

Aktz.: 61 26 O 69

Untere Zahlbacher Straße (O 69)

I. Vermerk

über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

A) Formalien

Dauer des Beteiligungsverfahrens:	29.01.2018 bis 02.03.2018
Anzahl der beteiligten TÖB: 34	Anzahl der Antworten von TÖB: 16

Vorkoordinierungstermin mit den Fachämtern der Stadt und TÖB: 12.04.2017

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

- 12- Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
- 60- Bauamt
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP.
Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte
- Ortsverwaltung Mainz Oberstadt
- 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. 10- Hauptamt, Frauenbüro (Gleichstellungstelle)

Schreiben vom 29.01.2018

- Für Stellplätze und Tiefgaragen seien die Sicherheitskriterien für Parkhäuser und Tiefgaragen zu beachten. Nicht einsehbare, dunkle und verschattete Bereiche seien zu vermeiden. Einstellplätze sollten überschaubar gestaltet werden. Behindertenstellplätze sollten in der Nähe von Ausgängen angeordnet werden.
- Wege sollten offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden. Mobilitätsansprüche von Kindern, älteren und körperlich beeinträchtigten Menschen sollten berücksichtigt werden.
- Bei Begrünungsmaßnahmen sollten Sichtbeziehungen gewährleistet bleiben. Vegetation, die Transparenz gewährleistet sei zu bevorzugen. Bepflanzungen entlang von Wegen seien dem Sicherheitsbedürfnis anzupassen.

Stellungnahme

Alle Anregungen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung und richten sich an die Bauherren und deren Architekten. Im Bebauungsplanverfahren können die Anregungen lediglich zur Kenntnis genommen werden.

2. 70 – Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz

Schreiben vom 08.02.2018

Es gelten für den O 69 die RAS 06, Anlagen von Stadtstraßen und die Abfallsatzung der Stadt Mainz.

Für die geplanten 80 Wohneinheiten werden Sammelgefäße zum Einsatz kommen. Die Standplätze sollten ausreichend dimensioniert sein und eine Fläche für gelbe Säcke sollte freigehalten bleiben.

Für Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe sollte in einem Gespräch mit der Abfallberatung ein Abfallkonzept erstellt werden.

Im Rahmen der Objektplanung wird im Standplatzgenehmigungsverfahren die Anlage der Mülltonnenstandplätze geregelt. Die offiziellen Standards seien dabei einzuhalten.

Die Festlegung zur Vorhaltung von Abfallbehältnissen, die Ausgestaltung und Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze müssten §§ 12 ff der Abfallsatzung der Stadt entsprechen. Das heißt, unter anderem: nicht mehr als 15 m Entfernung von der Straße und fahrtechnische Durchfahrtsmöglichkeiten und Gewichtsbelastung für ein 3-Achser-Müllfahrzeug.

Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für Abfallsammel Fahrzeuge der „BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport- und Verkehrswirtschaft“ seien zu berücksichtigen.

Die Mindestbreiten, wie sie sich aus der StVZO ergeben, von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und

4,75 m mit Begegnungsverkehr seien zu gewährleisten.

Die GUV- V C 27 Unfallverhütungsvorschriften und insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze seien zu beachten.

Im Falle von Privatstraßen seien weitere Besonderheiten zu beachten.

Stellungnahme

Alle Anregungen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung und richten sich an die Bauherren und deren Architekten. Im Bebauungsplanverfahren können die Anregungen lediglich zur Kenntnis genommen werden.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 01.02.2017

- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom. Deren Lage ist im beiliegenden Plan ersichtlich.

Stellungnahme

Der Plan mit den Leitungen der Telekom wird zur Kenntnis genommen.

- Aufwendungen der Telekom müssen bei Realisierung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sollte im Bebauungsplan in allen Straßen- und Gehwegen eine 0,3 m breite Trasse zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom festgesetzt werden.

Stellungnahme

Der Wunsch nach möglichst geringen Aufwendungen besteht bei allen Leitungsträgern. Vorzugstrassen für die Deutsche Telekom kann es bei der Vielzahl der Leitungsträger und bei der teilweise großen Enge im Untergrund nicht geben. Außerdem liegen alle öffentlichen Straßen und Wege außerhalb des Plangebietes.

- Bei Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3“ zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfe die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Stellungnahme

Sowohl oberirdisch, als auch unterirdisch bestehen vielfältige Wünsche und Ansprüche an Straßen und Wege, die untereinander in verschiedenartigen Wechselwirkungen stehen. Auch Bäume haben im öffentlichen Raum ihre Berechtigung und ihre Ansprüche. Gegenseitige Behinderungen können weder beim Bau, bei der Unterhaltung, noch bei der Erweiterung von Telekommunikationslinien ausgeschlossen werden. Natürlich ist die Stadt bemüht, gegenseitige Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten und auch das erwähnte Merkblatt der Forschungsgesellschaft zu berücksichtigen.

- In und außerhalb des Plangebietes sei die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich

Stellungnahme

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen und an die Koordinierungsstelle für Leitungen bei der Abteilung Straßenbetrieb im Stadtplanungsamt weitergeleitet.

- Eigene und bekannte Maßnahmen Dritter sollten zwecks Koordinierung der Deutschen Telekom mitgeteilt werden. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sollte möglichst früh, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer Koordinierung und einer ausreichenden Planungssicherheit sei eine wirtschaftliche Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur möglich. Es sei daher sicherzustellen, dass:
 - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
 - zunächst Flächen mit einem Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt werden und in einem zweiten Schritt eine beschränkte, persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Telekom GmbH mit dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Kommunikationslinien, verbunden mit Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch eingetragen wird,

- im erforderlichen Umfang Flächen für oberirdische Schaltgehäuse auf privatem Grund zur Verfügung gestellt werden und diese durch Eintrag einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Telekom GmbH kostenlos gesichert werden,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung von Lage, und Dimensionierung einer Leitungszone vorgenommen werde und eine Koordinierung von Tiefbaumaßnahmen für Straßen und Leitungsbau erfolgt,
- Verkehrswege nach der Errichtung von Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Stellungnahme

Bauliche Maßnahmen im, und unter den öffentlichen Straßen und Wegen erfolgen permanent und von verschiedensten Trägern. Die Stadt Mainz hat zwecks Koordinierung aller Maßnahmen eine Koordinierungsstelle Leitungen im Stadtplanungsamt, Abteilung Straßenbetrieb installiert. Diese Stelle erhält dieses Schreiben der Deutschen Telekom zu Kenntnis.

Im Plangebiet des O 69 befinden sich konkret keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen. Das Plangebiet ist erschlossen. Erschließungsmaßnahmen seitens der Stadt sind nicht beabsichtigt.

- *Die Nutzung der öffentlichen Straßen und Wege für Telekommunikationslinien ist im TKG geregelt. Das TKG ist ein Bundesgesetz und kann durch eine Kommune und in einem Bebauungsplanverfahren weder modifiziert, geändert, oder ignoriert werden. Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.*
- *Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden im O 69 nicht festgesetzt, da es im O 69 keine öffentlichen Verkehrsflächen gibt. Persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Deutschen Telekom, die private Dritte belasten oder Nutzungsbeschränkungen für Privatgrundstücke beinhalten wird die Stadt nicht veranlassen.*
- *Flächen für Schaltgehäuse der Deutschen Telekom auf Grundstücken privater Dritter und deren kostenlose Sicherung mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeit kann und wird die Stadt nicht sicherstellen.*
- *Eine frühzeitige Abstimmung und Koordinierung von Tiefbaumaßnahmen wird die Koordinierungsstelle für Leitungen so gut es geht durchführen.*
- *Die Option, dass Verkehrswege auch noch nach Errichtung von Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf verändert werden, behält sich die Stadt offen. Eine Unveränderbarkeit des öffentlichen Raumes kann und wird die Stadt nicht gewährleisten.*

4. Landesamt für Geologie und Bergbau

Schreiben vom 26.02.2018

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass:

- im Plangebiet kein Altbergbau dokumentiert sei und aktuell kein Bergbau stattfindet,
- bei Eingriffen in den Baugrund die einschlägigen Regelwerke (unter anderem DIN 4020, DIN 1997 – 1 und 2, DIN 1054) zu berücksichtigen seien und eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen werde und die DIN 19731 und DIN 19815 zu berücksichtigen seien.
- aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände bestünden
- die erfolgte Radonuntersuchung begrüßt werde.

Stellungnahme

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

5. Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH (MVG)

Schreiben vom 29.01.2018

Die MVG weist daraufhin, dass in der erschütterungstechnischen Untersuchung für den ÖPNV kein Prognosehorizont berücksichtigt sei, und dass sowohl im Schall-, als auch im Erschütterungsgutachten die Anzahl der ÖPNV-Fahrten in der Nacht falsch seien. Richtig seien 22 Fahrten in der Nacht und 118 Fahrten im Tageszeitraum. Außerdem sei für die Straßenbahn eine Zuglänge von 30 m zu hinterlegen. Schall- und Erschütterungsgutachten seien entsprechend zu überarbeiten.

Stellungnahme

Beide Gutachten wurden entsprechend angepasst.

6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Schreiben vom 23.02.2018

Bei Interesse könne die Stadt eine Anfrage zu einem Neubaugebiet beim Team „Neubaugebiet der Vodafone Kabel Deutschland GmbH“ stellen. Je nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien könne Vodafone dann eine Ausbauentscheidung treffen.

Stellungnahme

Das Plangebiet des O 69 ist bereits erschlossen. Neue Erschließungsmaßnahmen seitens der Stadt sind derzeit nicht vorgesehen.

7. Wirtschaftsbetrieb Mainz

Schreiben vom 06.02.2018

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz soll anfallendes Niederschlagswasser nur in zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht vor Ort mit vertretbarem Aufwand verwertet, oder versickert werden kann. Es gilt der Grundsatz: Versickerung vor Rückhaltung, vor Ableitung. Für diese wasserrechtlichen Vorgaben seien wesentliche Abwägungsmerkmale zu berücksichtigen und zu prüfen:

- Geologische Verhältnisse (Versickerungsfähigkeit)
- Topographie (Hanggebiete)
- Hydraulische Leistungsfähigkeit einer vorhandenen Kanalisation (Auslastungsgrad)
- Anschlussgrad der geplanten Fläche (befestigte Flächen)

Sofern nach einem Boden-/Versickerungsgutachten das Regenwasser nicht versickert werden könne, kann über eine Rückhaltung (Regenrückhalteanlage, Zisterne etc.) mit gedrosselter Ableitung (max. Q Einleitung = 15 Liter pro Sekunde) in den öffentlichen Kanal in der Unteren Zahlbacher Straße nachgedacht werden. Anfallendes Regenwas-

ser könne aus hydraulischen Gründen nur gedrosselt in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden. Für den Planbereich des O 69 sei deshalb ein Versickerungsgutachten und ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten und mit dem Wirtschaftsbetrieb und dem Umweltamt frühzeitig abzustimmen.

Anfallendes Schmutzwasser könne problemlos an die bestehenden Kanäle in der Unteren Zahlbacher Straße angeschlossen werden. Die Anschlusspunkte seien im weiteren Verfahren noch festzulegen.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit Niederschlagswasser und ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind gem. Wasserrecht Angelegenheit der Bauherren. Ein entsprechender Hinweis auf die bestehenden wasserrechtlichen Vorschriften ist im Plan enthalten.

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

Schreiben vom 27.02.2018

Im Plangebiet sollte für größere Kinder ein öffentlich zugänglicher Nachbarschaftsspielplatz vorgesehen und im Bebauungsplan gesichert werden. Gemäß Sportstättenplanungsverordnung ergebe sich für 80 Wohneinheiten ein Flächenbedarf von 414 m².

Stellungnahme

Aufgrund bereits bestehenden Baurechts kann beim "O 69" keine Partnerschaftliche Baulandbereitstellung stattfinden. D. h. es gibt keinen städtebaulichen Vertrag. Die Anregung kann nicht vertraglich vereinbart werden.

Die Stadt besitzt im Plangebiet keinerlei Flächen und die bei Amt 80 im Haushalt bereitgestellten Mittel reichen nicht aus um eine entsprechende Fläche zu erwerben (414 m² x 855 € je m² gem. Bodenrichtwertkarte = ca. 354.000 €). Da mit einer solchen Festsetzung ein Entschädigungsanspruch, oder ein Übernahmeanspruch gem. § 40 BauGB entstehen kann, sollte die Stadt eher auf eigene Grundstücke z. B. jenseits der Unteren Zahlbacher Straße für einen öffentlichen Nachbarschaftsspielplatz zurückgreifen. Ein öffentlicher Kinderspielplatz wird im O 69 nicht festgesetzt.

9. Mainzer Netze GmbH

Schreiben vom 02.03.2018

Eine Erschließung mit Gas, Wasser und Strom ist aus den angrenzenden Straßen möglich. Allerdings besteht im nördlichen Randbereich eine Freileitung für Beleuchtung und es wird die Frage gestellt, ob diese Leitung gegebenenfalls verbleiben kann.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Freileitung verläuft in einem Abstand von ca. 10 m zum nächstgelegenen Baufenster und kann aus städtebaulicher Sicht verbleiben. Ob die Leitung auch aus privater Sicht des künftigen Bauherren verbleiben kann muss im Bauantragverfahren geklärt werden.

10. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

E-Mail vom 28.02.2018

Durch das Plangebiet führe eine Richtfunkverbindung. Die Standorte der Antennen (senden und empfangen) liegen außerhalb des Plangebietes und werden in geographischen Grad, Minuten und Sekunden sowie in Höhe des Antennenfußpunktes über N.N benannt. Dazwischen befindet sich eine Punkt zu Punkt Richtfunkverbindung in mehr oder weniger horizontaler, leicht schräger Lage. Um diese Linie sollte ein Schutzbereich von rund 20-60 m Durchmesser – ähnlich einem horizontalen über der Landschaft verlaufenden Zylinder – von Konstruktionen inklusive temporären Elementen wie z. B. Baugraben freigehalten bleiben. Diese Richtfunktrasse sollte in Bauleitplänen inkl. Bauhöhenbeschränkungen entsprechend dem vertikalen und horizontalen Schutzbereich festgesetzt werden. Das heißt, ein horizontaler Schutzkorridor von +/- 30 m und ein vertikaler Schutzbereich von mindestens +/- 10 m.

Stellungnahme

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll dem Träger öffentlicher Belange. Gelegenheit gegeben werden zu prüfen, ob eine konkrete städtebauliche Planung in einer konkreten Lage und Situation mit seinen Belangen vereinbar ist. Die Anregung weist auf eine Richtfunkverbindung hin und benennt in schwer zu transformierenden geographischen Lageangaben die Standorte von Antennen und die Parameter und Bedingungen unter deren Einhaltung kein Konflikt zu ihren Belangen entsteht. Die eigentliche Prüfung der Vereinbarkeit erfolgt nicht, sondern wird an die Stadt Mainz zurück delegiert. Da bei der Stadtverwaltung das notwendige fachtechnische Ingenieurwesen für Funknetzbetrieb nicht existiert ist dieses Prozedere mit einem großen Fehlerrisiko verbunden.

Im vorliegenden Fall kann die Stadt Mainz keinen Konflikt zwischen der im O 69 vorgesehenen Bebauung und der Richtfunktrasse erkennen. Die gewünschten Schutzabstände sind sowohl horizontal, als auch vertikal nicht beeinträchtigt. Baustelleneinrichtungen, Baukräne und ähnliches sind kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Diesbezüglich müssen sich Bauherr und Richtfunkbetreiber zu gegebener Zeit selber gegenseitig verständigen.

Da Festsetzungen in einem Bebauungsplan unbegrenzt gültig sind, Richtfunkverbindungen sich jedoch häufig verändern, ist eine Trassenfestsetzung in einem Bebauungsplan wenig hilfreich.

11. 67- Grün- und Umweltamt

Schreiben vom 02.03.2018

- Amt 67 bittet darum die textlichen Festsetzungen 6.2, 6.3 und 6.4 zum Lärmschutz um entsprechende Abbildungen zu ergänzen, damit diese dann besser zugeordnet und besser bestimmt sind.

Stellungnahme

Entsprechende Abbildungen können in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet werde.

- Das Artenschutzgutachten werde derzeit geprüft. Der Umweltbericht und ein Baumgutachten stehen noch aus. Aufgrund dieser Gutachten seien Änderungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zu erwarten, beziehungsweise zu dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zu Flächen und Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Amt 67 bittet um eine gemeinsam abgestimmte Weiterentwicklung des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Amt 67 bittet um Erhaltung des nordöstlich an den O 69 angrenzenden flächigen Gehölzbestandes und des Gehölzstreifens mit Einzelbäumen entlang des Zahlbacher Steigs. Diese Grünbestände erfüllen wichtige grünordnerische, naturschutzfachliche und klimaökologische Funktionen und seien landschafts-, ortsbild- und straßenraumprägend. Ein dauerhafter Erhalt sei dann gewährleistet, wenn bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 2 m von der Kronentraufe einhielten. Eine abschließende Beurteilung sei erst nach Vorlage des Baumgutachtens möglich.

Stellungnahme

Der nordöstlich gelegene flächige Gehölzbestand und der schmale Gehölzstreifen mit Einzelbäumen entlang des Zahlbacher Steigs liegen außerhalb des O 69. Der O 69 sieht hier keinerlei Eingriffe vor. Der zum "O 69" erstellte "Fachbeitrag Bäume" umfasst dennoch auch diese Bäume außerhalb am Rande des Plangebietes. Ob allerdings alle Bäume außerhalb des O 69 erhalten bleiben können, bleibt abzuwarten, da evtl. zivilrechtliche Beseitigungsansprüche seitens der Grundstückseigentümer im O 69 nach § 910 BGB bestehen könnten, z. B. weil Bäume außerhalb des O 69 die erforderlichen Abstände zum O 69 nach § 44 Nachbarrechtsgesetz nicht einhalten und dadurch die Nutzung von Grundstücken innerhalb des O 69 beeinträchtigen.

- Wie im Z 51/ I auch sei die Grünverbindung entlang des nördlich angrenzenden Fußweges entlang der Römersteine dauerhaft zu gewährleisten. Die Fläche sei Bestandteil der Vernetzungslinie zwischen bestehenden Habitaten (Grünanlage Zahlbacher Hang – Römersteine – Hauptfriedhof) und gemäß Landschaftsplan 2015 sei die Fläche Bestandteil der Grünzäsur „mittlere Grüngürtel“, in der Grünstrukturen mit besonderer Vordringlichkeit zu sichern und zu entwickeln seien. Zur Aufrechterhaltung und Sicherung dieser Funktionen (Grünstrukturen mit Bäumen, Sträuchern und Grünland in einer Breite von 15 m) könnte eine private Grünfläche, oder die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Stellungnahme

Die Nutzungsansprüche an die Fläche zwischen dem Fußweg und der Bebauung sind vielfältig. Im O 69 ist die Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und wird erst im Rahmen eines Freiflächenplanes im Bauantragsverfahren konkretisiert. Die Festsetzung als private Grünfläche würde die GRZ und GFZ über das maximal zulässige Maß anheben, weil dann das anrechenbare Baugrundstück verkleinert wäre, und eine Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern würde alle anderen Nutzungswünsche beeinträchtigen.

Die Grünflächensatzung der Stadt Mainz gewährleistet, dass ein Anteil der nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch, oder als Grünfläche angelegt werden muss.

Die Einhaltung der Grünflächensatzung wird anhand des Freiflächenplanes im Bauantragsverfahren geprüft.

Die Funktionen als Grünzug, als Vernetzungslinie und Grünzäsur sind durch den Abstand der Baufenster, durch die Neuanpflanzung einer Baumreihe und durch die Grünflächensatzung weiterhin

aufrechterhalten und die Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungsansprüche kann in der Ausführungsplanung (Freiflächenplanung) optimiert werden.

- Im Osten werde das Plangebiet durch vorhandene Gehölzbestände entlang des Zahlbacher Steigs eingegrünt. Aus naturschutzfachlicher, landschaftsplanerischer und klimaökologischer Sicht sollte auch im Westen eine Eingrünung erfolgen, indem die im Norden vorhandene Baumreihe entlang der Unteren Zahlbacher Straße nach Süden durch Neuanpflanzung von Bäumen fortgeführt werde. Die Verkehrsflächen der Unteren Zahlbacher Straße sollten deshalb in den Geltungsbereich mit einbezogen werden, auch im Hinblick auf eine mögliche Neuordnung der vorhandenen Stellplätze in Folge der Bebauung im O 69 (Pflanzung eines Baumes je 4 Stellplätze).

Stellungnahme

Die Untere Zahlbacher Straße liegt außerhalb des O 69. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht vorgesehen und als Folge des O 69 auch nicht notwendig. Die Fortführung der Baumreihe entlang der Unteren Zahlbacher Straße wäre eine reine städtische Maßnahme und dürfte im Konflikt mit unterirdischer Infrastruktur stehen. Der O 69 steht einer solchen Maßnahme nicht entgegen, erfordert sie aber nicht.

- Durch Stellplätze, Nebenanlagen, Tiefgarage etc. werden gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,7 im WA- Gebiet und GRZ von 0,9 im Mischgebiet ermöglicht. Zur Sicherung der Freiraumqualität, der klimaökologischen Anforderungen, der naturschutzfachlichen und ökologischen Belange werden weitere Festsetzungen zur Begrünung angeregt:
 - Fassadenbegrünung
 - Stellplatzbegrünung (ein Baum je 4 angefangener Stellplätze)
 - Eigenständige Festsetzung zur Tiefgaragenbegrünung
 - Begrünung der Lärmschutzwand im Osten
 - Begrünung der nicht überbaubaren Grundstückflächen (mindestens 60% im WA, beziehungsweise 40% im MI-Gebiet, Pflanzung von Sträuchern auf 20% der zu begrünenden Fläche und ein Baum je angefangene 100 m² zu begrünender Fläche)
 - Begrünung von Einfriedungen
 - Straßenbegleitende Bäume entlang der unteren Zahlbacher Straße

Stellungnahme

- *Der derzeit vorliegende Entwurf einer möglichen Bebauung sieht keine größeren geschlossenen Fassadenflächen vor. Der Anteil an geschlossenen bzw. offenen Fassadenflächen ergibt sich erst aus den Grundrissen im Rahmen eines Bauantrages.*
- *Eine Stellplatzbegrünungspflicht ist in der Grünflächensatzung der Stadt bereits enthalten. Die Grünflächensatzung ist innerhalb der Stadt Mainz von jedem Bauberren einzuhalten.*
- *Die bereits im Plan festgesetzte Dachbegrünungspflicht gilt explizit auch für Dächer von Tiefgaragen. Für Tiefgaragendächer gibt es besondere Anforderungen.*
- *Der Bauherr beabsichtigt diese Lärmschutzwand als Photovoltaikwand auszuführen. Diese Option sollte durch eine Begrünungspflicht nicht blockiert werden.*
- *Sofern hier eine Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beabsichtigt ist, so kollidiert dies mit weiteren baulichen Anlagen (Wege, Mülltonnenstandorte, Fahrradabstellmöglichkeiten, Feuerwehraufstellflächen, Terrassen, Balkone, Hauszugänge etc.), die auch außerhalb von Baufenstern,*

innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, möglich und auch erforderlich und sinnvoll sind. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht deshalb auch eine Überschreitung der GRZ. Die für diese weiteren baulichen Anlagen außerhalb der Baufenster zur Verfügung stehenden Flächen wären limitiert. Dies würde im Bauantragsverfahren oftmals zu Konflikten führen.

Sofern diese Festsetzung aus gestalterischen Gründen erfolgen soll, so gibt es hierfür § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO. Hiermit ist allerdings nicht die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt, sondern nur die Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke. Von dieser Satzungsvermächtigung hat die Stadt Mainz mit ihrer Grünflächensatzung bereits Gebrauch gemacht. Diese Satzung bestimmt, dass im WA Gebiet 60% und im MI 40% der nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen sind.

Die Nutzung der Flächen außerhalb von Baufenstern ist auf Ebene der Bauleitplanung nur schwer prognostizierbar und ergibt sich im Regelfall erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand eines konkreten Bauantrages und anhand des Freiflächenplanes. Die Nutzung dieser Flächen sollte deshalb im Bebauungsplan nicht vorbestimmt werden (=planerische Zurückhaltung). Ein bestimmtes Maß an grünordnerischer Gestaltung ist mit der Grünflächensatzung sichergestellt.

- *Die Notwendigkeit und die Gestaltung von Einfriedungen ist stark von der Nutzung der Grundstücksfreiflächen, von der Nutzung benachbarter Grundstücke und den Wünschen und Vorstellungen der Bauherren bestimmt und sollte auch in deren Ermessen verbleiben. Auf eine Begrüpfungspflicht von Einfriedungen sollte deshalb im O 69 verzichtet werden.*
 - *Straßenbegleitende Bäume entlang der Unteren Zahlbacher Straße sind nicht Angelegenheiten der Bauherren im "O 69", sondern liegen in der Zuständigkeit der Stadt.*
- Die Fläche des ehemaligen Autohauses ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz und im Verdachtsflächenkataster der Stadt eingetragen. Mit insgesamt 9 Rammkernsondierungen wurde die Verdachtsfläche (Lagertank, Zapfinseln, Heizungskeller, Teilelager, Abscheider usw.) untersucht. Lediglich am Leichtflüssigkeitsabscheider zeigt sich eine deutliche Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Gegenwärtig ist dieser Bereich voll versiegelt und es geht keine Gefahr, weder auf den Wirkungspfad Boden/Mensch, noch auf den Wirkungspfad Boden/Grundwasser aus. Sobald die Fläche allerdings entsiedelt wird, sind Maßnahmen erforderlich. Die Fläche sollte deshalb im O 69 als punktuelle Bodenverunreinigung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorsorglich gekennzeichnet werden.
- Um sicherzustellen, dass die verunreinigten Böden in diesem Bereich während der Aushubarbeiten vollständig beseitigt werden, sollte mit dem Investor eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden.
- Auf den unbefestigten Abstellflächen (Oberboden bis ca. 50cm Tiefe) wurden eine Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, sowie eine geringfügige Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen. Die Prüfwerte der oPW1 nach ALEX – Merkballt 02 werden dabei nur knapp unterschritten. Im Falle von Benzo – a – Pyren knapp überschritten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollte der Oberboden bis ca. 40 – 50 cm Tiefe abgeschoben und durch unbelastetes Erdreich ausgetauscht werden. Auch diesbezüglich sollte mit dem Investor eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden.

Stellungnahme

Die Punktelle Bodenvereinigung wird im Plan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Thematik wird in der Begründung, auch bezüglich der unbefestigten Abstellflächen (Oberboden) erläutert. Die beiden gewünschten schriftlichen Vereinbarungen sind bodenschutzrechtlicher Natur. Die untere Bodenschutzbehörde beabsichtigt entsprechende schriftliche Vereinbarungen mit dem Investor bilateral abzuschließen.

- Gemäß Baugrundgutachten sei eine grundsätzliche Bebaubarkeit gegeben. Tragfähiger Baugrund sei aber erst ab einer Tiefe von 6-7 m gegeben. Um Setzungen zu vermeiden, seien Bodenverbesserungen, beziehungsweise Tiefgründungen erforderlich. Ein entsprechender Hinweis sollte im Plan mit aufgenommen werden.

Stellungnahme

Das Thema Baugrund wird in der Begründung behandelt und ein entsprechender Hinweis im Plan mit aufgenommen.

- Gemäß Radongutachten liegen im Plangebiet niedrige bis mäßige Radonaktivitätskonzentrationen vor. Das Plangebiet kann der Radonvorsorge Klasse I zugeordnet werden. Die typischen Präventionsmaßnahmen in einem Radonvorsorgegebiet I (konstruktiv bewehrte Betonbodenplatte, Abdichtung von Böden und Wänden gegen Bodenfeuchte und Abdichtung von Zu- und Ableitungen) entsprechen ohnehin dem Stand der Technik. Weitere bauplanungsrechtliche Maßnahmen bezüglich Radon sind nicht erforderlich.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

- Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe aus dem Wasserrecht sei Niederschlagswasser von Frei- und Dachflächen, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, zu verwerten oder zu versickern. Der Anteil befestigter Flächen sei deshalb auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und Wege, Funktionsflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine knapp ausreichende Durchlässigkeit erwarten. Zur Verifizierung ist ein Versickerungsgutachten notwendig.
Als Versickerungsfläche biete sich der nordöstliche Bereich an der Plangrenze an. Zumindest für einen Teil der geplanten Bebauung sei hier eine Versickerung über die belebte Bodenzone möglich.
Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlief einstmals der Zahlbach. In diesem Bereich sei bei Bauarbeiten mit Vernässungen zu rechnen.
Der Grundwasserflurabstand beträgt im Westen und im Süden ca. 11 m und vergrößert sich im nordöstlichen Hangbereich entsprechend der Höhenlage des Geländes. Es liegen günstige hydrogeologische Verhältnisse vor.

Stellungnahme

Die wasserrechtlichen Anforderungen an die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser richten sich direkt an die Bauberren. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Plan enthalten; ebenso ein Hinweise zu den Bodenverhältnissen.

Ein Klimagutachten wurde erstellt. Bezüglich energetischer Anforderungen will sich Amt 67 nach Vorlage eines Energiegutachtens äußern.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Das Ziel des bestehenden Z 51/ I im nördlichen Randbereich eine Wegeverbindung „im Grünen“ anzubieten, sollte auch mit dem O 69 verfolgt werden. Die gegenüberliegenden Grünflächen an den Römersteinen sollten ein entsprechendes Pendant auch im Bereich des O 69 wiederfinden. Entsprechend sei eine Pufferzone südlich des Weges bis zur Wohnnutzung mit Begrünung, Baumreihen und Gehölzgruppen sicherzustellen. Aus Naherholungssicht sei die Aufrechterhaltung der Fußwegeverbindung erforderlich.

Stellungnahme

Die Fußwegeverbindung liegt außerhalb des O 69 und wird mit dem O 69 nicht beeinträchtigt. Eine Pufferzone entlang dieses Weges ist durch die abgesetzten Baufenster im O 69 ermöglicht. Die Stadt besitzt hier jedoch keinerlei Grundstücksflächen. Das heißt, die Gestaltung dieser Pufferzone liegt in der Hand des privaten Grundstückseigentümers. Bäume und Gehölzgruppen innerhalb dieser Fläche kollidieren mit anderen Interessen (siehe oben), sind aber bauplanungsrechtlich möglich.

Mainz, 15.08.2018



Herfurth

Mainz, 15.08.2018
61-Stadtplanungsamt



Ingenthron