

Aktz.: 61 26 – Lau 72

Bebauungsplanentwurf "Oberer Dorfgraben (L 72)"

I. Vermerk

über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie die landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

A) Formalien

Dauer des Anhörverfahrens: 24.10.2018 - 23.11.2018

Anzahl der beteiligten TÖB: 50

Anzahl der Antworten von TÖB: 20

Koordinierungstermin mit TÖB:

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

- 10-Hauptamt, Frauenbüro
- 12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
- 20-Amt für Finanzen, Beteiligung und Sport, Abt. Sport
- 60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation, PbB
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
- EWR-Netze
- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH
- Ortsbeirat Mainz-Laubenheim

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. 37-Feuerwehr

-Schreiben vom 16.11.2018-

- Löschwasserversorgung
Zu jedem Gebäude seien entsprechende Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) in einer Entfernung von höchstens 160 m (Schlauchverlegelänge) zu jedem Gebäude einzurichten. Löschwasserent-

nahmestellen seien so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich seien.

- Fläche für die Feuerwehr
Soll der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen, seien die § 7 LBauO RLP sowie das Merkblatt "Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz" zu beachten.
- Erreichbarkeit
Entfernung der Gebäude von der nächstmöglichen Verkehrsfläche, welche mit Feuerwehrfahrzeugen erreicht werden kann, dürfe höchstens 50m betragen und müsse über ausreichend befestigte Wege führen.

Abwägungsergebnis

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet in dem die Erschließungswege bereits vorhanden sind. Die Hinweise werden berücksichtigt. Notwendige Aufstellflächen müssen im Rahmen von Genehmigungsverfahren bei Neubauvorhaben nachgewiesen werden, soweit erforderlich.

2. 60.4-Bauamt, Abt. Denkmalpflege

-Schreiben vom 05.11.2018-

- Der Hinweis zu einem geschützten Objekt Oberer Dorfgraben 31a "Wasserbehälter" in den textlichen Hinweisen erfolge bereits.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis ist bereits in die nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes aufgenommen.

3. 67-Grün- und Umweltamt

-Schreiben vom 17.12.2018-

- Altlasten
Es gebe keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserunreinigungen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Bodenschutz
Gegenwärtig werden die Grundstücke in der Regel durch individuelle, vollversiegelte Zufahrten erschlossen, gemeinsame Zufahrten seien die Ausnahme. Dies führe zu unnötigen Bodenversiegelungen. Es wird daher angeregt, eine Regelung aufzunehmen, die gemeinsame Zufahrten vorschreibe bzw. parallel verlaufende Zufahrten unterbinde.

Abwägungsergebnis

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur internen Aufteilung der Erschließung. Eine solche Regelung der weitgehenden Überplanung eines Gebäudebestands ist insbesondere aufgrund der heterogenen Gebäude- und Grundstücksstruktur nicht möglich.

- **Wasserwirtschaft, Gewässerschutz**
Von einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser über Rigolen oder Versickerungsschächte sei aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen Gefahr von Vernässungen abgeraten. Gegen eine breitflächige Versickerung bestünden dagegen keine Bedenken. Die Festsetzungen 1.8.1 (versickerungsfähige Belege), 1.8.5 (Flachdächer begrünen) und die Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser seien – bezogen auf die besondere Topographie – in diesem Fall ausreichend, um die gesetzlichen Vorgaben nach § 55 Abs. 2 WHG zu erfüllen.

Bei Neubauten seien die z.T. sehr steilen Auffahrten so auszuführen, dass bei Starkniederschlägen keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder des öffentlichen Straßenraums erfolge. Ggf. seien Querrinnen bzw. Bergsinkkästen gem. DIN 1986-100 anzuordnen und an die RW-Kanalisation (Regenwasser) anzuschließen. Zudem sei nach Möglichkeit lediglich eine gemeinsame Zufahrt für Vorder- und Hinterlieger vorzusehen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Hangentwässerungsgräben ("Wasserrosen") seien als öffentliche Gewässerparzellen zu erhalten. Die Unterhaltung erfolge durch den Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR im Auftrag der Stadt. Die Zugänglichkeit dieser Gewässer III. Ordnung sei zu gewährleisten, zudem sei beiderseits ein 1 m breiter Unterhaltungstreifen erforderlich. Die Errichtung von Anlagen im 10-m-Bereich der Wasserrosen bedürfe einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 LWG durch die untere Wasserbehörde; bei baulichen Anlagen i. S. d. LBauO sei die Baugenehmigung im Einvernehmen (§ 31 Abs. 4 LWG) mit der unteren Wasserbehörde zu erteilen.

Abwägungsergebnis

Eine gezielte Versickerung wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Versickerung soll durch die Festsetzungen, dass Versiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind und das Stellplätze ausschließlich in versickerungsfähigen Oberflächenbelägen auszuführen sind, sichergestellt werden. Der Umgang mit der Versickerung und den einschlägigen Normen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Der notwendige Zugang zu den Wasserrosen wird über ein Gebrecht zu Gunsten des Wirtschaftsbetriebs Mainz AöR geregelt.

- **Hochwasserschutzkonzept**
In Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR (Hr. Nüsing) sei ein örtliches Hochwasserschutzkonzept nicht erforderlich.

Im Zuge der Flurbereinigung Mitte der 90er Jahre sei die Entwässerung des westlich angrenzenden Außengebietes überplant und mit der baulichen Ertüchtigung der Hangentwässerungsgräben ("Wasserrosen") geordnet.

Die Wasserrosen seien über großzügig dimensionierte Einlaufbauwerke an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. In den letzten 3 Jahrzehnten seien keine Probleme bekannt geworden.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Hochwasserschutzkonzept erforderlich ist. Die Hangentwässerungsgräben scheinen ausreichend dimensioniert zu sein, so dass eine Erweiterung als nicht notwendig angesehen wird.

- Radonvorsorge
Eine Radonvorsorge sei im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich, da kein neues Baurecht geschaffen und keine empfindlicheren Nutzungen ermöglicht würden. Aus der Vielzahl der inzwischen vorliegenden Radonuntersuchungen im Stadtgebiet Mainz kann geschlossen werden, dass auch in diesem Plangebiet kein hohes Radonpotenzial vorliege. Sollte ein lokal erhöhtes Radonpotenzial vorliegen, seien Bauweisen, die dem Stand der Technik entsprechen, für die Vorsorge gegen erhöhte Radonkonzentrationen in der Innenraumluft vollkommen ausreichend.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Radonuntersuchung.

- Ingenieurgeologie

Es ergehe die Bitte, die Ausführungen des Landesamts für Geologie und Bergbau als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Formulierungsvorschlag:

Im Plangebiet stehen oberflächennah Kalksteine des Tertiärs an, die nach Osten hin von quartären Deckschichten überlagert seien. Die Kalksteine stehen in Wechsellagerung mit Mergel- und Tonmergel-Horizonten, die auf wechselnde Wassergehalte schrumpf- bzw. quellenempfindlich reagieren können. Zudem können die anstehenden Kalksteinbänke von Verkarstung betroffen sein. Aufgrund dieser Gegebenheiten sollten Neubauten grundsätzlich mit einer aussteifenden Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise geplant werden. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen seien auf Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

- Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild

Es ergehe die Bitte, die textlichen Festsetzungen wie folgt zu aktualisieren:

- Festsetzung: § 1.8.3 sei folgendermaßen zu ändern:
Nach "Aufbauten" seien Terrassen zu ergänzen und dies sei unter den Nr. 5.11 und 7.10 ebenfalls innerhalb der Begründung zu ändern.
- Festsetzung: § 1.8.4 sei folgendermaßen zu ändern:
Fassadenbegrünung: Tür und / oder fensterlose Wand- und Fassadenflächen seien mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und / oder Fensteröffnungen seien mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m² aufweisen. Die Pflanzungen seien gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- Festsetzung: § 1.8.5 sei folgendermaßen zu ändern:

Dachbegrünung: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, seien zu begrünen. Die Begrünung sei dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden sei eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit Gräsern und Kräutern bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

- Festsetzung: § 2.3 sei folgendermaßen zu ändern:

Die Anlagen zum Sammeln von Müll seien in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen bspw. einer entsprechend hohen Schnitthecke oder durch rankende Pflanzen einzugrünen.

- Festsetzung: § 2.4 Es ergeht die Bitte der Ergänzung: Bei der Neuanlage, Um- und Neugestaltung von Vorgärten, seien diese "unter Ausschluss von flächigen Folien- und Steinschüttungen" anzulegen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zu den Festsetzungen werden umgesetzt.

- Nachrichtliche Übernahme: Die Schreibweise von "Geschützter Landschaftsbestandteil" solle durchgehend groß geschrieben sein (BNatSchG vergl.) und dies auch in der Begründung übernehmen. Um redaktionelle Änderung wird gebeten, dass vor "Bestimmung zum Schutz" "Die" ergänzt werden soll.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zu der nachrichtlichen Übernahme und zur Begründung werden umgesetzt.

- Es ergeht die Bitte, den besonderen Artenschutzhinweis und die weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatfunktion wie folgt anzupassen:
- "Die Artenschutzbestimmungen der § 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter Tierarten i.S.d. § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbestand nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28./ 29.02. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten sowie im Vorfeld aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume, Gehölzstrukturen, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Sollten während der Überprüfung der Gebäude weitere vorhandene sowie neu entstandene potenzielle Nistplätze für Ge-

bäudebrüter oder Fledermäuse festgestellt werden, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Grundsätzlich sind große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen möglichst auszuschließen.

Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. Gläser mit einem möglichst geringem Außenreflexionsgrad (von höchstens max. 15 Prozent, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

Als Bestand stützende Maßnahmen wird grundsätzlich empfohlen an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Zur Vermeidung und Minimierung beleuchtungsbedingter Lockeffekte und Totalverluste besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten sind für die Freiflächenbeleuchtung ausschließlich warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K) mit zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlungswinkel max. 70° zur Vertikalen) zu verwenden.

Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen."

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Festsetzungen übernommen.

- In der Begründung zum Bebauungsplan sind redaktionelle Änderungen erwünscht.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden umfassend übernommen und die Korrekturen in den verschiedenen Textteilen der Begründung durchgeführt.

4. Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz

-Schreiben vom 11.12.2018-

- Es gäbe keine Einwände, da das Gebiet als Bestandsgebiet bereits an die Abfallsammlung angeschlossen sei.

- Es gelten die RASSt 06 "Anlage von Stadtstraßen" und "Abfallsatzung der Stadt Mainz".
- Unter Punkt 2.3 im B-Plan seien diese geforderten Richtlinien, unter denen der gewohnte Volservice geleistet werden könne, aufzunehmen.

Abwägungsergebnis

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Entsorgung gewährleistet. Eine Änderung bezgl. der Menge im Vergleich zu heute ist nicht zu erwarten. Der Anregung, dass die textlichen Festsetzungen, um die gewünschten Richtlinien ergänzt werden soll, kann nicht gefolgt werden.

5. 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

- Schreiben vom 30.10.2018 -

- Die Hinweise aus dem Koordinierungsgespräch der Ämter / Vermerk vom 30.11.2017 gelten weiterhin. Im Koordinierungsgespräch ist folgendes vermerkt:
 - Die im Geltungsbereich befindlichen Entwässerungsgräben befänden sich im Eigentum der Stadt Mainz und seien auch weiterhin zu sichern.

Abwägungsergebnis

Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Ein Gebrecht wird im B-Plan festgesetzt.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH

- Schreiben vom 21.11.2018 -

- Im Planbereich seien Telekommunikationsleitungen der Telekom, diese seien aus beigefügtem Plan zu entnehmen.
- Folgende Hinweise seien in den Bebauungsplan zu übernehmen:
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen seien ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen der Telekom vorzusehen.
 - Bei Baumpflanzungen sei das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es sei sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen der Telekom nicht behindert werden.
 - Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom sei die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
 - Es werde um frühzeitige Abstimmung von Baumaßnahmen gebeten, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn.
 - Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet sei die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen, bzw. die Festsetzung von Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erforderlich.
 - Der Erschließungsträger sei zu verpflichten, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und die-

se durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- Die Lage der Leitungszonen sei rechtzeitig und einvernehmlich durchzuführen und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erbringen.
- Die geplanten Verkehrswege dürften nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Abwägungsergebnis

Die Erschließung des Areals ist über die vorhandene Straße "Oberer Dorfgraben" gesichert. Die Leitungstrassen im Straßenraum sind bereits vorhanden und wurden im Rahmen der Leitungs koordinierung abgefragt. Die Bestandsgebäude sind bereits an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) angebunden. Eine neue Erschließung ist nicht geplant. Ein Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur ist beim vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant und aufgrund der Bestandssituation nicht notwendig.

Bei eventuell bautechnisch bedingter Freilegung der Kabelanlagen muss der entsprechende Leitungsbetreiber umgehend informiert und hinzugezogen werden.

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

7. Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz

-Schreiben vom 11.12.2018-

- Im Untergrund des Plangebiets stünden nach geologischen Informationen oberflächennah Kalksteine des Tertiärs an, die nach Osten hin von quartären Deckschichten überdeckt seien. Die Kalksteine stünden in Wechsellagerung mit Mergel- und Tonmergel-Horizonten. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Die Kalksteinbänke können von Verkarstung betroffen sein.
- Es könne grundsätzlich eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Mergel- und Tonmergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte (bei Austrocknung), diese seien schrumpf- und quellenempfindlich. Nach Auswertung des digitalen Höhenmodells handelt es sich hierbei um ein potentiell anfälliges Rutschgebiet.
- Auf Grund dieser Begebenheiten sei empfohlen, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen seien vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten. Einschlägige Normen sind DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2.
- Mineralische Rohstoffe
Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.
- Radonprognose
Das Plangebiet liege innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es sei daher dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Radonuntersuchung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich, da keine empfindlichere Nutzung ermöglicht wird. Der Hinweis, dass ein Baugrundgutachten aufgrund der besonderen Lage zu empfehlen sei, wird in den B-Plan übernommen.

8. Polizeipräsidium Mainz

-Schreiben vom 23.11.2018-

- Die Planung eines Gebiets in dem Schank- und Speisewirtschaften zulässig seien, werde begrüßt. Durch eine Nutzungsmischung erfolge eine Belegung zu unterschiedlichen Tageszeiten und fördere somit die subjektive und objektive Sicherheit. Dies gelte ebenfalls für die Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, da diese tagsüber an Werktagen genutzt und aufgesucht werden. Die soziale Kontrolle würde durch die genannten Nutzungen gefördert.

Abwägungsergebnis

Wird zur Kenntnis genommen.

- Eine Beschränkung der Wohneinheiten pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche / 1 Wohneinheiten sei zu begrüßen. Es erhöhe die soziale Kontrolle und potenzielle Straftäter oder Unberechtigte fallen in Treppenhäusern bzw. im Wohngebiet eher auf.

Abwägungsergebnis

Im Zuge des laufenden Verfahrens ist von der relativen Festsetzung, dass eine Wohneinheit pro 400 m² Grundstücksfläche zulässig ist, Abstand genommen worden. Der jetzige Entwurf sieht vor, dass zukünftig 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. In Hausgruppen und bei Doppelhäusern sind zukünftig 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Der Bestand fügt sich mehrheitlich in diese Festsetzungen ein.

- Positiv sei ebenfalls die Auswirkung der Begrenzung der Wohneinheiten auf den Stellplatzbedarf, der durch die Begrenzung zu erreichen sei. Ein Unterangebot an Kfz-Stellplätzen sei somit vermieden, wodurch weniger mit rechtswidrigem Parken und damit einer Erhöhung von Unfallrisiken zu rechnen sei.

Abwägungsergebnis

Im Zuge des laufenden Verfahrens ist von der relativen Festsetzung, dass eine Wohneinheit pro 400 m² Grundstücksfläche zulässig ist, Abstand genommen worden. Der jetzige Entwurf sieht vor, dass zukünftig 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. In Hausgruppen und bei Doppelhäusern sind zukünftig 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Dabei kann es im Vergleich zur bisherigen Festsetzung zu einer Erhöhung an Stellplätzen kommen. Jedoch wird durch die Festsetzung, dass auf maximal 25 % der Grundstücksbreite zur Straße "Oberer Dorfgraben" Stellplätze zulässig sind, der Vorgartenbereich geschützt.

Durch die Begrenzung an Stellplatzflächen ist mit einer Verminderung von Unfallrisiken zu rechnen. Auch die absolute Begrenzung der Zufahrtsbreiten führt zukünftig zu einer Minimierung von Unfallrisiken.

- Je 100 m² Grundstücksfläche sei mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Aus polizeilicher Sicht sollen Bäume mindestens eine Stammlänge von 2 m aufweisen bzw. der Blattbewuchs erst ab einer Höhe von 2 m beginnen. Dies ermögliche eine bessere Erkennung von Personen, wodurch das Sicherheitsgefühl gesteigert werde.

Abwägungsergebnis

Bezüglich der Mindestqualität der Pflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Der Habitus der zu pflanzenden Bäume wird durch umweltrechtliche Vorgaben der Pflanzliste bestimmt und kann mittels Festsetzung nicht vertiefend geregelt werden.

- Eine Fassadenbegrünung inkl. einer Befestigung und die Lage der Balkone könne als Steighilfe für potenzielle Einbrecher dienen, um in das Hausinnere einzudringen. Diese Festsetzung sei daher kritisch zu sehen.

Abwägungsergebnis

Dass eine festgesetzte Fassadenbegrünung möglicherweise als Steigungshilfe für potenzielle Einbrecher dienen kann, wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die Verteilung der Fassadenbegrünung als auch der Balkone kann im Bebauungsplanverfahren nicht abschließend geregelt werden und ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

- Die Festsetzung, die bauliche Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche auf maximal 1,20 m zu begrenzen, sei positiv aus polizeilicher Sicht. Vor allem bei Bewohnern von Erdgeschosswohnungen sei der Wunsch nach Abschirmung vor ungewollten Einblicken auf die Terrasse bzw. in das Wohnungsinere verständlich. Hohe Mauern, Zäune und Hecken verhindern jedoch sowohl die Einsehbarkeit des Straßenraumes als auch des Wohngebäudes – soziale Kontrolle in diesen Bereich sei erschwert bzw. gar verhindert. Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten sei daher die Begrenzung der Umfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche positiv bewertet.

Abwägungsergebnis

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen wird im Planungsprozess angepasst. Aufgrund der Topographie und dem Bestand an Einfriedungen ist es erforderlich geworden, Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern zu treffen. Einerseits wird damit der Sicherheit, andererseits dem Straßenbild Rechnung getragen. So darf die Höhe der Einfriedungen maximal 1,5 m Höhe aufweisen, wodurch weiterhin gewährleistet sein sollte, Einsicht in den öffentlichen als auch zum Privatraum hin zu gewähren.

- Die geplante Ummauerung des Müllsammelplatzes bzw. einer möglichen Gruppenanlage könne zwar vermutliche Negativeinflüsse verhindern (Geruchsbildung), bzw. einschränken, jedoch solle ein Abfallsammelplatz transparent und offen gestaltet werden, da durch die Einsehbarkeit der Fläche die Möglichkeit zur sozialen Kontrolle gegeben sei.

Abwägungsergebnis

Der Schutz und die Aufwertung des Ortsbildes machen es erforderlich, dass Mülltonnenstellplätze der Sicht durch Eingrünung oder Ummauerung entzogen werden sollen. Die soziale Kontrolle kann auch durch andere Mittel vollzogen werden, wie durch eine Beleuchtung der Mülltonnenstellplätze. Insbesondere kann die zulässige Nutzungsmischung (Wohnen, Schank- und Speisewirtschaft) zur sozialen Kontrolle beitragen.

- Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig einbezogen werden können, müssen Architekten / Bauherren umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sei auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (auch bereits im Planungsstadium) hingewiesen.

Abwägungsergebnis

Dieser Hinweis trägt keine gebietspezifische Besonderheit und wird daher nicht in die Hinweise aufgenommen.

9. **SGD-Süd, Obere Landesplanungsbehörde**

-Schreiben vom 19.11.2018 - Landesplanerische Stellungnahme -

- Es sei keine Stellungnahme erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werde.

Abwägungsergebnis

Wird zur Kenntnis genommen.

10. **SGD Süd Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

-Schreiben vom 19.11.2018-

- Allgemeine Wasserwirtschaft – Gewässer / Hochwasserschutz
 - Die vorhandenen Hangentwässerungsgräben seien im Plan aufgeführt und beschrieben.
 - Es sei darauf hinzuweisen, dass Anlagen bis zu einem Abstand von 10 m zu diesen Gewässern einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 31 LWG seitens der unteren Wasserbehörde bedürfen.
 - Bei der Überplanung des Gebiets bzw. bei zukünftigen Bauvorhaben sei dringend darauf zu achten, dass das aus dem westlich angrenzenden Außengebiet anfallende Niederschlagswasser auch bei selteneren Starkregenereignissen (100 – jährliches Regenereignis und seltener) schadlos abgeleitet werden kann.
 - Das Informationspaket zur Hochwasservorsorge inkl. eines Starkregenmoduls sei bereits für dieses Gebiet erstellt worden und ist dem Anhang beigelegt. Es sei empfohlen, ein Hochwasserschutzkonzept aufzustellen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bestehende Situation bleibt unverändert, so dass keine neuen Bauflächen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan limitiert die Versiegelung. Ein Hochwasserschutzkonzept ist gemäß des Grün- und Umweltamts nicht erforderlich. Die Außengebietsentwässerung ist bereits gewährleistet und wird durch die Planung nicht verändert.

- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
 - Der Planbereich befinde sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.
- Grundwassernutzung
 - Es seien hier keine Grundwassernutzungen bekannt.
- Bauzeitliche Grundwassererhaltung / Hohe Grundwasserstände
 - Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten / bzw. starke Niederschläge einen Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, könne eine Grundwassererhaltung erforderlich werden. Hier sei eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.
- Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen
 - Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen sei, sollten nachfolgende Hinweise mit aufgenommen werden:
 - Es dürfe keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
 - Sämtliche Leitungen im Gebäude seien mit der Aufschrift / Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
 - Bei der Installation seien die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
 - Der Träger der Wasserversorgung solle über solche Planungen informiert werden
 - Gem. der TrinkwV bestünde eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Auf die Aufnahme eines Hinweises zu Brauchwasseranlagen wird vorerst verzichtet, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und derzeit nicht vorgesehen ist, Brauchwasseranlagen festzusetzen.

- Wasserwirtschaft, Gewässerschutz
 - Von einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser über Rigo- len oder Versickerungsschächte sei aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen Gefahr von Vernässungen abgeraten. Gegen eine breitflächige Versickerung bestünden dagegen keine Bedenken. Die Festsetzungen 1.8.1 (versickerungsfähige Belege), 1.8.5 (Flachdächer begrünen) und die Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser – seien bezogen auf die besondere Topographie –

in diesem Fall ausreichend um die gesetzlichen Vorgaben nach § 55 Abs. 2 WHG zu erfüllen.

Bei Neubauten seien die z.T. sehr steilen Auffahrten so auszuführen, dass bei Starkniederschlägen keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder des öffentlichen Straßenraums erfolge. Ggf. sind Querinnen erforderlich.

Abwägungsergebnis

Die ablehnende Einschätzung bezgl. der punktuellen Versickerung über Rigolen oder Versickerungsschächte wird von der Stadt Mainz geteilt. Der Bebauungsplan sieht daher eine breitflächige Versickerung vor. Die Versickerung soll durch die Festsetzungen, dass Versiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind und das Stellplätze ausschließlich in versickerungsfähigen Oberflächenbelägen auszuführen sind, sichergestellt werden.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist zu klären, wie dies zu erfolgen hat. Die weiteren Anmerkungen, seitens der unteren Wasserbehörde, werden zur Kenntnis genommen.

- Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
 - Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlagen der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz sei möglich. Es empfehle sich jedoch die Druckverhältnisse zu überprüfen.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Situation bleibt unverändert. Es handelt sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet. Änderungen an der Wasserversorgung sind nicht vorgesehen.

- Bodenschutz
 - Der Planungsbereich sei im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS-RP) und dem Bodenschutzkataster nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.
 - Es sei darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes dennoch bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen /schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und oder Altablagerungen befinden können. Sollten der Stadt Mainz diesbezüglich Informationen vorliegen, wird um Mitteilung gebeten.

Abwägungsergebnis

Wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Stadt gibt es keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.

11. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

-Schreiben vom 23.11.2018-

- Es würden vier Richtfunkverbindungen, bzw. Telekommunikationsleitungen durch das Plangebiet in einer Höhe ab 86 m über Grund verlaufen. Insbesondere bei der Planung und Positionierung von Baukränen sei um Abstimmung mit der ausführenden Baufirma gebeten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürften nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssten einen horizon-

talen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von min. +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von min. +/- 20 m einhalten.

Abwägungsergebnis

Die geplanten Gebäudekörper werden aufgrund der bisher geplanten Gebäudehöhe nicht in die besagten Höhen der Funkkorridore vordringen, so dass eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

12. Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR

-Schreiben vom 22.11.2018-

- Zu den Hofflächen und der Zufahrten erfolgt folgender Hinweis:
 - Das auf Hofflächen (Ein- und Zufahrten) anfallende Niederschlagswasser dürfe planmäßig nicht auf öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen abgeleitet werden. Aufgrund der sehr steilen Zufahrten (Hanggebiet) seien bei Neuplanungen von Gebäuden Querrinnen bzw. Bergeinläufe vorzusehen, um das schießende Niederschlagswasser z.B. bei Starkregen abzufangen und seitlich in Grünflächen oder in den Regenwasserkanal gezielt abzuführen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um private Flächen und Maßnahmen und sind daher im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.

Eine gezielte Versickerung wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Der Bebauungsplan sieht eine breitflächige Versickerung vor. Die Versickerung soll durch die Festsetzungen, dass Versiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind und das Stellplätze ausschließlich in versickerungsfähigen Oberflächenbelägen auszuführen sind, sichergestellt werden.

Der Umgang mit der Versickerung und den einschlägigen Normen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Der notwendige Zugang zu den Wasserrosen wird über ein Gebrecht zu Gunsten des Wirtschaftsbetriebs Mainz AöR geregelt.

Mainz, 13.02.2020

Faller

Faller

- II. Dem Amt 67, Umweltkoordination z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung
- III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- IV. Den tangierten Fachämtern z. K. (Amt 37, Amt 60.04, Amt 70, Amt 80)
- V. Z. d. Handakten 61.2.2

Mainz, 13.02.2020
61-Stadtplanungsamt

Strobach
Baudirektor