

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 einsehbar, 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 Durchfahrtmöglichkeiten 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 Koordination 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 Ingenieurwissen 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

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

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

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

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

| | |
|--|---|
| Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz | Bearbeiter: Stefan Herfurth Tel.: 06131 - 12 36 69 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: Stefan.Herfurth@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 0 69 |
|--|---|

Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanverfahren

"Untere Zahlbacher Straße (0 69)"

Frist:
spätestens bis 02.03.2018

Erörterungstermin:
bei Bedarf

Eingang:

Eingang: 31. Jan. 2018 *[Signature]*

| | | | |
|------------|--------------|------|---|
| Antw. Dez. | z. d. lfd. A | Wvl. | R |
| Abt.: 0 | 1 | 2 | 3 |
| SG: 0 | 1 | 2 | 3 |
| SB: 0 | 1 | 2 | 3 |

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

10-Frauenbüro; Tel.: 3253, E-Mail: corinna.appelshaeuser@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Falls Stellplätze bzw. Tiefgaragen vorgesehen sind, sind die Sicherheitskriterien für Parkhäuser und Tiefgaragen zu beachten. Nicht einsehbare sowie dunkle und verschattete Bereiche sind zu vermeiden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Einstellplätze überschaubar gestaltet werden. Stellflächen für Mobilitätseingeschränkte sollen so angeordnet sein, dass diese Nutzerinnen und Nutzer selbständig auf kürzestem Weg einen Ausgang erreichen können.

Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege – vor allem in den verkehrsberuhigten Bereichen – sollten offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden und insbesondere die Mobilitätsansprüche von Kindern wie auch älteren und körperlich beeinträchtigten Menschen berücksichtigen.

Die vorgesehene Begrünung ist so anzulegen, dass die Sichtbeziehungen gewährleistet bleiben. Dies gilt generell für alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen. Bei den grünplanerischen Festsetzungen ist Vegetation zu bevorzugen, die Transparenz gewährleistet. Die Bepflanzung entlang der Zugangswege ist dem Sicherheitsbedürfnis anzupassen.

Z. d. lfd. A. *1/2/18*
 Z. d. Handakten *Herf*
 Wvl.?

| |
|----------------------|
| Anlage 1 zu Blatt 28 |
| 61 26 0 69 |

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

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

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

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

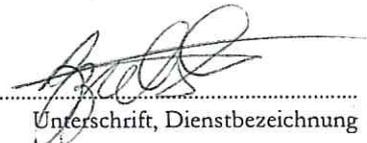
Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, 29.01.2018

Ort, Datum

Frauenbüro

Dienststelle


Unterschrift, Dienstbezeichnung

I: Schreiben an:

61 - Stadtplanungsamt
Herr Stefan Herfurth

55120 Mainz

Zwerchallee 24

Tel 06131 – 12 22 12
Fax 06131 – 13 38 01
Dieter.dexheimer@stadt.mainz.de
www.eb-mainz.de

Mainz, 08.02.2018

Bebauungsplan O 69 Untere Zahlbacher Straße

Sehr geehrter Herr Herfurth,

aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gibt es zu dem Bauvorhaben in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da das Plangebiet inklusive der schon bestehenden Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

Für den Bebauungsplan selbst gelten die üblichen Bestimmungen wie RAST 06 Anlage von Stadtstraßen und wie immer die Abfallsatzung der Stadt Mainz. Die äußere Erschließung erfolgt wie in der Begründung unter Punkt 7.3 beschrieben über die Untere Zahlbacher Straße. Eine Entsorgung über die Straße „Zahlbacher Steig“ würden wir auf Grund der Steigung /Gefälle auch für wenig sinnvoll erachten.

Für die geplante Geschossbauweise mit ca. 80 Wohneinheiten werden Sammelgefäße zum Einsatz kommen. Bei der Planung möchten wir darauf aufmerksam machen, dass die Standplätze ausreichend dimensioniert sind und auch eine Fläche für die gelbe Sacksammlung frei gehalten wird.

Sofern hier Einzelhandel oder Gewerbebetriebe ansässig werden, empfehlen wir das Gespräch mit den Kollegen von der Abfallberatung um auch hier ein geeignetes Abfallkonzept zu finden. Eine Innere Erschließung des Wohngebietes wurde nicht erwähnt, so dass wir davon ausgehen das die Entsorgung innerhalb der 15 Meter Marke an der Unteren Zahlbacher Straße stattfindet.

Die Anlage der Mülltonnenstandplätze wird über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da aktuell 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 fahrtechnisch möglich sein (Durchfahrtmöglichkeit und Gewichtsbelastung), wobei wir diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 (der ehemaligen EAE 85) hinweisen.

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

BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft

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

2.2 Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr

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

2.3 Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr

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

GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung

Insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze

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 Schwerverkehr 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

Dieter Dexheimer
II. z.d.lfd. Akten



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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Referenzen

Ansprechpartner Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)
Telefonnummer 0671/96-8062
Datum 01.02.2018
Betrifft Bebauungsplan-Entwurf „Untere Zahlbacher Straße (O 69)“

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 beigegeführtem 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

Z. d. Ird. A.

Z. d. Handakten

Wvl.:

Datum

Empfänger

Seite

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

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

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

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

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

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



Datum
Empfänger
Seite

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

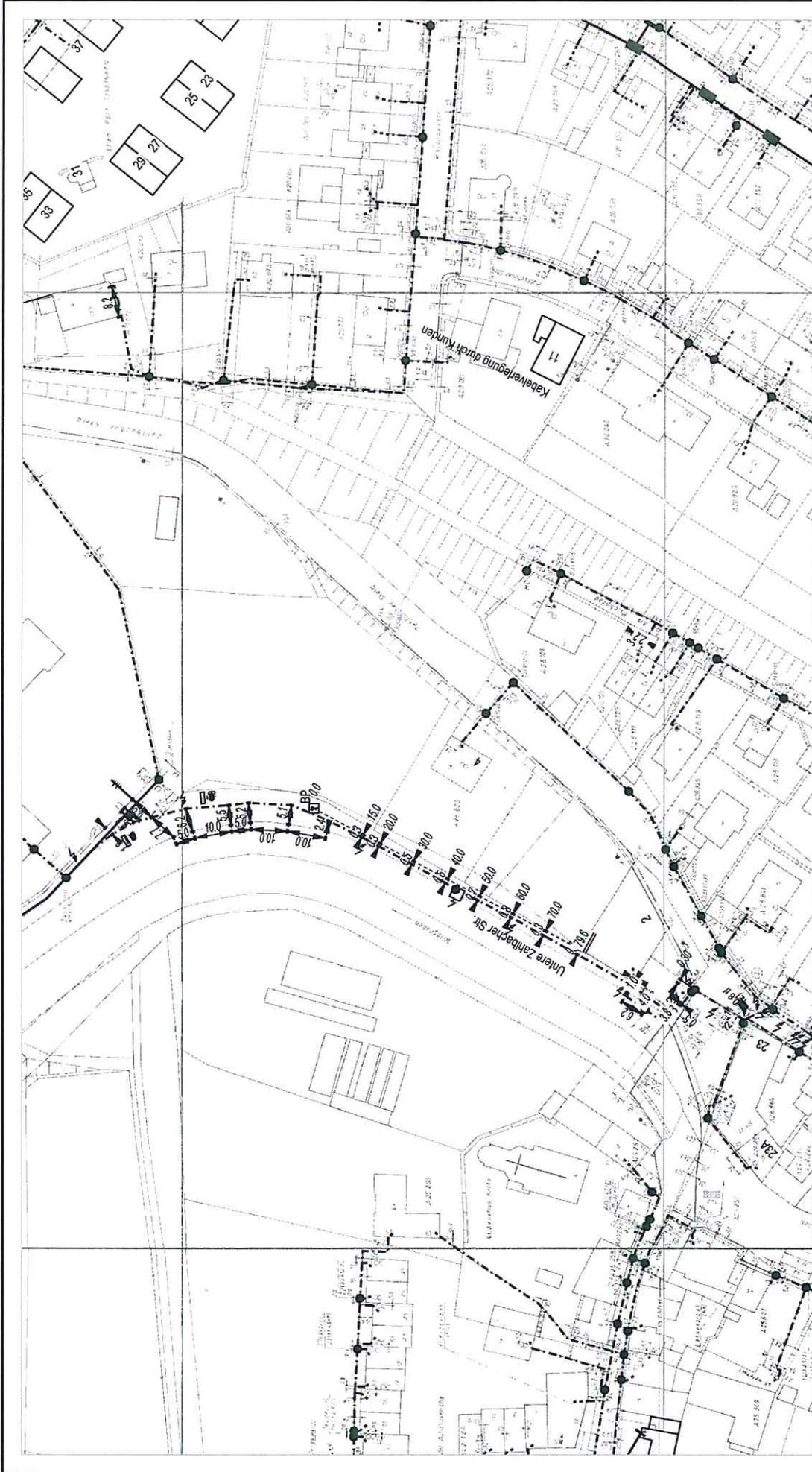
Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

i.A.

Jennifer Stelzel



| | | | |
|---------------------------------|---------|--------------------------------|----------------------------|
| ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag | | ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag | |
| TI NL | Südwest | ASB | 1, 51, 33 |
| PTI | Mainz | VsB | 6131A |
| ONB | Mainz | Name | Wust, Christine; TI NL Süd |
| Bemerkung: | | Datum | 01.02.2018 |
| | | Sicht | Lageplan |
| | | Maßstab | 1:1000 |
| | | Blatt | 1 |




Rheinland-Pfalz

 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

TELEFAX

 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 66 | 55133 Mainz

 Stadtverwaltung Mainz
- Amt 61 -
Postfach 38 20
55028 Mainz

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

26.02.2018

 Mein Aktenzeichen. Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 23.01.2018
3240-0103-18/V1 61 26 - O 69
kp/nh

Telefon

Bebauungsplan "Untere Zahlbacher Straße (O 69)" 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 Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Untere Zahlbacher Straße (O 69)" kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

 Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
Ust. Nr. 26/673/0138/6




Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Es ist zu begrüßen, dass Bodenluftuntersuchungen auf Radon stattgefunden haben.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Direktor

G:\prinz\240103181.docx



An: jestaedt@jestaedt-partner.de
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: O 69

Hallo H. Jestaedt,

ganz unten die Stellungnahme der MVG zum O 69 aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Es gibt sowohl zum Schall-, als auch zum Erschütterungsgutachten Anmerkungen.

Wir bitten Sie hiermit um eine Stellungnahme der jeweiligen Gutachter zu den Anmerkungen der MVG, damit wir im Bebauungsplanverfahren sach- und fachgerecht antworten können. Bei fachlichen Rückfragen steht H. Korte, Tel.: 06131 123036 gerne zur Verfügung.

m.f.G.
i.A. Herfurth

----- Weitergeleitet von Stefan Herfurth/Amt61/Mainz am 08.02.2018 15:32 -----

Von: johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de
An: "Herfurth, Stefan (Stadt Mainz Stadtplanungsamt) (stefan.herfurth@stadt.mainz.de)"
<stefan.herfurth@stadt.mainz.de>
Kopie: silke.henrich@mvg-mainz.de, Eric.Rodig@mainzer-mobilitaet.de
Datum: 29.01.2018 18:38
Betreff: Rückantwort B-Plan Untere Zahlbacher Straße O69

Sehr geehrter Herr Herfurth,

anbei die Stellungnahme der Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf O69 (Untere Zahlbacher Straße).

Mit freundlichen Grüßen
i.V. Johannes Köck

Dipl.-Ing.
Stellv. Betriebsleiter BOStrab / BOKraft
Mainzer Mobilität
Leiter Angebot und Infrastruktur
Mozartstraße 8, 55118 Mainz

Telefon: +49-6131-12-6257
Telefax: +49-6131-12-96257
mobil: +49-151-12549514

E-Mail: johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de
Internet: www.mainzer-mobilitaet.de
Die Mainzer Mobilität finden Sie auch auf Facebook: [www.fb.com/MainzerMobilitaet](https://www.facebook.com/MainzerMobilitaet)

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Beigeordnete Katrin Eder
Geschäftsführung: Dipl.-Math. Eva Kreienkamp und Dipl.-Ing. Jochen Erlhof
Sitz der Gesellschaft: Mainz * Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 7351
Bankverbindung: Commerzbank Mainz

IBAN: DE84 5504 0022 0200 7565 00 * BIC: COBADEFFXXX

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Beigeordnete Katrin Eder
Geschäftsführung: Dipl.-Math. Eva Kreienkamp und Dipl.-Ing. Jochen Erlhof
Sitz der Gesellschaft: Mainz * Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 7351
Bankverbindung: Commerzbank Mainz
IBAN: DE84 5504 0022 0200 7565 00 * BIC: COBADEFFXXX

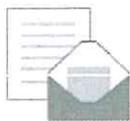
++++
WIR SIND DIE MAINZER MOBILITÄT
Seit 27.11.2017 sind die Mobilitätsangebote in Mainz und der Region in der Mainzer Mobilität vereint. Wir machen die Menschen in der Region mobil. Wir sind die Mainzer Mobilität.

Im Zuge dessen wurden alle E-Mail-Adressen und die Internetadresse angepasst. Bitte aktualisieren Sie dies in Ihrem Adressbuch.
Vielen Dank.

++++



3690_rueckantwort_B-Plan Untere Zahlbacher Straße O69_.pdf



An: Joachim Kelker/Amt67/Mainz, Thomas Korte/Amt67/Mainz,
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Rückantwort B-Plan Untere Zahlbacher Straße O69

Hallo H. Kelker, hallo H. Korte,

in ihrer Stellungnahme zum 0 69 kritisiert die MVG das Schall- und Erschütterungsgutachten und regt eine Überarbeitung an.
Wir bitten hiermit um Stellungnahme zu der Forderung der MVG und ggf. um Überarbeitung der Gutachten.

m.f.G.
i.A. Herfurth

----- Weitergeleitet von Stefan Herfurth/Amt61/Mainz am 31.01.2018 10:21 -----

Von: johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de
An: "Herfurth, Stefan (Stadt Mainz Stadtplanungsamt) (stefan.herfurth@stadt.mainz.de)"
<stefan.herfurth@stadt.mainz.de>
Kopie: silke.henrich@mvg-mainz.de, Eric.Rodig@mainzer-mobilitaet.de
Datum: 29.01.2018 18:38
Betreff: Rückantwort B-Plan Untere Zahlbacher Straße O69

Sehr geehrter Herr Herfurth,

anbei die Stellungnahme der Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf O69 (Untere Zahlbacher Straße).

Mit freundlichen Grüßen
i.V. Johannes Köck

Dipl.-Ing.
Stellv. Betriebsleiter BOStrab / BOKraft
Mainzer Mobilität
Leiter Angebot und Infrastruktur
Mozartstraße 8, 55118 Mainz

Telefon: +49-6131-12-6257
Telefax: +49-6131-12-96257
mobil: +49-151-12549514

E-Mail: johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de
Internet: www.mainzer-mobilitaet.de
Die Mainzer Mobilität finden Sie auch auf Facebook: www.fb.com/MainzerMobilitaet

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Beigeordnete Katrin Eder
Geschäftsführung: Dipl.-Math. Eva Kreienkamp und Dipl.-Ing. Jochen Erlhof
Sitz der Gesellschaft: Mainz * Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 7351
Bankverbindung: Commerzbank Mainz
IBAN: DE84 5504 0022 0200 7565 00 * BIC: COBADEFFXXX

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte

sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Beigeordnete Katrin Eder
Geschäftsführung: Dipl.-Math. Eva Kreienkamp und Dipl.-Ing. Jochen Ernhof
Sitz der Gesellschaft: Mainz * Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 7351
Bankverbindung: Commerzbank Mainz
IBAN: DE84 5504 0022 0200 7565 00 * BIC: COBADEFFXXX

++++
WIR SIND DIE MAINZER MOBILITÄT
Seit 27.11.2017 sind die Mobilitätsangebote in Mainz und der Region in der Mainzer Mobilität vereint. Wir machen die Menschen in der Region mobil. Wir sind die Mainzer Mobilität.

Im Zuge dessen wurden alle E-Mail-Adressen und die Internetadresse angepasst. Bitte aktualisieren Sie dies in Ihrem Adressbuch.
Vielen Dank.

++++



3690_rueckantwort_B-Plan Untere Zahlbacher Straße O69_.pdf

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

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

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

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

| | |
|--|---|
| Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz | Bearbeiter: Stefan Herfurth Tel.: 06131 - 12 36 69 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: Stefan.Herfurth@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 0 69 |
| Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanverfahren "Untere Zahlbacher Straße (O 69)" | |
| Frist: spätestens bis 02.03.2018 | Eingang: |
| Erörterungstermin: bei Bedarf | |

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Mainzer Verehrsgesellschaft mbH, Abt.VAI
Mozartstraße 8, 55118 Mainz
Tel.: 06131-126257, johannes.koeck@mainzer-mobilitaet

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Neue Baugebiete führen gerade in innenstadtnahen Gebieten zum gewünschten Effekt der Erhöhung des Modal-Split zugunsten des Umweltverbundes. Es muss daher jedoch auch in den Schall- und Erschütterungsgutachten Vorsorge für ein verdichtetes ÖPNV-Angebot berücksichtigt werden.

Das Schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Pies berücksichtigt dies zurecht mit einem Aufschlag von 25% auf das Prognosejahr 2030 (vgl. Kapitel 2.2.1). Die erschütterungstechnische Untersuchung des Büros Krebs und Kiefer, Fritz AG berücksichtigt dies nicht (vgl. Kapitel 5.4). Zudem weichen die Angaben über die Fahrten im Nachtzeitraum weichen in den Gutachten voneinander ab, davon abgesehen sind beide falsch. Richtig sind 22 Fahrten im Nachtzeitraum und 118 Fahrten im Tagzeitraum im Fahrplan 2018. Hierauf ist auch die Prognose auszurichten.

Für die Straßenbahnen ist in den genannten Gutachten eine Zuglänge von 30 m zu hinterlegen. Dies ist zumindest im Schallschutzgutachten, in dem 25,5 m angenommen werden, nicht der Fall. Die Gutachten sind entsprechend zu überarbeiten.

Z. d. lfd. A.

Z. d. Handakten

Wvt. f.

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

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

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

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Überarbeitung der Schall- und Erschütterungsgutachten aufgrund fehlerhafter Eingangsgrößen.

29.01.2018

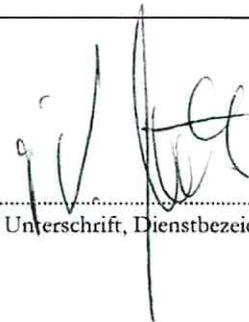
Ort, Datum

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH

Mozartstraße 8

55118 Mainz

Dienststelle



Unterschrift, Dienstbezeichnung



**Stellungnahme S00601497, Stadt Mainz, 61 26 - O 69,
Bebauungsplan-Entwurf "Untere Zahlbacher Straße (O 69)"**
Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland

23.02.2018 16:24

An: stefan.herfurth

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>
An: <stefan.herfurth@stadt.mainz.de>

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

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

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00601497
E-Mail: TDRF-SW-Trier.de@vodafone.com
Datum: 23.02.2018
Stadt Mainz, 61 26 - O 69, Bebauungsplan-Entwurf "Untere Zahlbacher Straße (O 69)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.01.2018.

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.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung

Freundliche Grüße
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 Mehrfamilienhauseigentueemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

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



Wirtschaftsbetrieb Mainz, Industriestraße 70, 55120 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61-Stadtpflege-Planungsamt

Eingang: 09. Feb. 2018

| Antw. Dez. | z. d. I. d. A. | Wvl. | R |
|------------|----------------|------|---------------|
| Abt.: 0 | 1 | 2 | 4 |
| BG: 0 | 1 | 2 | 3 4 5 6 7 8 9 |
| GB: 0 | 1 | 2 | 3 4 5 6 7 8 9 |

Buslinien : 45, 47 und 58
 Auskunft erteilt : Herr Nüsing
 Telefon 06131/9715 : 261
 Telefax 06131/9715 : 289
 Ihr Zeichen : 6126-069
 Unser Zeichen : 75-70-O- O 69
 Bei Antwort angeben
 E-Mail : Manfred.nuesing@stadt.mainz.de
 wirtschaftsbetrieb.mainz@stadt.mainz.de

Datum : 06.02.2018

**Bebauungsplan-Entwurf „Untere Zahlbacher Straße (O 69)“
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Entsprechend dem Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz und dem WHG soll das anfallende Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann.“ Bei der Niederschlagswasserbeseitigung gilt nunmehr der Grundsatz: Versickerung vor Rückhalten vor Ableiten. Eine direkte Einleitung in Gewässer ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

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

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

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

Wie bereits oben erläutert sind für das anfallende Regenwasser die nach LWG und WHG geforderten Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen (Notwendigkeit eines Bodengutachtens). Sollten erforderliche genauere Untersuchungen die Annahme, das Regenwasser versickern zu können nicht bestätigen, kann über eine Rückhaltung (Regenrückhalteanlagen, Zisternen etc.) mit gedrosselter Ableitung (max QEInl. = 15 l/s)

Z. d. I. d. A.
 Z. d. Handakten
 Wvl.?

Anlage 34 zu Blatt 28
 6126/06 | 69

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



in den öffentlichen Kanal in der Zahlbacher Straße nachgedacht werden. Das anfallende Regenwasser kann aus hydraulischen Gründen nur gedrosselt in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden.

Für das weitere Verfahren ist in jedem Fall noch ein Versickerungsgutachten zu erstellen und ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten. Das notwendige Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist mit dem Amt 67-Umweltamt und dem Wirtschaftsbetrieb Mainz frühzeitig abzustimmen.

Das anfallende Schmutzwasserwasser kann problemlos an die bestehenden Kanäle in der unteren Zahlbacher Straße angeschlossen werden. Die genauen Anschlusspunkte sind im weiteren Verfahren noch festzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Dotzauer

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

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

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

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formblatt 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: Stefan Herfurth Tel.: 06131/12-3669 Fax: 06131/12-2671 E-Mail: stefan.herfurth@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 O 69 |
| Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanverfahren "Untere Zahlbacher Straße (O 69)" | |
| Frist: spätestens bis 02.03.2018 | Eingang: 01. März 2018 |
| Erörterungstermin: bei Bedarf | Eingang: |



Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

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

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

Keine Stellungnahme erforderlich

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

In dem Plangebiet sollte neben den nach der Landesbauordnung ohnehin notwendigen privaten Kleinkinderspielplätzen für größere Kinder ein öffentlich zugänglicher Nachbarschaftsspielplatz vorgesehen und im Bebauungsplan als Standort gesichert werden. In Anlehnung an § 5 der Sportstättenplanungsverordnung Rheinland-Pfalz ergibt sich bei den geplanten 80 Wohneinheiten und einer Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern/Wohneinheit eine Spielplatzgröße von 414 qm (s. a. Protokoll des Scoping-Termins am 12.04.2017, TOP 10).

Z. d. lfd. A.

Z. d. Handakten

Wvl.:

Anlage 7 zu Nam 28
 612606 69

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

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich

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

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, 27.02.2018

Dezernat IV


Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

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

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

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

| | |
|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz | Bearbeiter: Stefan Herfurth Tel.: 06131 - 12 36 69 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: Stefan.Herfurth@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 0 69 |
| Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanverfahren "Untere Zahlbacher Straße (O 69)" | |
| Frist: spätestens bis 02.03.2018 Erörterungstermin: bei Bedarf | Eingang: |

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Mainzer Netze GmbH, Rheinallee 41, 55118 Mainz,
Email: koordinierung@mainzer-netze.de,

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Eine Erschließung mit Gas, Wasser und Strom ist aus den angrenzenden Straßen möglich.

Allerdings weisen wir auf eine bestehende Freileitung Beleuchtung im nördlichen Randbereich (siehe Bestandsplan) hin. Kann diese Leitung ggf. verbleiben ?

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

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

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

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, den 02.03.2018 Mainzer Netze GmbH

Ort, Datum

Dienststelle
Mainzer Netze GmbH
Projektübergreifendes Management (TFM11)
Rheinallee 41
55118 Mainz


i.A. Peter Zytur

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
An: "stefan.herfurth@stadt.mainz.de" <stefan.herfurth@stadt.mainz.de>
Kopie: Fabian Költzsch <fabian.koeltzsch@telefonica.com>
Datum: 28.02.2018 16:54
Betreff: Bplan Untere Zahlbacher Straße (O69)-Mainz

Telefonica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 23.01.2018

IHR ZEICHEN: 61 26 - O 69

Sehr geehrter Herr Herfurth,

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

Durch das Plangebiet führen Richtfunkverbindungen hindurch:

- Z. d. lfd. A.
- Z. d. Handakten
- Wkt. v. ...

STELLUNGNAHME / BELANGE O2 Telefonica Germany//Bplan Untere Zahlbacher Straße (O 69)-Mainz
RICHTFUNKTRASSEN

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

| Richtfunkverbindung | A-Standort | | | in WGS84 | | | Höhen | | | B-Standort | | | in WGS84 | | | Höhen | | | | | | | | |
|---------------------|------------|------------|------------|----------|--------|-----|--------|-------|-----|------------|---------|---------|----------|--------|------|--------|--------|------|-----|------|----------|---------|---------|----------|
| | Linknummer | A-Standort | B-Standort | Grad | Min | Sek | Grad | Min | Sek | Fußpunkt | Antenne | ü. Meer | ü. Grund | Gesamt | Grad | Min | Sek | Grad | Min | Sek | Fußpunkt | Antenne | ü. Meer | ü. Grund |
| 407555829 | | 455991263 | | 49° 58' | 55.46" | N | 8° 16' | 5.66" | E | 121 | 37,5 | 158,5 | 49° 59' | 41.43" | N | 8° 14' | 29.66" | E | 122 | 26,4 | 148,4 | | | |

Legende
in Betrieb
in Planung



Bebauungsplan "Untere Zahlbacher Straße (O 69)"

407556829

Zahlbacher Steig

Untere Zahlbacher Straße

Königsruher Straße

Hultschinger Straße

An der Achatuskirche

An den Römersteinen

Backhaushohl

Hildgraben

© 2019 Google

Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linien in Magenta haben für Sie keine Relevanz. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 10m einhalten werden.

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

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.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Südwestpark 38, 90449 Nürnberg
Mobil: +49 174 – 349 67 03
mail: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BlmSchG@telefonica.com,
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

Die E-Plus Service GmbH, E-Plus-Straße 1, 40472 Düsseldorf ist ein Mitglied der Telefónica Deutschland Gruppe

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

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

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



a sua destruição.

Bplan Untere Zahlbacher Straße (O69)-Mainz.png



Bplan Untere Zahlbacher Straße (O69)-

Mainz.xlsx



Bebauungsplan Untere Zahlbacher Straße - O 69

Christof Reinhard An: Stefan Herfurth

08.03.2018 11:47

Von: Christof Reinhard/Amt67/Mainz
An: Stefan Herfurth/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo Herr Herfurth,

im Nachgang zu unserer Stellungnahme anbei die Skizze mit einem punktförmigen Planzeichen zur Kennzeichnung einer Fläche, die mit Mineralöl belastet ist. Die "Kreuzlinie" geht natürlich auch, wäre aber wegen der geringen räumlichen Ausdehnung der Fläche nicht so deutlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Christof Reinhard



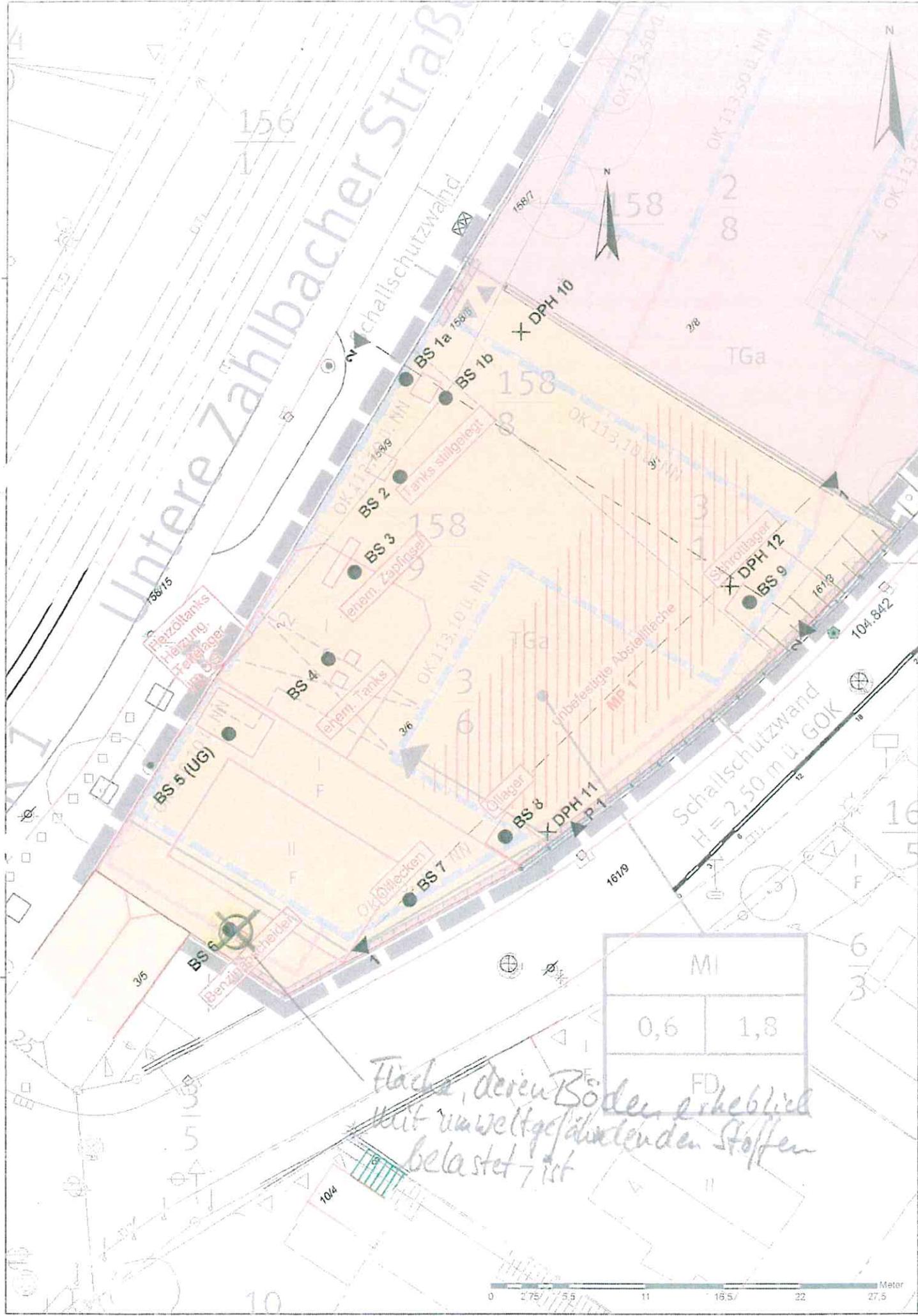
Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Grün- und Umweltamt
Christof Reinhard
Postfach 38 20
55028 Mainz
Geschwister-Scholl-Str. 4
Tel: 0 61 31 - 12 20 37
mobil: 0176 - 83 22 7384
Fax: 0 61 31 - 12 33 57
<http://www.mainz.de>



67rech_2018-03-08_11-26-09.pdf

Untere Zahlbacher Straße



Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet ist

| | |
|-----|-----|
| MI | |
| 0,6 | 1,8 |
| FD | |





Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 49
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 42 33
Fax 0 61 31 - 12 22 60
andrea.hartmann@stadt.mainz.de
www.mainz.de

61- Stadtplanungsamt

vorab per E-Mail

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 05. März 2018

| Antw. Dez. | z. d. I. d. A. | WM | R |
|------------|----------------|----|---|
| ABM: | 0 | 1 | 2 |
| SG: | 0 | 1 | 2 |
| SB: | 0 | 1 | 2 |

Mainz, 02.03.2018

Bebauungsplan-Entwurf „Untere Zahlbacher Straße (O 69)“
 hier: frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
 (Ihr AZ: 61 26 O 69)
 Aktenzeichen: 670516 O69

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Immissionsschutz, Lärmschutz

Zur Bestimmung der durch die Lärmschutzfestsetzungen 6.2, 6.3, und 6.4 betroffenen Hausfassaden sollen entsprechende Abbildungen ergänzt werden. Diese wurden mit Email vom 16.02.2018 entsprechend mitgeteilt.

2. Naturschutz und Artenschutz, Grünordnung

Das im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgelegte Artenschutzgutachten (Stand: 09.09.2017) wurde geprüft. Es sind Anpassungen erforderlich. Das Gutachten wird derzeit abgestimmt. Unsere abschließende Stellungnahme wird nach Vorlage des angepassten Gutachtens sodann zeitnah erfolgen.

Für das Bauleitplanverfahren sind folgende weitere Gutachten erforderlich:

- Umweltbericht,
- Baumgutachten, einschließlich der gesonderten Erfassung der Bäume, die unter die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes fallen.

Die jeweiligen inhaltlichen Anforderungen wurden mit dem Gutachter kommuniziert.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Gutachten erwarten wir Änderungen des Bebauungsplanes, der textlichen Festsetzungen und der Begründung (bspw. Ergänzungen zur Begründung der nicht über-

Z. d. I. d. A.

Z. d. Handakten

Wvl.:

16 zu 28
 16/26/06 69

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

baubaren Grundstücksflächen, zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b) und zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BNatSchG). Wir äußern uns daher zu diesem Zeitpunkt nicht detailliert zum Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen, sondern bitten um gemeinsam abgestimmte Weiterentwicklung im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt bitten wir um grundsätzliche Beachtung wie folgt:

Erhalt angrenzender Grünflächen im Nordosten und Osten

Der nordöstlich des Geltungsbereichs angrenzende flächige Gehölzbestand und der schmale Gehölzstreifen mit Einzelbäumen östlich des Geltungsbereiches erfüllen wichtige grünordnerische, naturschutzfachliche und klimaökologische Funktionen. Die Flächen sind landschafts- und ortsbildprägend und insgesamt als Gehölzkulisse insbesondere von der gegenüberliegenden Hangseite einsehbar. Die Baumreihe zwischen Geltungsbereich und Zahlbacher Steig ist straßenraumprägend. Die Gehölzflächen sind daher zu erhalten. Ein dauerhafter Erhalt kann aus unserer Sicht gewährleistet werden, wenn bauliche Anlagen bzw. die über- und unterbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von Kronentraufe zzgl. eines Abstandes von 2 m einhalten. Insbesondere sind hier außerdem noch die örtlichen Gegebenheiten mit der vorhandenen Höhensituation und das zum Zahlbacher Steig ansteigende Gelände zu berücksichtigen. Eine abschließende Beurteilung, ob die Festsetzungen des „O 69“ (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen) einem dauerhaftem Erhalt entgegenstehen, kann erst nach Vorlage der Ergebnisse des Baumgutachtens erfolgen.

Grünzug Römersteine – Grünanlage Zahlbacher Steig

Der Bebauungsplan Z 51/I setzt für den nördlichen Teil entlang der Fußwegeverbindung Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen fest; die den Grünzug von den Römersteinen zum Zahlbacher Hang fortführen sollen. Aktuell werden diese Flächen als Grünland genutzt. Hinsichtlich des Lebensraumes für Tiere (u.a. Vögel) sind diese Flächen Bestandteil der Vernetzungslinie zwischen bedeutenden Habitaten (Grünanlage Zahlbacher Hang – Römersteine – Hauptfriedhof). Die Durchgängigkeit und der Anschluss an bestehende Grünverbindungen sind daher dauerhaft zu gewährleisten. Gemäß Landschaftsplan 2015 sind die Flächen zudem Bestandteil der Grünzäsur Mittlerer Grüngürtel, in der Grünstrukturen mit besonderer Vordringlichkeit zu sichern und zu entwickeln sind. Im Abgleich mit den Ergebnissen der zu erstellenden Gutachten sind zur Aufrechterhaltung und Sicherung dieser Funktionen entsprechende Grünstrukturen (Bäume, Sträucher, Grünland) mit einem ausreichend breitem Korridor, wie bereits im Z51/I festgesetzt (Breite 15,00 m), im Bebauungsplan parallel zum nördlich angrenzenden Weg festzusetzen. Dies kann bspw. auch durch die Festsetzung privater Grünflächen oder einer Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen.

Eingrünung der Baugebiete – Baumpflanzungen entlang der Unteren Zahlbacher Straße

Im Osten werden die Baugebiete durch die vorhandenen Gehölzbestände entlang des Zahlbacher Steigs eingegrünt. Aus naturschutzfachlicher (Vernetzung von Grünstrukturen), landschaftsplanerischer und klimaökologischer Sicht sollen die Baugebiete auch im Westen eine Eingrünung aufweisen. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf grenzen die Baugrenzen und Schallschutzwände fast unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen. Aus freiraumplanerischer Sicht soll die von Norden kommende Baumreihe entlang der Unteren Zahlbacher Straße aufgenommen und nach Süden mit entsprechenden Neupflanzungen von Bäumen fortgeführt werden.

Vor diesem Hintergrund bitten wir zu prüfen, ob die westlich des Geltungsbereiches angrenzenden Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen werden können, auch im Hinblick einer ggf. durch den Bebauungsplan ausgelösten erforderlichen Neuordnung der vorhandenen Stellplätze mit

einer Begrünung, die den heutigen naturschutzfachlichen und klimaökologischen Belangen Rechnung trägt (Pflanzung eines Baumes je 4 angefangener Stellplätze).

Planzeichnung und Festsetzungen:

Im Wohngebiet und Mischgebiet wird die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze, Nebenanlagen, Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,7 für das Wohngebiet und einer GRZ von 0,9 für das Mischgebiet ermöglicht. Insbesondere das Mischgebiet kann fast vollständig unterbaut werden.

Vor diesem Hintergrund und zur Sicherung der Freiraumqualität und der klimaökologischen Anforderungen (z.B. Klimawandel und Anpassung an der Klimawandel) sowie aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen (Artenschutz, Schaffung von Lebensraum, Rückhaltung von Niederschlagswasser) regen wir weitere Festsetzungen zur Begrünung an, z.B.

- Fassadenbegrünung
- Stellplatzbegrünung (Pflanzung eines Baumes je 4 angefangener Stellplätze)
- eigenständige Festsetzung zur Tiefgaragenbegrünung
- Begrünung der Lärmschutzwand im Osten mit Rankpflanzen
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mind. 60% (im Wohngebiet) bzw. 40% (im Mischgebiet) der nicht überbauten Fläche bebauter Grundstücke, Pflanzung von Sträuchern auf 20% der zu begrünenden Fläche und Pflanzung von einem Baum je angefangener 100 qm zu begrünender Fläche)
- Begrünung von Einfriedungen
- straßenbegleitende Bepflanzungen (Bäume) entlang der Unteren Zahlbacher Straße.

3. Altlasten und Bodenschutz

Die Fläche des ehemaligen Autohauses Sommer (Flurstücke 3/1, 3/6, 158/8, 158/9) ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Nummer 315 00000 5280 und im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz unter der Nr. 232 eingetragen. Im Juli 2016 wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt (Umwelt- und abfalltechnischer Bericht, WPW-Consult, 22.07.2016).

Mit insgesamt 9 Rammkernsondierungen wurden die relevanten Verdachtsflächen (Lagertanks, Zapfinseln, Heizungskeller, Teilelager, Abscheider u.s.w.) untersucht. Dabei zeigte sich lediglich am Leichtflüssigkeitsabscheider im Süden des Flurstückes 3/6 eine deutliche Bodenverunreinigung mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) in Höhe von 10.400 mg/kg. Diese konnte zur Tiefe abgegrenzt werden, d.h. ab 2 m Tiefe war keine Verunreinigung mehr nachweisbar.

Der Bereich des Abscheiders ist gegenwärtig voll versiegelt. Von der Bodenverunreinigung geht somit derzeit keine Gefahr aus, weder auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch, noch auf dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

Sobald die Fläche entsiegelt wird, sind allerdings Maßnahmen erforderlich. Wir bitten daher, die Fläche im Bebauungsplan als punktuelle Bodenverunreinigung nach § 9 (5), Nr. 3 (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) vorsorglich zu kennzeichnen.

Um sicherzustellen, dass die verunreinigten Böden im Bereich des Abscheiders während der Aushubarbeiten oder auch bei ggf. veränderter Planung vollständig beseitigt werden, sollte mit dem Investor eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden.

Die unbefestigte Abstellfläche (Oberboden bis ca. 50 cm Tiefe) wurde ebenfalls untersucht. Dabei wurde eine Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in Höhe von

8,2 mg/kg festgestellt, wobei Benzo-a-Pyren eine Konzentration von 0,82 mg/kg aufwies. Weiterhin war die Abstellfläche geringfügig mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen belastet (263 mg/kg).

Die Prüfwerte oPW1 nach ALEX-Merkblatt 02 werden dabei nur knapp unterschritten, im Fall von Benzo-a-Pyren knapp überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollte der Oberboden der Abstellfläche bis in eine Tiefe von 40 – 50 cm vollflächig abgeschoben und durch nachweislich unbelastetes Erdreich ausgetauscht werden.

Um sicherzustellen, dass die schwach verunreinigten Böden im Bereich der Abstellfläche während der Aushubarbeiten oder auch bei ggf. veränderter Planung vollständig beseitigt werden, sollte mit dem Investor auch hier eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden.

4. Baugrund

Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist laut Gutachten der WPW gegeben, wobei jedoch gut tragfähiger Baugrund erst ab einer Tiefe von etwa 6 bis 7 m erwartet werden kann. Für die gemäß Bebauungsplangentwurf zulässigen Baukörper sind – um unverträgliche Setzungen zu vermeiden – Bodenverbesserungen bzw. Tiefgründungen erforderlich. Die Aussagen des Gutachters beziehen sich zwar nur auf das Grundstück des ehemaligen Autohauses Sommer. Nach unserer Kenntnis setzen sich die Baugrundverhältnisse aber unverändert nach Norden fort und können auf den tiefer liegenden Bereich des gesamten Plangebietes übertragen werden. Wir bitten in den textlichen Festsetzungen folgenden Hinweis aufzunehmen:

Aufgrund inhomogener Baugrundverhältnisse und verminderter Tragfähigkeit in den oberflächennahen Schichten bis etwa 6 bis 7 m Tiefe wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

5. Radonvorsorge

Das Radongutachten zur Bebauungsplan „Untere Zahlbacher Straße (O69)“ von GeoConsult Rein, 10.10.2017 wurde geprüft und wird hiermit für das weitere Verfahren freigegeben.

Anhand der Untersuchungsergebnisse der Bodenluft liegen die durchschnittlichen Radon-Aktivitätskonzentrationen in einem niedrigen bis mäßig hohen Bereich von 14,0 bis 34,0 kBq/m³.

Das Untersuchungsgebiet kann somit der Radonvorsorgeklasse I zugeordnet werden.

Typische Präventivmaßnahmen in einem Radonvorsorgegebiet I umfassen folgende DIN-gerechte Dichtungsmaßnahmen (gegen Bodenfeuchte):

- konstruktiv bewehrte Beton-Bodenplatte
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen Bodenfeuchte
- Abdichtung der Zu- und Ableitungen

Die aufgeführten Präventivmaßnahmen entsprechen ohnehin dem Stand der Technik, sodass keine weiteren (bauplanungsrechtlichen) Maßnahmen bezüglich Radon erforderlich sind.

6. Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung

Grundsätzlich sind im Zuge der Planung und Bebauung die Vorgaben des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 58 (1) Landeswassergesetz (LWG) zu beachten. Niederschlagswasser von Frei- und Dachflächen ist, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, zu verwerten oder zu versickern. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

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

Bodenverhältnisse:

Unter einer Auffüllungsschicht von etwa 1 m (Sand, kiesig, mit bindigen Anteilen bzw. leichtplastischen Tonen) folgen Verwitterungsböden des Tertiär, darunter (ab 6 bis 7 m Tiefe) meist Kalkstein im Wechsel mit Mergel und Ton. Hinsichtlich Versickerung weisen die Auffüllungen und die unterliegenden Böden voraussichtlich eine knapp ausreichende Durchlässigkeit auf, die in der Größenordnung 5×10^{-6} m/s liegen dürfte. Zur Verifizierung wurde bereits ein Versickerungsgutachten beauftragt. Das Ergebnis der Untersuchung teilen wir Ihnen sodann mit.

Als geeignete Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser bietet sich ein Bereich an der nördlichen Plangrenze an, der zumindest für einen Teil der geplanten Bebauung eine Versickerung über die belebte Bodenzone ermöglichen würde. Ein entsprechender Vorschlag wird nachgereicht.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Aus historischen Plänen geht hervor, dass der Zahlbach ehemals in Form eines Mühlbaches entlang der westlichen Grenze des Plangebietes führte. Bei Bauarbeiten muss im Bereich des ehemaligen Mühlgrabens unter Umständen mit Vernässungen gerechnet werden.

Grundwasser:

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Westen und Süden ca. 11 m. Im nordöstlichen Hangbereich vergrößert sich der Flurabstand entsprechend der Höhenlage des Geländes. Es liegen somit „günstige hydrogeologische Verhältnisse“ hinsichtlich der Verwertung von Böden vor.

7. Klima, Klimaschutz, -wandel und Energie

Für den Bebauungsplan wurde ein Klimagutachten erstellt. Das Gutachten ist für das weitere Verfahren geeignet und wurde mit Schreiben vom 22.02.2018 (E-Mail) dem Stadtplanungsamt zur Verfügung gestellt.

Bezüglich der energetischen Anforderungen äußern wir uns nach Vorlage des Energiegutachtens.

8. Grünflächen, Freiraumplanung

Das Ziel des bestehenden Bebauungsplans Z51/I, im nördlichen Randbereich eine Wegeverbindung 'im Grünen' anzubieten, sollte auch mit dem neuen Baurecht verfolgt werden.

Die grünordnerische Verbindung zu den gegenüberliegenden Grünflächen an den Römersteinen sollte ein entsprechendes Pendant im Bereich des O 69 wiederfinden.

Entsprechend ist eine Pufferzone südlich des Weges zur Wohnnutzung anzubieten, die auch eine Begrünung mit einer Baumreihe und Gehölzgruppen gewährleistet. Dies kann mit der aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen geforderten Breite (siehe unter 2.) sichergestellt werden.

Aus Naherholungssicht ist die Aufrechterhaltung einer fußläufigen Wegeverbindung von den Römersteinen kommend erforderlich und soll, wie bereits im Z51/I festgesetzt, erhalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Schubert

