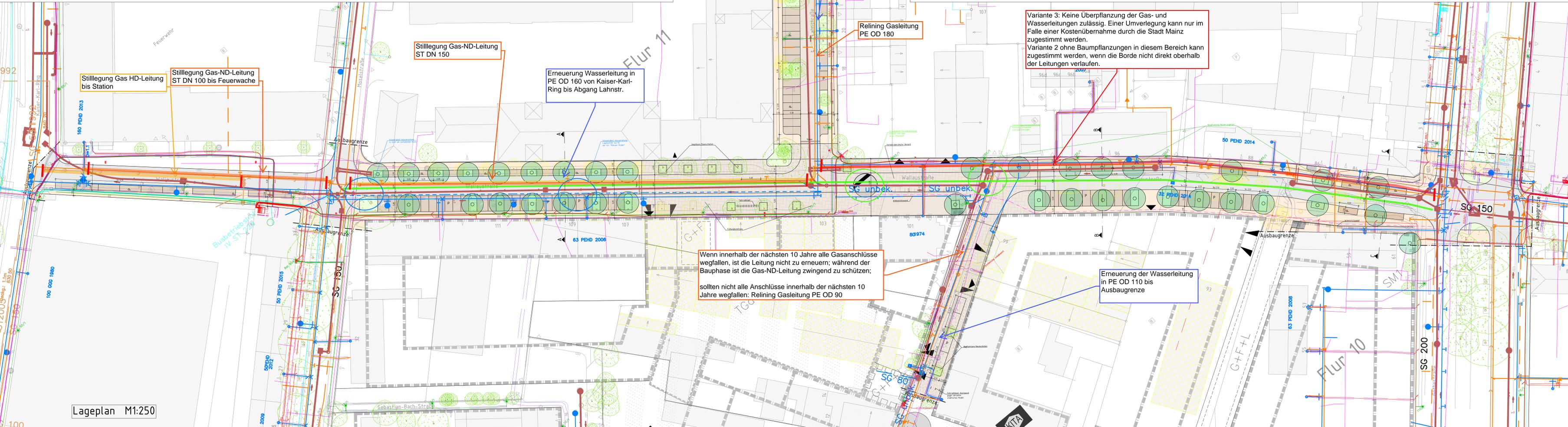
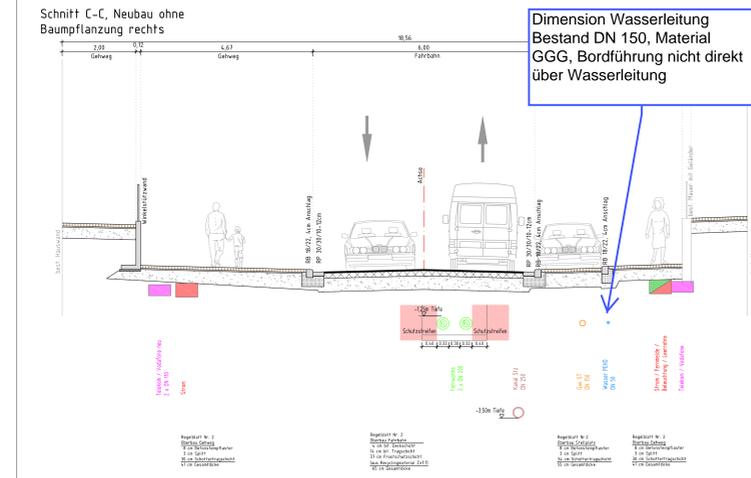
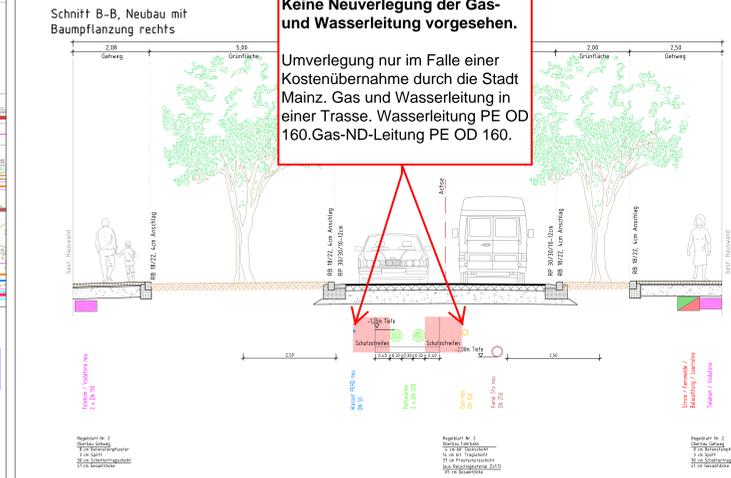
Es wäre auch ein Ausbau mit bestehendem Querschnitt und dennoch Neupflanzungen der Bäume möglich.

Das Protokoll reiche ich noch nach.

Querschnitte M1:50



Querschnitte M1:50



LEGENDE

	vorhandene Stromleitung 20kV		Neu & Umbau
	vorhandene Stromleitung 0.4kV		Fußbahn, Asphalt
	vorhandene Stromleitung 0.4kV		Fußbahn, Pflaster, verkehrsberuhigter Bereich
	vorhandene Stromleitung		Gehweg, Pflaster
	vorhandene Stromleitung Beleuchtung		Parkfläche, Pflaster
	vorhandene Fernmeldeleitung		Gürtelfläche
	vorhandene Gas-HD-Leitung		Rinne / Straßeneinfahrt
	stillgelegte Gas-HD-Leitung		Winkelsteinrand
	stillgelegte Gas-ND-Leitung		P
	neue Gas-ND-Leitung		Bepflanzung (Baum)
	vorhandene LWL-Leitung		Baumföhrung
	vorhandene Wasserleitung		Einstart / Zufahrt
	stillgelegte Wasserleitung		Bänke
	neue Wasserleitung		Treppe/nische
	vorhandener Abwasserkanal		Straßenbeleuchtung
	vorhandene Telekomleitung		Verkehrsschilder
	neue Telekomleitung		Verkehrsgelände
	Fernwärmeleitung		Abschnitt Gebäude
	Straßenbeleuchtung		Baustufe
	Verkehrsschilder		Baugrenze
	Baum		

Dilg
INGENIEURE

VORBEREITUNG
VERMESSUNG
WASSERVERSORGUNG
WASSERLEITUNG
VERMESSUNG
STÄDTISCHES
GENÜG

11000, Mainzerstraße
60528 Frankfurt
Telefon: 069 27 99 99 99
Fax: 069 27 99 99 99
www.dilg.de

Bestand:			
Verändert:			
Entworfen:			
Geprüft:			
Freigegeben:			

Landeshauptstadt Mainz
61-Stadtplanungsamt

Abteilung Verkehrswesen

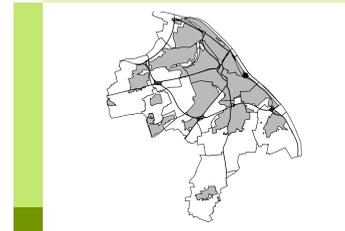
Stadtbauamt

Stadtbauamt

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Entwurfsplanung

Projekt Nr.: S1606
Datum: 15.02.2017
Plan Nr.: --

Mainz - Neustadt
Wallausstraße, Lahnstraße, Emausweg
Trassensummenplan
Variante 3
M 1:250, 1-50





Stadtverwaltung Mainz | Amt 60 | P

61 - Stadtplanungsamt
Stadtplanung

Bauamt

Abt. Denkmalpflege

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle | Bau E | Zimmer 319
Am 87er Denkmal

Mainz, 30.03.2017

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
hier: Bebauungsplanverfahren "Neuer Quartiersplatz (N 87)"**

Aktenzeichen: 15 40 00 N

Ihr Aktenzeichen: 61 26 - Neu 87

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wir haben sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Aussagen zum Thema Bodendenkmäler sind ausreichend.
 - Die den Denkmalschutz betreffenden textlichen Festsetzungen sind jedoch noch um Aussagen zu den umgebenden Kulturdenkmälern zu ergänzen:

In unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes befinden sich die beiden geschützten Kulturdenkmäler Wallaustraße 84 und Wallaustraße 86 sowie das Areal des Neuen Proviantamtes (Kommissionsbrotbäckerei, Mehlmagazin), ebenfalls ein Kulturdenkmal. Baumaßnahmen in deren Umgebung bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Abs. 1 DSchG. Diese ist gemäß § 13 a Abs. 1 DSchG bei unserer Behörde unter Beifügung aller zur Beurteilung des Vorhabens nötigen Unterlagen schriftlich zu beantragen.

Rechtsgrundlage:

Denkmalschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (DSchG), zuletzt geändert durch Art.2 des 1. Gesetzes zur Änderung des Landesarchivgesetzes vom 28.09.2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt – GVBl. 2010, Seite 301).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 80 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

**Amt 61
Stadtplanungsamt**

Postfach 3820 | 55028 Mainz
Brückenturm am Rathaus

Rheinstraße 55

→ 61.26 Neu 87

Mainz, 3. April 2017

Aktenzeichen: 61 26 Neu 87

**Bebauungsplan-Entwurf „Neuer Quartiersplatz (N87)“
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass private Flächen überplant wurden, für die die Kaufverhandlungen noch nicht abgeschlossen sind.

Mit freundlichen Grüßen



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



Stadtverwaltung Mainz | Amt 12 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Amt für Stadtentwicklung,
Statistik und Wahlen

Stadtentwicklung

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle Bau E | Zimmer 313

www.mainz.de

Aktz.: 12 16 21 N 87

Mainz, 4. April 2017

Bebauungsplan-Entwurf „Neuer Quartiersplatz (N 87)“ Mainz-Neustadt

Hier: Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung

Ihr Zeichen: 61 26 Neu 87 – Ihr Schreiben vom: 17.2.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Blick auf die Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz vom 18.3.2005, zuletzt fortgeschrieben am 4. Okt. 2016 regen wir an, im Bebauungsplanentwurf die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel zu überprüfen.

Das Zentrenkonzept Einzelhandel legt zusammen mit der 1. Fortschreibung vom 8. Dez. 2010 vier zentrale Versorgungsbereiche (Stadtteilzentrum Hauptbahnhof/Boppstraße bis Bismarckplatz, mit Gartenfeldplatz, Frauenlobplatz und Quartierszentrum Zoll- und Binnenhafen) fest. Die als wünschenswert gekennzeichnete Aufwertung und Ergänzung des Supermarktangebotes ist inzwischen mit dem großen Supermarkt im Zoll- und Binnenhafen erfolgt. Es wird auch ausgeführt, dass im Stadtteil kaum eine Straße gibt, in der kein Laden existiert, und dass diese nahversorgungsfreundliche städtebauliche Struktur erhaltenswert ist (Zentrenkonzept Einzelhandel Seite 41).

Die in erster Linie für das Stadtteilzentrum Boppstraße/Bismarckplatz gewünschte Aufwertung mit Läden und Betrieben für den überwiegend kurzfristigen Bedarf ist im maßvollen Umfang auch auf die erhaltenswerte Nahversorgungsstruktur in den anderen städtebaulich integrierten Lagen in den Wohnquartieren übertragbar. Hierzu zählt der Bereich des Bebauungsplangebietes N 87.

Deshalb und im Hinblick auf die städtebaulich und sozial wünschenswerte Belegung des Quartiersplatzes ist die Zulässigkeit von Einzelhandel in einem angemessenen Umfang sinnvoll. Der Umfang sollte jedoch nicht die Quantität eines eigenen zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum) erreichen. Des Weiteren sollte ein Überschwappen von Innenstadtfunktionen des Einzelhandels vermieden werden (Zentrenkonzept Einzelhandel Seite 41). D.h. es sollten keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte errichtet werden.

Am ehesten sehen wir die Ziele erreicht, wenn im Bebauungsplangebiet die Zulässigkeit des Einzelhandels auf Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, entsprechend der Formu-

lierung in § 4 BauNVO, beschränkt wird. Dann sind z.B. zulässig: kleinere spezialisierte Fachgeschäfte des Lebensmittelsektors, kleinere Supermärkte und Drogeriemärkte älteren Zuschnitts oder Convenience-Läden oder auch kleine sonstige Fachgeschäfte. Einzelhandelsbetriebe, die nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen, weil sie ein großes Einzugsgebiet haben (z.B. große Drogeriemärkte, Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte) werden der Rechtsprechung zur Folge nicht mehr zu dieser Kategorie gezählt. Damit würde auch über das Ziel der Platzbelebung hinausgegangen und Verkehr von außerhalb in das Quartier gezogen. (Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, Rd.Nr. 62 ff, 189 ff.). Es würde die Gefahr bestehen, dass ungewünscht Kaufkraft von benachbarten zentralen Versorgungsbereichen in dieses Gebiet verlagert wird, was zu beeinträchtigenden Umsatzverlusten in den bestehenden Versorgungsbereichen führen kann und zum Schaden des Quartiers selber hinsichtlich der Zunahme des extern induzierten Verkehrs führen kann.

Im Ergebnis regen wir an, die Zulässigkeit im geplanten MI-Gebiet auf die genannte Formulierung nach § 4 BauNVO zu beschränken und zu prüfen, ob im geplanten WA-Gebiet eine ausdrückliche Formulierung in diesem Sinne aufgenommen werden muss.

Mit freundlichen Grüßen



Bau & Modernisierung

Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20
55122 Mainz

WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG, Postfach 4225, 55032 Mainz

Stadtplanungsamt

Zitadelle Bau A
Postfach 3820
55028 Mainz

06.04.2017

Neuer Quartiersplatz (N87)

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter

vor dem Hintergrund unseres gerade im Baugenehmigungsverfahren befindlichen Vorhabens Wallaustraße 93 haben wir die Festsetzungen insbesondere zur zulässigen Gebäudehöhe überprüft und geben folgende fachliche Anregungen:

1. Höhenangaben in den Nutzungsschablonen

In den Nutzungsschablonen sind die Höhenangaben als absolute Höhen (NHN) für die Attiken angegeben. Die Gründungsebene der Gebäude liegt aufgrund der topografischen Besonderheiten des Gebietes auf unterschiedlichsten Ebenen.

Nach Prüfung der die Wohnbau betreffenden Baufenster lässt sich feststellen, dass die angegebenen Höhen teilweise die möglichen Vollgeschosse nicht zulassen, oder die Möglichkeit eines Staffelgeschosses ausgeschlossen wird.

Beethovenplatz

a. V, OK max. **103,00 m u. NHN**

Platzniveau 87,20 m ü.NHN (aus BVA Prosa-Architekten)
Emausweg 85,30 m ü.NHN (aus BVA Prosa-Architekten)

Gebäudehöhen / Geschosshöhen

EG	3,80 m (Gewerbegeschoss)	=> 3,80 m	=> 3,80 m
1.OG - 4.OG	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 11,40 m	=> 11,40 m
Staffelgeschoss	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 2,85 m	
Attika	0,50 m	=> 0,50 m	=> 0,50 m
Gesamthöhe		18,55 m	15,70 m

WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG
Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20
55122 Mainz

Telefon (06131) 807-0
Telefax (06131) 807-100
www.wohnbau-mainz.de

Registergericht: Mainz HRA 40966
Steuernummer: 26/200/1626/5
Ust-ID: DE267765018

Aareal Bank AG:
IBAN DE92 5501 0400 0597 3305 44
BIC AARBDE5WDOM

Persönlich haftender Gesellschafter:
Wohnbau Mainz GmbH
Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20
55122 Mainz

Registergericht: Mainz HRB 0072
Geschäftsführer:
Franz Ringhoffer, Thomas Will



Ausgehend von der Bezugshöhe Beethovenplatz entstehen folgende NHN Gesamthöhen:

ohne Staffelgeschoss	$87,20\text{ m} + 15,70\text{ m} = 102,90\text{ m}$
mit Staffelgeschoss	$87,20\text{ m} + 18,55\text{ m} = 105,75\text{ m}$

Bei einer max. Attikahöhe von 103,00 m ü. NN ist die 5-Geschossigkeit exakt darzustellen.
Das Staffelgeschoss ist **nicht** möglich!

b. V, OK max. **105,50 m ü. NHN**

Platzniveau 87,20 m ü. NHN (aus BVA Prosa-Architekten)
Emausweg 85,30 m ü. NHN (aus BVA Prosa-Architekten)

Gebäudehöhen / Geschosshöhen

EG	3,80 m (Gewerbegeschoss)	=> 3,80 m	=> 3,80 m
1.OG - 4.OG	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 11,40 m	=> 11,40 m
Staffelgeschoss	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 2,85 m	
Attika	0,50 m	=> 0,50 m	=> 0,50 m
Gesamthöhe		18,55 m	15,70 m

Ausgehend von der Bezugshöhe Beethovenplatz entstehen folgende NHN Gesamthöhen:

ohne Staffelgeschoss	$87,20\text{ m} + 15,70\text{ m} = 102,90\text{ m}$
mit Staffelgeschoss	$87,20\text{ m} + 18,55\text{ m} = 105,75\text{ m}$

Bei einer max. Attikahöhe von 105,50 m ü. NN ist die 5-Geschossigkeit darzustellen.
Das Staffelgeschoss ist grenzwertig möglich!

c. VII, OK max. **107,50 m ü. NHN**

Platzniveau 87,20 m ü. NHN (aus BVA Prosa-Architekten)
Emausweg 85,30 m ü. NHN (aus BVA Prosa-Architekten)

Gebäudehöhen/Geschosshöhen

EG	3,80 m (Gewerbegeschoss)	=> 3,80 m
1.OG - 6.OG	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 17,10 m
Attika	0,50 m	=> 0,50 m
Gesamthöhe		21,40 m

Ausgehend von der Bezugshöhe Beethovenplatz entstehen folgende NHN Gesamthöhen:

ohne Staffelgeschoss $87,20\text{ m} + 21,40\text{ m} = 108,60\text{ m}$

Bei einer max. Attikahöhe von 107,50 m ü. NN ist die 7-Geschossigkeit **nicht** möglich!

Goethestraße

a. III, OK max. **94,50 m ü. NHN**

Goethestraße 85,20 m ü. NHN (Wallaustraße) + 2,00 m (Höhenunterschied geschätzt)
=> 87,20 m (Bezugshöhe – präzise Prüfung erforderlich)

Sockelausbildung durch Topographiesprung zur Goethestraße. Die drei Vollgeschosse müssen sich auf die Goethestraße beziehen!

Hinzu kommt ein Sockelgeschoss von einem Meter, da das unmittelbare Wohnen an der Goethestraße zum öffentlichen Raum zониert werden muss (Aughöhe).



Gebäudehöhen / Geschosshöhen			
Sockel	1,00 m	=> 1,00 m	=> 1,00 m
EG	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 2,85 m	=> 2,85 m
1.OG - 2.OG	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 5,70 m	=> 5,70 m
Staffelgeschoss	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 2,85 m	
Attika	0,50 m	=> 0,50 m	=> 0,50 m
Gesamthöhe		12,90 m	10,05 m

Ausgehend von der Bezugshöhe Goethestraße entstehen folgende NHN Gesamthöhen:

ohne Staffelgeschoss	$87,20 \text{ m} + 10,05 \text{ m} = 97,25 \text{ m}$
mit Staffelgeschoss	$87,20 \text{ m} + 12,90 \text{ m} = 100,10 \text{ m}$

Bei einer max. Attikahöhe von 94,50 m ü. NN ist die 3-Geschossigkeit **nicht** möglich!
Ein Staffelgeschoss ist **nicht** möglich!

b. V, OK max. **106,00 m ü. NHN**

Goethestraße 85,20 m ü. NHN (Wallaustraße) + 2,00 m (Höhenunterschied geschätzt)
=> 87,20 m (Bezugshöhe – präzise Prüfung erforderlich)

Als Zonierung zum öffentlichen Raum wird ein Sockelgeschoss von einem Meter angenommen.

Gebäudehöhen / Geschosshöhen			
Sockel	1,00 m	=> 1,00 m	=> 1,00 m
EG	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 2,85 m	=> 2,85 m
1.OG - 4.OG	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 11,40 m	=> 11,40 m
Staffelgeschoss	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 2,85 m	
Attika	0,50 m	=> 0,50 m	=> 0,50 m
Gesamthöhe		18,60 m	15,75 m

Ausgehend von der Bezugshöhe Goethestraße entstehen folgende NHN Gesamthöhen:

o. Staffelgeschoss	$87,20 \text{ m} + 15,75 \text{ m} = 102,95 \text{ m}$
m. Staffelgeschoss	$87,20 \text{ m} + 18,60 \text{ m} = 105,80 \text{ m}$

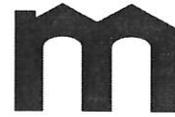
Bei einer max. Attikahöhe von 106,00 m ü. NN ist die 5-Geschossigkeit darzustellen.
Das Staffelgeschoss ist grenzwertig möglich!

a. IV, OK max. **100,00 m ü. NHN**

Goethestraße 85,20 m ü. NHN (Wallaustraße) + 2,00 m (Höhenunterschied geschätzt)
=> 87,20 m (Bezugshöhe – präzise Prüfung erforderlich)

Als Zonierung zum öffentlichen Raum wird ein Sockelgeschoss von einem Meter angenommen.

Gebäudehöhen / Geschosshöhen			
Sockel	1,00 m	=> 1,00 m	=> 1,00 m
EG	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 2,85 m	=> 2,85 m
1.OG - 3.OG	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 8,55 m	=> 8,55 m
Staffelgeschoss	2,85 m (Wohngeschoss)	=> 2,85 m	
Attika	0,50 m	=> 0,50 m	=> 0,50 m
Gesamthöhe		15,75 m	12,90 m



Ausgehend von der Bezugshöhe Goethestraße entstehen folgende NHN Gesamthöhen:

o. Staffelgeschoss	87,20 m + 12,90 m = 100,10 m
m. Staffelgeschoss	87,20 m + 15,75 m = 102,95 m

Bei einer max. Attikahöhe von 100,00 m ü. NN ist die 4-Geschossigkeit **nicht** möglich!

Alle maximalen NN-Höhen wurden auf Basis einer Flachdachausbildung gerechnet. Die Auswirkungen eines Satteldaches, welches sich aus der umgebenden Bebauung (Goethestraße, Sömmeringstraße) ableiten lässt, muss bezüglich der Auswirkungen der Firsthöhe geprüft werden. Gegenüber der Flachdachvariante (Staffelgeschoss 2,85+Attika 0,50 m) läge die Firsthöhe bei einer Satteldachvariante mit einer Gebäudetiefe von 12,50 m und einer Dachneigung von 35° bei ca. 4,50 m, also 1,15 m höher als die vergleichbare Höhe bei einem Flachdachstaffelgeschoss!! Dieser Umstand sollte bei den maximalen Höhenangaben Berücksichtigung finden.

2. Geschossangaben in der Nutzungsschablone

Die im B-Plan festgesetzte 4-Geschossigkeit am südwestlichen Rand des Blockes an der Goethestraße ist aus städtebaulicher Sicht für uns nicht nachvollziehbar. Alle angrenzenden Gebäude zur Goethe- als auch zur Sömmeringstraße sind 5- und 6-geschossig. Bei der zukünftig entstehenden baulichen Situation an der Einmündung Sömmeringstraße/Goethestraße würde die „platzartige“ Aufweitung, durch eine gleichmäßige 5-geschossige Bebauung städtebaulich prägnant gefasst.

3. Fläche mit besonderer Zweckbindung (öffentlicher Raum zwischen Emausweg und Goethestraße)

Der im B-Plan festgelegte Bereich für den zukünftigen öffentlichen Raum ist bezüglich seiner genauen Lage und Breite zu diskutieren. Private Flächen vor dem Emausweg 4 (Kindergarten), die der Kellererschließung und der Zonierung des Erdgeschosses dienen sind fassadenbündig in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung übernommen worden. Dies wird sich so nicht umsetzen lassen.

Im Bereich der kurzfristig in die bauliche Umsetzung gehenden Wallaustraße 93 (Eingang Kita und Familienzentrum) ist ebenso eine private Vorzone geplant. Auch ist die vorhandene Doppelparkanlage des Emausweg 4 bei einer öffentlichen Widmung der Flächen nicht mehr zu integrieren.

Unter Annahme einer 5,50 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche müssten ohne Qualitätsverlust die entsprechenden öffentlichen Flächen ausgewiesen werden können. Die Flächenwidmung muss bezüglich der genannten Punkte angepasst werden.

4. Gebäudeform Grundstück Sömmeringstraße (Telekomgebäude und Nachbarn)

Die U-Form des Gebäudes ist städtebaulich zu hinterfragen, da der kurze Schenkel keinen Bezug mehr zur Bebauung „Wallaustraße 93“ aufweist. Die innere Struktur des Gebäudes betreffend bedingt der kurze abknickende Gebäudeteil Nutzungsschwierigkeiten (Gebäudeecke! – innere Organisation). Die Weiterführung des straßenbegleitenden Gebäuderiegels bringt städtebauliche Klarheit und wesentliche Vorteile für die innere Struktur des Gebäudes. Die dreieckige Grundstücksparzelle (Restfläche) der Wohnbau Mainz, zwischen der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung und der Sömmeringstraße, würde durch die mögliche Teilbebaubarkeit werterhaltende Berücksichtigung finden.

5. Festlegung von Baulinien

Alle Blockränder weisen zu den Kanten des B-Plangebietes (Wallau-, Goethe- und Sömmeringstraße) Baulinien aus. Dies bedingt eine grenzständige Bebauung zum öffentlichen Raum. Um die notwendige Privatheit der Wohnnutzung der Erdgeschosse gewährleisten zu können, muss ein Sockelgeschoss von ca. 1m Höhe bei den Gesamthöhen (s.Punkt 1) Berücksichtigung finden.

Entlang der Goethestraße (eine der Magistralen der Neustadt) befindet man sich zwischen zwei historischen Blockrändern. Im südwestlichen Anschluss die Bebauung Goethestraße 39-45 mit einer privaten Vorgartenzone, im Nordosten zur Rheinstraße die grenzständige Fassade mit ihren teilweise gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss.



Durch Vergrößerung der Tiefe des Baufensters und Änderung der Baulinie in eine Baugrenze, wäre eine planerische Klärung der Situation im Zuge der Beantragung des Bauvorhabens möglich.

Eine Möglichkeit einer räumlichen Zonierung zur Öffentlichkeit in der Sömmeringstraße, wo bis dato keine baulichen Vorgaben im Straßenraum vorhanden sind, sollte diskutiert werden.

6. Zufahrt der Tiefgarage der Wohnbau Mainz im Emausweg

Die Zufahrt der TG über den Emausweg ist in ihrer Lage und Breite sehr präzise verortet. Die Möglichkeit die Einfahrt im Emausweg so nah wie möglich Richtung Wallaustraße verschieben zu können sollte im B-Plan Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen

WB WOHNRAUM Mainz GmbH & CO. KG



Bebauungsplanentwurf "Neuer Quartiersplatz (N87)"

23.02.2017 10:18

Von:

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Hallo

bzgl. des Bebauungsplanes N87 möchten wir Sie bitten, die gelb schraffierte Flächen mit dem Symbol Fuß- und Radweg zu versehen.

Mit freundlichen Grüßen



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
61 Stadtplanungsamt / Abt. Straßenbetrieb

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: Tel.: Fax: E-Mail: Aktz.: 61 26 – Neu 87
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanverfahren „Neuer Quartiersplatz (N 87)“	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 03.04.2017	<i>Eingang:</i>
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)

-
- 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:

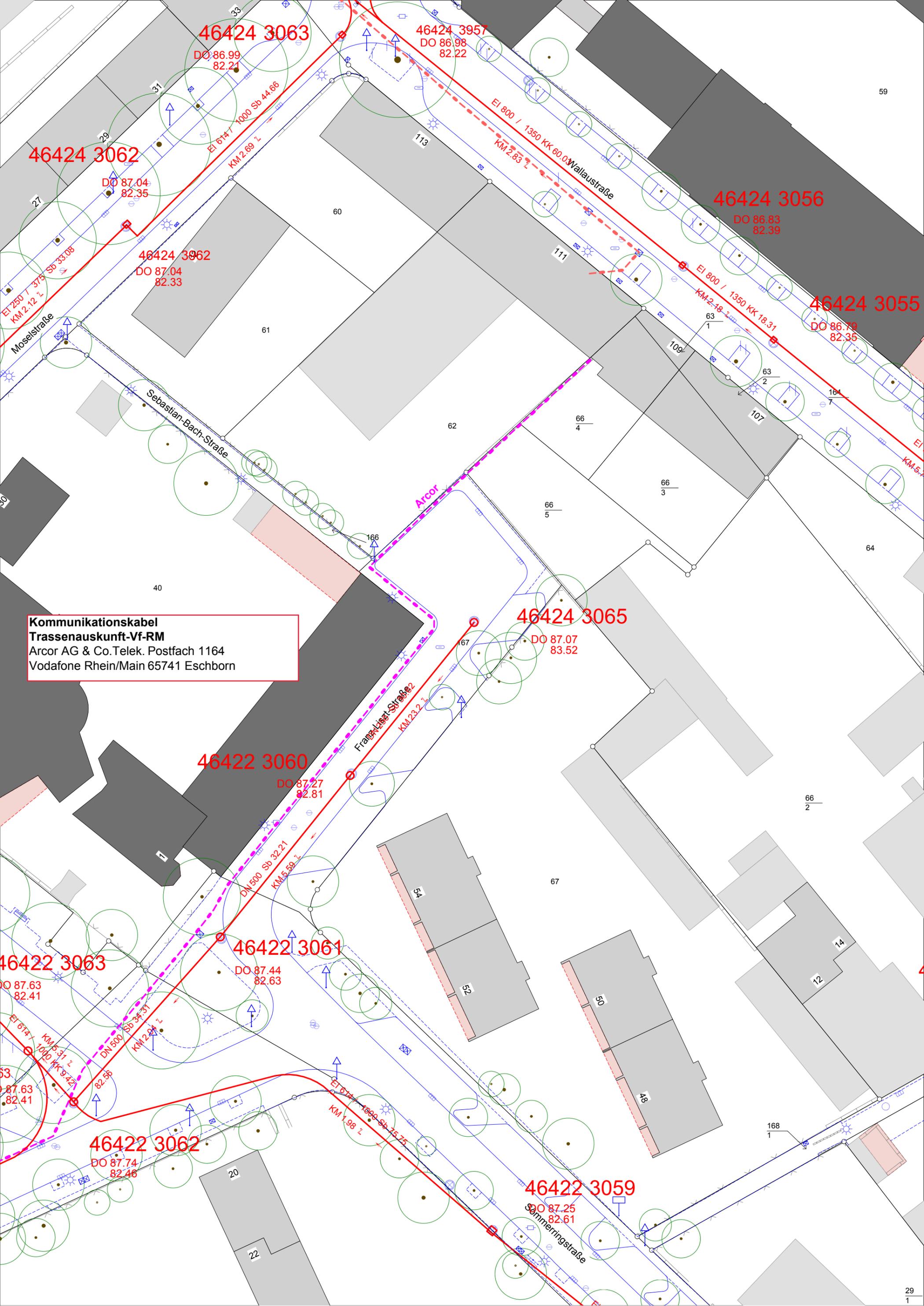
-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

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

.....
...
Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



46424 3063
DO 86.99
82.21

46424 3957
DO 86.98
82.22

46424 3062
DO 87.04
82.35

46424 3062
DO 87.04
82.33

46424 3056
DO 86.83
82.39

46424 3055
DO 86.79
82.35

46424 3065
DO 87.07
83.52

46422 3060
DO 87.27
82.81

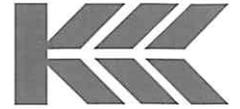
46422 3061
DO 87.44
82.63

46422 3063
DO 87.63
82.41

46422 3062
DO 87.74
82.48

46422 3059
DO 87.25
82.61

**Kommunikationskabel
Trassenauskuft-Vf-RM**
Arcor AG & Co. Telek. Postfach 1164
Vodafone Rhein/Main 65741 Eschborn



Kraftwerke Mainz-Wiesbaden

55017 Mainz
Postfach 27 69

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

55120 Mainz
Kraftwerkallee 1

Ihre Zeichen
61 26 Neu 87

Ihr Schreiben vom
17.02.2017

Unser Zeichen

Datum
02.03.2017

**Bauleitplanung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB,
Beteiligung des Ortsbeirates gemäß §75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der
Oberen Landesplanungsbehörde**

**Hier: Bebauungsplan-Entwurf „Neuer Quartiersplatz (N87)“
Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anlagen unserer Bereiche Gas- und Stromtransport und Bauabteilung sind von den vg. Verfahren nicht betroffen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

KRAFTWERKE MAINZ-WIESBADEN
AKTIENGESELLSCHAFT



WG: 6/00/N18289/17 - Bauleitplanung - BBP-Entwurf "Neuer Quartierplatz (N87)"

02.03.2017 11:12

Von:

Von:

Gesendet: Donnerstag, 2. März 2017 10:56

An:

Betreff: 6/00/N18289/17 - Bauleitplanung - BBP-Entwurf "Neuer Quartierplatz (N87)"

Ihr Az.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung an im Betreff genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH



Hohlstr. 12
55743 Idar-Oberstein
Tel.: 06781-206171
E-Mail:
Planauskunft@FBG.de

Vorsitzende des Aufsichtsrats: Ministerialrätin Imke von Bornstaedt-Küpper
Geschäftsführer: Ministerialrat Dipl.-Ing. Horst Saal
Sitz der Gesellschaft: Bonn, Eingetragen beim Amtsgericht Bonn HRB 157



WG: 6/00/N18387/17 - BBP Entwurf "neuer Quartiersplatz (N87)"

08.03.2017 16:05

Von:

Ihr Az.: 6126 Neu 87

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung an im Betreff genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH



Hohlstr. 12
55743 Idar-Oberstein
Tel.: 06781-206117
E-Mail:
Planauskunft@FBG.de

Vorsitzende des Aufsichtsrats: Ministerialrätin Imke von Bornstaedt-Küpper

Geschäftsführer: Ministerialrat Dipl.-Ing. Horst Saal

Sitz der Gesellschaft: Bonn, Eingetragen beim Amtsgericht Bonn HRB 157



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Ka
55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Jockel Fuchs Platz 1
55116 Mainz

REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT

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

20.03.2017

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail
22/04/6/2017/0019	17.02.2017	
Bitte immer angeben!	61 26 Neu 87	

Telefon / Fax

Bauleitplanung der Stadt Mainz

Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Aufstellung	<input type="checkbox"/> Änderung
Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellung	<input type="checkbox"/> Änderung

Bebauungsplan-Entwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

<input type="checkbox"/> Anhörung	gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
<input checked="" type="checkbox"/> Offenlegung	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

1/1

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche 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



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: Tel.: Fax: E-Mail: Aktz.: 61 26 - Neu 87
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanverfahren „Neuer Quartiersplatz (N 87)“	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 03.04.2017	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)

Handelsverband
 Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.
 Festplatzstr. 8 · 67433 Neustadt
 Telefon 06321/9242-0
 Fax 06321/9242-31

- 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:

nach dem derzeitigen Stand ist eine Beeinträchtigung der Belange des Einzelhandels nicht ersichtlich.

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:

Handelsverband
Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz e.V.
Festplatzstr. 8 · 67433 Neustadt
Telefon 06321/9242-0
Fax 06321/9242-31

PW, d. 21.3.17

...
Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung