Aktz.: 61 26 B 163

Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)

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: 28.03.2018 bis 04.05.2018
Anzahl der beteiligten TÖB: 49 Anzahl der Antworten von TÖB: 25

Koordinierungstermin mit TÖB: nicht erforderlich

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

- **Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, (Amt 12)**
- **Amt für soziale Leistungen, Jugendhilfeplanung (Amt 50)**
- **Bauamt (Amt 60)**
- **Bauamt, Abteilung Vermessung und Geoinformation (Amt 60)**
- **Elektrizitätswerk Rheinhessen AG (EWR)**
- **Fernleitungs-Betriebsgesellschaft MbH**
- **Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG**
- **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde (landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde)**
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht**
- **Telefonica Germany GmbH**
- **Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH**

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. Stadt Mainz, Amt 10 (Frauenbüro)
- Schreiben vom 29.03.2018 -

- Nicht einsehbare sowie dunkle und verschattete Bereiche seien zu vermeiden. Insbesondere sei darauf zu achten, dass Einstellplätze überschaubar gestaltet würden.
- Stellflächen für Mobilitätseingeschränkte sollten so angeordnet werden, dass Nutzerinnen selbstständig auf kürzestem Weg einen Ausgang erreichen können.
- Durchgangs- und Verbindungswege sollten offen und barrierefrei gestaltet werden.
- Begrünungen seien so anzulegen, dass Sichtbeziehungen gewährleistet werden. Dies sei generell für alle Begrünungsmaßnahmen so vorzusehen. Es sei Vegetation zu bevorzugen, welche Transparenz gewährleisten würde. Die Bepflanzung entlang der Zugangswege sei dem Sicherheitsbedürfnis anzupassen.

Abwägungsergebnis
Es handelt sich beim geplanten Vorhaben um eine Umwandlung zweier Straußwirtschaften in eine Gutschänke. Neben den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Essenheimer Straße und Wirtschaftsweg), welche in ihrer Funktion gesichert werden, handelt es sich um ein privates Grundstück, welches überplant wird. Klassische "Angsträume" wie beispielsweise Tiefgaragen, Unterführungen oder eine öffentliche Parkanlage existieren im Plangebiet nicht.
Die Erschließung des "B 163" erfolgt über eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße "Essenheimer Straße (K 3)". Es ist geplant, dass der vorhandene Wirtschaftsweg durch den motorisierten Erschließungsverkehr, von der "Essenheimer Straße (K 3)" aus kommend, einmal signalisiert (Ampelanlage) gequert wird. Die vorgesehenen Stellplätze dienen den Gästen der geplanten Gutsschänke und sind ausschließlich auf dem Privatgelände verortet. Öffentliche Durchwegungen wie z.B. Fuß- oder Radwege sind im geplanten "SO-Gebiet" nicht vorgesehen, der Wirtschaftsweg, welcher für Fußgänger und Radfahrer zur Nutzung zur Verfügung steht, wird nur einmal "signalisiert" gekreuzt.

Von Seiten der Stadt Mainz besteht keine Möglichkeit, die Beleuchtung der privaten Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen aktiv zu gestalten. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche "Essenheimer Straße (K 3)" wird über die bestehende Straßenbeleuchtung illuminiert.
Grundsätzlich werden die grünplanerischen Festsetzungen mit den zuständigen städtischen Fachämtern abgestimmt und entsprechende Pflanzempfehlungen ausgesprochen.

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

2. Stadt Mainz, Amt 37 (Feuerwehr)
- Schreiben vom 16.05.2018 -

- Durch die formale Änderung von zwei Straußwirtschaften zu einer Schank- und Speisewirtschaft würden die Belange der Feuerwehr nicht tangiert, der Löschwasserbedarf würde gleich bleiben.
- Im Rahmen der Planung dürften Zufahrten sowie Aufstellflächen und Bewegungsflächen nicht beeinträchtigt werden.

- Bauliche Maßnahmen seien im Baugenehmigungsverfahren mit der Feuerwehr abzustimmen, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes könne erforderlich werden.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis zum Löschwasserbedarf wird zur Kenntnis genommen. Rettungswege, Feuerwehraufstellflächen, etc. wurden bzw. werden in dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen und entsprechend mit den tangierten Fachämtern abgestimmt. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.
Die neu zu planende Grundstückszufahrt wurde eng mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Es besteht hierbei jedoch die Möglichkeit von Seiten aller Fachämter, im Rahmen der noch anstehenden Offenlage entsprechende Anregungen und Bedenken zur Planung einzureichen.

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

3. Stadt Mainz, Amt 67 (Grün- und Umweltamt)

- Schreiben vom 30.05.2018 -

Immissionsschutz, Lärmschutz

- Durch die Ausschöpfung von bestehenden Baurechten in der Nachbarschaft könne es bei Verwirklichung der Planung zu Lärmkonflikten kommen. Im Bauleitplanverfahren sei Vorsorge gegen diese eventuell eintretenden Lärmkonflikte zu treffen.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanverfahren wurde ein schalltechnisches Gutachten (Dr. Rieger 28.12.2017) erstellt. Hierbei wurden sowohl die Lärmimmissionen der Gutsschänke auf die benachbarte Bebauung als auch mögliche, zukünftige Immissionssituationen untersucht.
Lt. diesem Gutachten erfordert der Betrieb der Gutsschänke Weyer für die Bestandssituation gegenüber der Umgebung keine schalltechnisch bedingten Festsetzungen.

Für die mögliche, zukünftige Immissionssituation mit Wohngebäuden nach B-Plan "B 128" auf den Flurstücken 17/7 und 17/20 sind geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung -bedingt durch den Nachtbetrieb- erforderlich. Der Maximalansatz für die räumliche Lage der beiden zusätzlichen Immissionsorte (3 m entfernt von der Ostgrenze der beiden Flurstücke; dabei wird unterstellt, dass ein potenzielles Wohnhaus auch in der Ostfassade Fenster von Aufenthaltsräumen aufweisen kann) macht zusätzliche Maßnahmen zur Geräuschminderung erforderlich. Hierzu wurden "Lösungsvarianten" entwickelt.
Im Zuge der Überarbeitung der Freiraumplanung wurde, basierend auf den Anregungen und Bedenken aus dem Anhörverfahren, eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung an die überarbeitet Freiraumkonzeption (z.B. geänderte Lage der Stellplätze) notwendig. Das Ergebnis wird von den zuständigen Fachämtern geprüft und entsprechend in den Unterlagen zur anstehenden Offenlage dargestellt.
Mit dem überarbeiteten schalltechnischen Gutachten vom 23.10.2018 wurde die geänderte Freiraumplanung erneut untersucht.
Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Betrieb der Gutsschänke für die Bestandsituation der Umgebung keine schalltechnisch bedingten Festsetzungen erfordert. Für eine mögliche zukünftige Immissionssituation (Wohngebäude in der Nachbarschaft) werden Maßnahmen zur Geräuschminderung (Schallschutzwände, Carport-Konstruktion in entsprechender Dimensionierung) erforderlich.

In den zu schließenden Durchführungsvertrag werden für den o.g. Fall einer möglichen Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück dezidierte Reglungen aufgenommen. Hierin wird gewährleistet, dass entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der neu hinzukommenden Bebauung gemäß dem schalltechnischen Gutachten vom 23.10.2018 durchgeführt werden.

Bodenschutz

- Aufgrund der vorliegenden Planung würde das Sondergebiet nahezu komplett überbaut werden. Es würde ein Restgrün mit einer Größe von nur ca. 420 Quadratmetern verbleiben.
- Die Planung würde dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 2 LBodSchG) widersprechen. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 128" würde sich eine erhebliche Verschlechterung ergeben.
- Aus bodenschutzrechtlicher Sicht könne der hohen Flächenausnutzung mit einer GRZ von 0,85 aus den genannten Gründen nicht zugestimmt werden.
- Die hohe Flächenausnutzung hätte auch Auswirkungen auf das Entwässerungskonzept. Die bisher angedachte Versickerung auf der Grünfläche im Norden wurde offenbar aus Platzmangel nun in eine reine Regenwassernutzung mit Pufferfunktion und Notüberlauf in den Kanal umgeändert (s. auch Punkt 5).

Abwägungsergebnis

Für die geplante "Gutsschänke Weyer" wird ein neuer, von dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" losgelöster neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dies ist notwendig, da das geplante Vorhaben nicht auf der Basis des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 128" realisierbar ist. Somit werden auch speziell auf das Vorhaben bezogene Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Hierbei werden die Festsetzungen des "B 128" bezüglich der Anwendbarkeit für das geplante Vorhaben überprüft, sind aber für die Neuplanung nicht bindend. Insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den konkreten Planungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Die geplante "Ausnutzung" des Grundstückes durch das Vorhaben wird jedoch in Relation zu dem jetzigen Ist-Zustand gesetzt und im zu erstellenden Umweltbericht entsprechend dargestellt. Ein "Mehreingriff" gegenüber dem jetzigen Ist-Zustand wird in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung verifiziert und dargestellt und -bei Bedarf- entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Die im Anhörverfahren dargelegte Planung wurde, basierend auf den eingegangen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange, überarbeitet. Hierbei entfällt die Terrasse an der Ostseite des bestehenden Geländes zugunsten eines breiteren Grünstreifens entlang des bestehenden Wirtschaftsweges. Durch den Wegfall von Außenbewirtungsflächen reduziert sich die notwendige Stellplatzanzahl. Hierdurch wird eine "bessere" Durchgrünung des Areals erreicht und die Flächenausnutzung reduziert. Die GRZ II liegt gemäß der überarbeiteten Planung knapp unter 0,8.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde ebenfalls gegenüber dem Planungsstand des Anhörverfahrens überarbeitet. Es werden in der Überarbeitung (Stand 14.09.2018) vier Zisternen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 140 cbm Volumen bereitgestellt. Hierbei handelt es sich um 2 bereits vorhandene Zisternen mit jeweils 40 cbm Volumen, und zwei geplanten Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 60 cbm.

Grundsätzlich soll das Regenwasser zur Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden und regelmäßig aus den Zisternen entnommen werden.

Das Wasser aus den Überläufen der Zisternen (Zwangsentleerung) wird durch ein System von Rohrrigolen in etwa 1-1,50 m Tiefe auf dem Grundstück im Bereich "neuer südlicher Parkplatz", "nördlicher Parkplatz" und "nördlicher Bereich hinter der Halle" versickert. Dabei sind die geplanten Baumstandorte zu berücksichtigen. Die Dimensionierung und Darstellung der Lage erfolgt mit Einreichung des Nachtrags zur vorliegenden Entwässerungsgenehmigung durch einen Fachplaner. Neue Parkplatzflächen werden mit einem Kunststoffgittersystem versehen, welche eine Minimierung der Tragschichten bei maximalem Erhalt der Bodenfunktionen gewährleistet.
Detailfragen können im Erlaubnisverfahren mit der zuständigen Fachbehörde (SGD Süd) und im Rahmen der notwendigen Entwässerungsgenehmigung mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz geklärt werden.

Altlasten

- Die Überprüfung der Grundstücke im Plangebiet "B 163" hätten keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht ergeben. Es lägen weder im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz noch im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz Einträge vor.

Abwägungsergebnis
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren ergibt sich hieraus kein Handlungsbedarf.

Radon

- Von der ursprünglichen Forderung nach einer Radonuntersuchung könne abgesehen werden.
- Im Plangebiet seien aufgrund des geologischen Untergrundes (Löß über Kalk- und Tonmergel) keine erhöhten Radonkonzentrationen zu erwarten.
- Vorsorgemaßnahmen wie z.B. radondichte Bauweise, könnten nur für Neubauten festgesetzt werden, nicht für den Gebäudebestand. Sie wären daher weitgehend wirkungslos.

Abwägungsergebnis
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Aktuell ist im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" die Nutzung "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivtierhaltung" zulässig.
Im Geltungsbereich des "B 163" werden im geplanten Sondergebiet "landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" als zulässig festgesetzt. Wohngebäude in Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben sind ebenfalls zulässig. Diese Regelung besteht bereits im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128".
Es werden beim geplanten Vorhaben keine Neubauten, bzw. zusätzliche Wohnnutzungen geplant. Durch den Bebauungsplan "B 163" wird somit keine sensiblere Nutzung im Geltungsbereich ermöglicht, als nach dem geltenden, aktuellen Baurecht zulässig ist. Von einer Radonuntersuchung wird daher im Verfahren abgesehen.

Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung

- Grundsätzlich seien 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 weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über die Kanalisation in ein Gewässer (scheidet hier aus) einzuleiten.

- Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Wege, Funktionsflächen und Stellplätze seien mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Mit den Festsetzungen 6.1 (Versiegelung), 8.3 (Dachbegrünung) und dem Hinweis III. 2 (Niederschlagswasser) in Verbindung mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept (Büro für Grünplanung Harald Heims, Regenwasserbewirtschaftungskonzept, 23.02.2018) werden die oben genannten wasserwirtschaftlichen Anforderungen nur zum Teil erfüllt.

- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen folgende Bedenken:

  - Eine Dachbegrünung ist im Bestand aufgrund der Dachneigung und der Nutzung durch Fotovoltaik nicht möglich. Die Festsetzung „Dachbegrünung" kann ihre Wirkung auf absehbare Zeit nur bei den geringen noch bebaubaren Flächen entfalten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann somit nur ein sehr geringer Effekt aus der Festsetzung Dachbegrünung erwartet werden.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass für die bestehenden Hauptgebäude mit Satteldächer die getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung keine Wirkung entfaltet. Basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung kann -unter bestimmten Umständen- die Errichtung einer Carportanlage südlich des bestehenden Wohnhauses notwendig werden. Die getroffene Festsetzung bezüglich einer Dachbegrünung wird in diesem Fall für die ggf. zu errichtenden Carports wirksam. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt bleit die Festsetzung zur Dachbegrünung in der bereits getroffenen Form bestehen.

  - Die Priorität der Versickerung würde nicht gewahrt. Gegenüber der ursprünglichen Planung vom Dezember 2016 sei nunmehr keine Versickerung mehr vorgesehen. Das Regenwasser solle laut Konzept vollständig in Zisternen aufgefangen und der betriebsinternen Nutzung zugeführt werden. Zur Begründung würde der Gutachter ausführen: "Eine teilweise direkte Versickerung des Regenwassers mittels Mulden auf dem Grundstück sei aufgrund der flächenmäßigen Ausnutzung nicht sinnvoll möglich."

  - Da keiner der oben genannten Belange (wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften) der Versickerung entgegenstünde, müsse das Entwässerungskonzept erneut überarbeitet werden. Das Argument der fehlenden Flächen könne nicht akzeptiert werden.

- Zur Entwässerung des Plangebietes seien im weiteren Verfahren verbindliche Regelungen zu treffen. Dies könnten textliche Festsetzungen (bedingtes Baurecht) oder Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag sein.

Abwägungsergebnis

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde gegenüber dem Planungsstand des Anhörverfahrens überarbeitet. Es werden in der Überarbeitung des Gutachtens (Stand 14.09.2018) vier Zisternen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 140 cbm Volumen bereitgestellt. Hierbei handelt es sich um 2 bereits vorhandene Zisternen mit jeweils 40 cbm Volumen, und zwei geplanten Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 60 cbm.
Grundsätzlich soll das Regenwasser zur Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden und regelmäßig aus den Zisternen entnommen werden.

Das Wasser aus den Überläufen der Zisternen (Zwangsentleerung) wird durch ein System von Rohrrigolen in etwa 1-1,50 m Tiefe auf dem Grundstück im Bereich "neuer südlicher Parkplatz", "nördlicher Parkplatz" und "nördlicher Bereich hinter der Halle" versickert. Dabei sind die geplanten Baumstandorte zu berücksichtigen. Die Dimensionierung und Darstellung der Lage erfolgt mit Einreichung des Nachtrags zur vorliegenden Entwässerungsgenehmigung durch einen Fachplaner. Neue Parkplatzflächen werden mit einem Kunststoffgittersystem versehen, welche eine Minimierung der Tragschichten bei maximalem Erhalt der Bodenfunktionen gewährleistet.
Detailfragen können im Erlaubnisverfahren mit der zuständigen Fachbehörde (SGD Süd) und im Rahmen der notwendigen Entwässerungsgenehmigung mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz geklärt werden.

Die Umsetzung der Vorgaben und Inhalte des Entwässerungskonzeptes werden in dem zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungsinhalte werden mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

Naturschutz, Artenschutz, Grünordnung

- Den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange vorgelegten Umweltbericht sei geprüft worden. Anpassungen seien erforderlich. Der Umweltbericht sei insbesondere hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu überarbeiten.

- Der Ausgleichsbedarf sei durch einen Vergleich (Differenzbetrachtung) aller rechtskräftigen Bebauungspläne mit dem neuen Bebauungsplan "B 163" zu ermitteln. Zusätzlich sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" die bisher rechtlich genehmigten Eingriffe durch Baugenehmigungen mit denjenigen, die der "B 163" zulässt, abzugleichen. Der Umweltbericht würde derzeit mit dem Ersteller abgestimmt. Eine abschließende Stellungnahme würde nach Vorlage des angepassten Umweltberichtes sodann zeitnah erfolgen.

- Aufgrund der Überarbeitung erwarten wir Änderungen des Bebauungsplanes, der textlichen Festsetzungen (z.B. zum Umfang und Art der Ausgleichsmaßnahmen, Anpflanzflächen und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen).

- Bereits zum jetzigen Zeitpunkt bitten wir um Beachtung der folgenden Aspekte:

GRZ

- Das im „B 163" festgelegte Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten würde zukünftig eine Ausnutzung des Grundstückes bis zu einer GRZ von 0,85 erlauben.

- Der rechtskräftige Bebauungsplan „B 128" erlaubt dagegen nur eine Ausnutzung bis zu einer GRZ von 0,45. Dies bedeutet eine deutliche Mehrversiegelung und folglich Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser und als Lebensgrundlage auch für Tiere und Pflanzen.

- Auch vor dem Hintergrund der Sicherung der Freiraumqualität, der klimaökologischen Anforderungen (z.B. Klimawandel und Anpassung an der Klimawandel) sowie aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen (Artenschutz, Schaffung von Lebensraum, Rückhaltung von Niederschlagswasser) kann eine GRZ von 0,85 nicht mitgetragen werden.

Abwägungsergebnis

Im "SO" ist die GRZ auf 0,35 festgesetzt. Dies ermöglicht eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes mit baulichen Anlagen im Rahmen des vorhandenen Gebäudebestandes.
Für die geplante "Gutsschänke Weyer" wird ein neuer, von dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" losgelöster neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dies ist notwendig, da das geplante Vorhaben nicht auf der Basis des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 128" realisierbar ist. Somit werden auch speziell auf das Vorhaben bezogene Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Hierbei werden die Festsetzungen des "B 128" bezüglich der Anwendbarkeit für das geplante Vorhaben überprüft, sind aber für die Neuplanung nicht bindend. Insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den konkreten Planungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Die geplante "Ausnutzung" des Grundstückes durch das Vorhaben wird jedoch in Relation zu dem jetzigen Ist-Zustand gesetzt und im zu erstellenden Umweltbericht entsprechend dargestellt. Ein "Mehreingriff" gegenüber dem jetzigen Ist-Zustand wird in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung verifiziert und dargestellt und -bei Bedarf- entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Die im Anhörverfahren dargelegte Planung wurde, basierend auf den eingegangen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange, überarbeitet. Hierbei entfällt die Terrasse an der Ostseite des bestehenden Geländes zugunsten eines breiteren Grünstreifens entlang des bestehenden Wirtschaftsweges. Durch den Wegfall von Außenbewirtungsflächen reduziert sich die notwendige Stellplatzanzahl. Hierdurch wird eine "bessere" Durchgrünung des Areals erreicht und die Flächenausnutzung reduziert. Die GRZ II liegt gemäß der überarbeiteten Planung knapp unter 0,8.

Die geänderte Freiraumgestaltung, Gebietseingrünung, etc. werden mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt und in abgestimmter Form im nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange dargelegt.

Pflanzflächen, Eingrünung

- Für den Geltungsbereich des "B 163" sind im "B 128" entlang des Wirtschaftsweges im Osten ca. 10 m breite Pflanzflächen festgesetzt. Diese sind jeweils mit landschafts- und standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Ca. alle 10 m ist ein Baum vorgesehen. Die erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken sind davon ausgenommen.

- Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen sind in Ost-West-Richtung ca. 25 m nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen festgesetzt, in denen Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig sind. Diese Freibereiche sind als extensiv bewirtschaftete Freibereiche mit standortgerechter Vegetation zu nutzen.
- Diese ursprünglichen Anpflanzungen, die zur Einbindung des Baugebietes und zum Ausgleich der Eingriffe dienten, entfallen mit Umsetzung des "B 163" fast vollständig bzw. werden auf schmale Heckenstreifen mit 1,0 m Breite reduziert.
- Die nunmehr im "B 163" vorgesehenen Pflanzflächen würde maximal eine einreihige Pflanzung zu lassen. Unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes (Grenzabstand von Einfriedungen und Abstände zum Nachbargrundstück entsprechend der Heckenhöhe; dies bedeutet bei einer Heckenhöhe von 2,0 m einen Grenzabstand von mindestens 0,75 m) und des geringen verfügbaren Wurzelraumes (angrenzende teil- und vollversiegelte Hof- und Stellplatzflächen) wird bezweifelt, dass die vorgesehenen Pflanzflächen die Funktion der Eingrünung gleichwertig übernehmen können und ein dauerhafter Erhalt sichergestellt werden kann.
- Im "B 163" sollten daher auch aus freiraumplanerischer Sicht Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 5 m festgesetzt werden zur Sicherstellung einer adäquaten Eingrünung der Grundstücksflächen in Fortführung der Anpflanzfestsetzungen des rechtskräftigen "B 128".

- Die Mindestbreite gilt auch für die Eingrünung der Grundstücksflächen im Norden und sollte auch im Sinne der Gleichbehandlung der angrenzenden Grundstückseigentümer die gesamte Länge umfassen.

Abwägungsergebnis

Im Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sind Abstandsregelungen für Anpflanzungen, Zäune, etc. explizit geregelt. Gem. § 45 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) -Grenzabstände für Hecken- haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks mit Hecken gegenüber den Nachbargrundstücken folgende Abstände einzuhalten: mit Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m; mit Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m. Es sind entlang des Wirtschaftsweges nur Hecken mit einer Höhe von 1,0 m geplant, d.h. mit einem Abstand von 0,25 m zur Grundstücksgrenze. Von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes) müssen Einfriedungen lt. § 42 "Grenzabstand von Einfriedungen" 0,5 m zurückbleiben. Die Umsetzung dieses Gesetzes ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sondern des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.

Die im Anhörverfahren dargelegte Planung wurde, basierend auf den eingegangen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange, überarbeitet und mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Insbesondere wurde die Eingrünung entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze überarbeitet und in einer adäquaten Breite und Qualität vorgesehen.

Die geänderte Freiraumgestaltung, Gebietseingrünung, etc. wurden mit dem zuständigen Fachamt im Grundsatz abgestimmt und werden im nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange dargelegt.

Begrünung der Grundstücksflächen

- Die textliche Festsetzung Nr. 8.1 "Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen" kann nicht umgesetzt werden, da entsprechende Flä-

chen für die Begrünung auf dem Grundstück fehlen. Wie der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt, beschränken sich die Grünflächen auf einen schmalen Streifen im Norden und Bereiche um das Wohnhaus, die zudem noch mit einer Terrassenbewirtschaftung und Fahrradstellplätzen belegt sind. Diese Flächen haben durch ihre beabsichtigte Nutzungsintensität nur eine geringe Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht. Eine aus ökologischer und freiraumplanerischer Sicht angemessene Begrünung ist mit der vorgelegten Planung nicht gegeben. Zur Sicherstellung und Berücksichtigung der ökologischen Belange, der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des Kleinklimas sind der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die textliche Festsetzung 8.1 anzupassen.

- Unabhängig des noch zu bestimmenden prozentualen Grünflächenanteiles ist die Festsetzung redaktionell wie folgt anzupassen:
- „Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind zu einem Anteil von mindestens [...] % zu begrünen. Mindestens [...] % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. [...]
- Je angefangene 100 qm der zu begrünenden Fläche ist mindestens ein hochstämmiger groß- oder mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzten.
- Es ist vorrangig heimische und standortgerechte Vegetation gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden."

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist hinsichtlich der Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen zu überprüfen. Die in der Festsetzung 8.5 Stellplätze enthaltenen Vorgaben zur Größe des durchwurzelbaren Raumes und der Pflanzscheibengrößen sollen einen dauerhaften Erhalt sicherstellen. Insbesondere im Norden sehen wir bei den vorgesehenen Baumpflanzungen diese Vorgaben derzeit nicht erfüllt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist dahingehend anzupassen. Darüber hinaus sind derzeit keine Bäume im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen vorhanden oder zum Erhalt festgesetzt. Die gemäß der Festsetzung 8.2.1 zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden. Die Festsetzung ist dahingehend anzupassen.

- Die Festsetzung 8.2.1 Baumpflanzungen bitten wir zu ergänzen:
  „[...] Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen.". Es sind groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen.

- Grundsätzlich kann die Einhaltung der textlichen Festsetzung 8.2.1 bis 8.5 und der Grünsatzung anhand des Vorhaben- und Erschließungsplanes derzeit nicht überprüft werden, da Angaben zu den Umfängen, Größe, Art und Qualität der Begrünung und Bepflanzung fehlen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist anzupassen.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen, zu Pflanzscheiben und durchwurzelbarem Raum, u.a. werden mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt und entsprechend angepasst.

Die geänderte Freiraumgestaltung, Gebietseingrünung, etc. wurden mit dem zuständigen Fachamt im Grundsatz abgestimmt und im nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange dargelegt.

Einfriedungen

- Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Einfriedungen. Es ist zu erwarten, dass das Grundstück eingefriedet wird, um dem Bedürfnis nach Sicherheit Rechnung zu tragen. Wir bitten daher zu prüfen, ob eine Festsetzung zu Einfriedungen und deren Begrünung aus Sicht der Stadtgestaltung notwendig ist.

Abwägungsergebnis

Gem. § 39 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) -Einfriedungspflicht- ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Eigentümer eines Grundstückes auf Verlangen des Nachbarn verpflichtet, sein Grundstück einzufrieden, wenn dies zum Schutze des Nachbargrundstücks vor wesentlichen Beeinträchtigungen erforderlich ist, die von dem einzufriedenden Grundstück ausgehen.

Grundsätzlich können in einem Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen bzgl. der Höhen von Einfriedungen sowie deren Gestaltung getroffen werden. Dies ist im vorliegenden VEP nicht geplant. Die Herstellung einer Einfriedung kann im Rahmen eines Bebauungsplanes jedoch nicht explizit geregelt werden.

Artenauswahlliste

- Bei der Artenauswahlliste sind die Schutzvorgaben hinsichtlich der Fernwärmeleitung (nur flachwurzelnde Sträucher) zu berücksichtigen und entsprechende Arten aufzunehmen.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Artenauswahlliste wird für das weitere Verfahren um den Punkt "flachwurzelnde Sträucher" ergänzt. Die entsprechenden Arten wurden von dem beauftragten Gutachter mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

Externe Flächen

- Nach Aussage des Antragstellers (siehe Umweltbericht) sowie gemäß der Begründung (Seite 13) sollen die derzeit auf dem Areal gelagerten Maschinen zukünftig extern ausgelagert bzw. abgestellt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind keine Flächen dafür vorgesehen. Wir bitten um Konkretisierung der Abstellflächen und Angabe wo diese Flächen liegen. Zum Schutz der in der Bretzenheimer Feldflur weit einsehbaren Landschaft und des sensiblen Landschaftsbildes wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zum Abstellen und Lagern von Maschinen nicht befürwortet.

Abwägungsergebnis

Lt. dem Antragsteller werden die derzeitig im nördlichen Bereich des Grundstückes gelagerten Maschinen, wie auch die restlichen Maschinen zukünftig auf den Hof von Theo Weyer (Im Tiefenthal 5, Mainz-Bretzenheim) als auch auf einem externen Grundstück in Bodenheim ausgelagert.

Zusätzliche, landwirtschaftlich genutzte Flächen -insbesondere on der Bretzenheimer Feldflur- werden hierdurch nicht in Anspruch genommen, da die Arbeitsgeräte auf einen bestehenden "Hof "ausgelagert" werden.
Der landwirtschaftliche Betriebsablauf ist im Wesentlichen auf die Öffnungszeiten der Gastronomie abgestimmt. So werden beispielsweise Rüstzeiten für landwirtschaftliche Maßnahmen in den Morgenstunden eingeplant, die eigentliche Arbeitsmaßnahme morgens-bis abends vollrichtet und nach dem Arbeitsgang werden die Gerätschaften auf dem o.g. landwirtschaftlichen Betrieb abgestellt.

- Die Einhaltung der Umfänge und Vorgaben zur Grünausstattung sind über entsprechende Regelungen und Sicherheiten im Städtebaulichen Vertrag zu gewährleisten.

Abwägungsergebnis
Die spezifischen Regelungsinhalte für den Durchführungsvertrag werden von Seiten des Stadtplanungsamts von den einzelnen Fachämtern abgefragt. Die entsprechenden Regelungen zur Grünausstattung werden -nach Übermittlung durch das Grün- und Umweltamt- in den Vertag übernommen.

Verkehrsgrün

- Es würde angeregt, entlang der Essenheimer Straße im Osten ebenfalls öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün wie auf der westlichen Straßenseite festzusetzen (siehe nachfolgende Abbildung, in grün dargestellt). Dies würde bereits dem Bestand entsprechen. Neben dem Erhalt der vorhandenen Straßeneingrünung können damit auch Vernetzungsfunktionen dauerhaft gesichert werden.

Abwägungsergebnis
Die vom Grün- und Umweltamt angeregten Flächen werden -entsprechend ihrer heutigen Nutzung- als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" im Bebauungsplan festgesetzt.

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

4. *Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz*
- Schreiben vom 23.04.2018 -

Satzungen

- 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 RASt 06 (der ehemaligen EAE 85) hinweisen.

Mülltonnenstandplatz

- Bereits im Januar 2014 sei eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben worden, an der sich inhaltlich nichts geändert habe.
- Der Mülltonnenstandplatz, der mehr als 60 Meter vom Wirtschaftsweg entfernt ist, würde kritisiert.
- Das Grundstück sei zwar bereits an die Hausmüllabfuhr angeschlossen, der Müllstandplatz könne jedoch bei der Neuplanung nach Vorgaben der "GUV" Gesetzliche Unfallversicherung in der dargestellten Form nicht akzeptiert werden.
- Der Mülltonnenstandplatz sei im überdachten Gerätebereich an der Rückseite des Hauses geplant und über einen Stichweg zu erreichen. Mit 5 m² ist die Größe des Standplatzes aus Sicht des Entsorgungsbetriebes unterdimensioniert. Da sich davor eine überdachte Außenfläche befindet, deren Höhe uns nicht bekannt ist, würde eine Anfahrt zum Mülltonnenstandplatz ausgeschlossen.
- Weiterhin sei nicht ersichtlich, ob auf dieser Außenfläche ein Wendevorgang für ein 10 Meter großes Dreiachser Müllfahrzeug möglich ist und ob die Befestigung für den Schwerlastverkehr von 26 Tonnen geeignet ist.
- Es würde dem Bebauungsplan nur zugestimmt, wenn die Abfallgefäße am Abfuhrtag im Bereich der neuen Zufahrt (Koblenzer Straße) auf dem Wirtschaftsweg bereitgestellt würden. Auch derzeit würden die Müllgefäße durch den Gebührenpflichtigen bereitgestellt.

Privatstraße

- Sollte es sich bei dem Neubaugebiet um eine Privatstraße handeln und eine Benutzung der Privatstraße nicht möglich sein, müssten alle Gefäße an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.
- 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.
- Die Müllgefäße müssen frei zugänglich sein, jedoch nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen. Bezüglich einer Tiefgarage muss darauf geachtet werden, dass bei einer erforderlichen Überquerung zur Erschließung der Gebäude durch Einsatzkräfte, Feuerwehr und Müllabfuhr für Schwerlastverkehr eine Traglast von 26,0 Tonnen gewährleistet wird.

Anweisungen und Vorgaben

- Es würde auf § 12 ff. der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz hingewiesen, wonach u.a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten seien. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug müsse fahrtechnisch möglich sein (RASt 06).

- Die Anweisungen und Vorgaben der BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft, die StVZO und GUV-V C27 seien zu beachten.

- Fahrbahnen als Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr müssten mindestens eine Breite von 3,55 m aufweisen, mit Begegnungsverkehr von mindestens 4,75 m.

- Es wird auf die GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung, insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze und Rückwärtsfahrverbot hingewiesen.

- Bezüglich einer Tiefgarage müsse darauf geachtet werden, dass bei einer erforderlichen Überquerung zur Erschließung der Gebäude durch Einsatzkräfte, Feuerwehr und Müllabfuhr für Schwerlastverkehr eine Traglast von 26,0 Tonnen gewährleistet wird.

Abwägungsergebnis

Es handelt sich um ein bereits vollständig erschlossenes Gebiet, welches überplant werden soll. Die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleiben hierbei unverändert. Es wird zudem eine neue Zufahrtsmöglichkeit für PKW auf das Grundstück von der "K 3" aus festgesetzt. Eine Anfahrbarkeit für die Müllentsorgung, bzw. die Müllabfuhr ist damit -wie bisher bereits im Bestand- grundsätzlich gegeben.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Regelungen zur fachgerechten Entsorgung der anfallenden Abfälle auf den privaten Grundstücken werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine ordnungsgemäße Abfallsammlung und -Entsorgung.
Für die Eigentümer besteht grundsätzlich die Möglichkeit die geforderten Anforderungen einzuhalten, da die Müllentsorgung bereits seit einigen Jahren für das Areal geregelt ist. Die Festlegung der Standorte für Abfallsammelbehälter ist jedoch Gegenstand der konkreten Objektplanung und nicht Teil der Bauleitplanung.
Die Größe der notwendigen Standflächen sowie die Verortung auf dem Grundstück sind durch den jeweiligen Bauherrn mit dem zuständigen Entsorgungsbetrieb abzustimmen und können nicht im Bebauungsplan abschließend geregelt werden.

- Es würde dem Bebauungsplan nur zugestimmt, wenn die Abfallgefäße am Abfuhrtag im Bereich der neuen Zufahrt (Koblenzer Straße) auf dem Wirtschaftsweg bereitgestellt würden. Auch derzeit würden die Müllgefäße durch den Gebührenpflichtigen bereitgestellt.

Abwägungsergebnis

Nach Aussage des Investors werden die Abfallbehältnisse am jeweiligen Abfuhrtag -wie bereits seit Jahren so praktiziert- entsprechend vom Gebührenpflichtigen am Übernahmeort (Wirtschaftsweg) bereitgestellt. Der Sammelplatz auf dem Privatgrundstück befindet sich im Osten des Grundstückes.

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

5. Deutsche Telekom Technik GmbH

- Email vom 27.04.2018 -

- Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ein entsprechender Leitungsplan wurde übersandt.

- Es werde um Aufnahme folgender Festsetzungen in den Bebauungsplan gebeten:
  - In allen Straßen bzw. Gehwegen seien ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien 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 Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
  - Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom sei die Verlegung neuer Telekommunikationslinien 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 diese 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 festgesetzten Erschließungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 163" beinhalten, neben der geplanten "neuen" Erschließung die bestehenden Straßenverkehrsflächen. Die Erschließung des Areals ist über die vorhandene "Essenheimer Straße (K 3)" gesichert. Die Bestandsgebäude sind bereits an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) angebunden. Ein Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur ist beim vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant und aufgrund der Bestandssituation nicht notwendig. Es handelt sich beim geplanten Vorhaben um eine Umnutzung der bestehenden Gebäude mit zwei Straußwirtschaften in eine Gutsschänke. Es werden keine neuen baulichen Anlagen in Form von Gebäuden geplant, Baumpflanzungen im Straßenraum sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Leitungstrassen im Straßenraum (Wirtschaftsweg und Essenheimer Straße (K 3) sind bereits vorhanden und wurden im Rahmen der Leitungskoordinierung abgefragt. Nach Prüfung durch das zuständige Fachamt ist aufgrund der bestehenden, topographischen Verhältnisse nicht davon auszugehen, dass sich durch die neu geplante Erschließung die bestehende Überdeckung der Kabeltrassen verringert. 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.

6. Landesamt für Geologie und Bergbau
- Schreiben vom 03.05.2018 -

Bergbau/Altbergbau

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

Abwägungsergebnis
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf.

Boden und Baugrund

- Der Untergrund würde von quartären Deckschichten gebildet, diese würden stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten aufweisen. Ein Baugrundgutachten würde daher empfohlen.

- Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

Abwägungsergebnis
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich beim geplanten Vorhaben um eine Umnutzung der bestehenden Gebäude mit zwei Straußwirtschaften in eine Gutsschänke. Es werden keine neuen baulichen Anlagen in Form von Gebäuden geplant. Die Erstellung von Baugrunduntersuchungen im Rahmen von Objektumsetzungen obliegt dem jeweiligen Bauherrn, bzw. Vorhabenträger. Zur Information wird die Stellungnahme daher an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Radonprognose

- Das Plangebiet würde innerhalb eines Bereiches liegen, in welchem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Ein Radongutachten würde gewünscht.

Abwägungsergebnis
Aktuell ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" die Nutzung "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivtierhaltung" zulässig. die Gutsschänke soll in den bestehenden Gebäuden und Räumlichkeiten installiert werden. Es werden keine Neubauten vorgesehen.

Im geplanten Geltungsbereich des "B 163" werden gleichfalls "landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" als zulässig festgesetzt. Wohngebäude ein Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben sind ebenfalls zulässig. So ist dies im "B 128" bereits verbindlich geregelt. Durch den Bebauungsplan "B 163" wird keine sensiblere Nutzung (z.B. Wohnnutzung) im Geltungsbereich ermöglicht, als nach dem geltenden, aktuellen Baurecht zulässig ist.

Für die im "B 163" geplante Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" ist nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes kein Radongutachten erforderlich. Es wird somit kein entsprechendes Gutachten im Bebauungsplanverfahren erstellt.

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

7. *Landesbetrieb Mobilität Worms*

- Schreiben vom 02.05.2018 -

- Vom Bebauungsplanentwurf "B 163" sei die Kreisstraße "K 3" außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen betroffen. Die "K 3" befände sich in der Unterhaltungslast der Stadt Mainz.

- Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Worms würde keine Grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zur Kreisstraße "K 3" werden zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich hieraus keine Handlungsbedarfe.

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

8. *Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim, Beteiligung des Ortsbeirates gem. § 75 GemO*

- Niederschrift vom 02.05.2018 -

- Seitens der Ortsbeiratsmitglieder werden keine Anregungen und Bedenken erhoben.
- Von einem Ortsbeiratsmitglied wird die gewählte Parkplatz- und Zufahrtssituation für unglücklich gehalten.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die aktuell vorgesehene Zufahrt sowie die Stellplatzsituation wurde, bzw. wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Mainz geplant. Die räumliche Lage der Zufahrt zum Plangebiet von der Essenheimer Straße "K 3" aus ist aufgrund verkehrlicher Vorgaben in seiner dargestellten räumlichen Lage (Knotenpunkt, etc.) nicht veränderbar.
Gegenüber dem Planstrand des Anhörverfahrens wird die Stellplatzsituation geändert. Durch den Wegfall der östlichen Terrasse (Außenbewirtschaftung) entfallen entsprechend nachzuweisende Stellplätze. Eine hierdurch notwendige Überarbeitung der geplanten Freibereiche ermöglichen eine Optimierung der Stellplätze und eine adäquate Eingrünung des Areals.

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

9. Polizeiinspektion Mainz 3

- Schreiben vom 06.05.2018 -

Lärmschutz

- In der nachvollziehbaren Vergangenheit wurden bei der "Polizeiinspektion 3" keine Beschwerden im Zusammenhang mit dem Ausschank bei den Straußwirtschaften Weyer bekannt. In diesem Bereich jedoch das Ordnungsamt originär zuständig, weshalb diesen Belang betreffend das Ordnungsamt konsultiert werden sollte. Ob und wie sehr eine quantitative und zeitliche Ausdehnung des Ausschankes Auswirkungen auf die Nachbarschaft und deren Beschwerdeverhalten hat, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanverfahren wurde ein schalltechnisches Gutachten (Dr. Rieger 28.12.2017) erstellt. Hierbei wurden sowohl die Lärmimmissionen der Gutsschänke auf die benachbarte Bebauung als auch mögliche, zukünftige Immissionssituationen untersucht. Lt. diesem Gutachten erfordert der Betrieb der Gutsschänke Weyer für die Bestandssituation gegenüber der Umgebung keine schalltechnisch bedingten Festsetzungen.

Für die mögliche, zukünftige Immissionssituation mit Wohngebäuden nach B-Plan "B 128" auf den Flurstücken 17/7 und 17/20 sind geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung -bedingt durch den Nachtbetrieb- erforderlich. Der Maximalansatz für die räumliche Lage der beiden zusätzlichen Immissionsorte (3 m entfernt von der Ostgrenze der beiden Flurstücke; dabei wird unterstellt, dass ein potenzielles Wohnhaus auch in der Ostfassade Fenster von Aufenthaltsräumen aufweisen kann) macht zusätzliche Maßnahmen zur Geräuschminderung erforderlich. Hierzu wurden "Lösungsvarianten" entwickelt. Im Zuge der Überarbeitung der Freiraumplanung wurde, basierend auf den Anregungen und Bedenken aus dem Anhörverfahren, eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung an die überarbeitet Freiraumkonzeption (z.B. geänderte Lage der Stellplätze) notwendig. Das Ergebnis wird von den zuständigen Fachämtern geprüft und entsprechend in den Unterlagen zur anstehenden Offenlage dargestellt.

Mit dem überarbeiteten schalltechnischen Gutachten vom 23.10.2018 wurde die geänderte Freiraumplanung erneut untersucht.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Betrieb der Gutsschänke für die Bestandsituation der Umgebung keine schalltechnisch bedingten Festsetzungen erfordert. Für eine mögliche zukünftige Immissionssituation (Wohngebäude in der Nachbarschaft) werden Maßnahmen zur Geräuschminderung (Schallschutzwände, Carport-Konstruktion in entsprechender Dimensionierung) erforderlich.

In den zu schließenden Durchführungsvertrag werden für den o.g. Fall einer möglichen Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück dezidierte Reglungen aufgenommen. Hierin wird gewährleistet, dass entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der neu hinzukommenden Bebauung (Lt. dem schalltechnischen Gutachten) durchgeführt werden.

Die von einer Gaststätte durch den Einsatz von z.B. Küchengeräten, Musikanlagen, Klima- und Lüftungstechnik o.ä. verursachten anlagenbedingten Geräusche dürfen im Umfeld die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm der "TA Lärm" nicht übersteigen.

Andere Geräusche wie z.B. verhaltensbedingter Lärm von Gästen fallen unter die gesetzlich festgesetzte Nachtruhe nach 22 Uhr. Dies ist jedoch kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Verkehrssicherheit

- Zurzeit würden Besucher die Straußwirtschaften über einen parallel zur Essenheimer Straße verlaufenden Wirtschaftsweg von der Straße "Am Heckerpfad" oder der Einmündung Koblenzer Straße/Wilhelm-Quetsch-Straße erreichen.
- Derzeit würde noch eine weitere Zufahrtsmöglichkeit auf diesen Wirtschaftsweg etwa 50 Meter nordöstlich der Einmündung Koblenzer Straße/Wilhelm-Quetsch-Straße bestehen. Ein schlecht erkennbares Verkehrszeichen 250 mit Ausnahme Landwirtschaftlichen Verkehrs schließt rechtlich regulären Verkehr an dieser Zufahrt aus.

Abwägungsergebnis

Die bisherige Anbindung des Areals "Weyer" erfolgt über die Zufahrt "Am Heckerpfad", die Brücke über die "K 3" und weiter über den bestehenden Wirtschaftsweg. Durch die Neuplanung wird die Zahl der durch die beiden Straußwirtschaften verursachten PKW-Bewegungen auf diesen beiden Wegen deutlich reduziert. Es kommt durch die Neuplanung nur noch zu einer Kreuzung des Wirtschaftsweges, diese Überfahrt des Wirtschaftsweges wird per Signalanlage geregelt. Die geplante Zufahrt "Weyer" dient lediglich der Erschließung der geplanten Gutsschänke durch Besucher-PKWs. Eine zusätzliche Nutzung der geplanten Zufahrt für landwirtschaftlichen Verkehr ist weder gewünscht noch vorgesehen und ist zudem durch die geplante technische Ausführung der neuen Zufahrt nicht ermöglicht.

Gemäß dem Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 Abs. (5) sind Wege, die ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke dienen (Wirtschaftswege), nicht-öffentliche Straßen. Bei dem hier interessierenden Wirtschaftsweg handelt es sich um keine gewidmete Straßenverkehrsfläche. Dieser Weg steht somit der Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zur Verfügung.
Die Definition, bzw. die Regelungsinhalte zur Nutzung des Wirtschaftsweges kann jedoch analog der Mainzer Feldwegesatzung angewandt werden. Die Benutzung des Weges ist bei einem Feldweg an eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücke gekoppelt. Zu diesem Zweck ist das Befahren mit Kfz zulässig. Das gleiche gilt für die Nutzung der Feldwege durch Anlieger. Die Benutzung der Feldwege durch Radverkehr und Fußgänger ist gestattet.
Durch den vorgelegten VEP wird der bestehende Wirtschaftsweg in seiner Funktion nicht umgewidmet. Somit ist das Befahren des Wirtschaftsweges auch zukünftig für PKWs -außer z.B. als Anlieger - untersagt. Ein Abstellen von Privat-PKWs auf dem Wirtschaftsweg ist ebenfalls nicht zulässig.

<u>Wilhelm-Quetsch-Straße</u>
Die geplante PKW-Zufahrt "Weyer" und der bestehende Anschluss in Höhe Wilhelm-Quetsch-Straße für landwirtschafte Fahrzeuge stellen zwei voneinander völlig unabhängige Projekte dar. Grundsätzlich darf in diesem Bereich nur landwirtschaftlicher Verkehr auf den Wirtschaftsweg einbiegen. Die bestehende "provisorische" Zufahrtsmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge in Höhe der "Wilhelm-Quetsch-Straße" wird durch die Planung des "B 163" nicht tangiert.

Die Stadt Mainz plant jedoch, die provisorische Anbindung in Höhe der "Wilhelm-Quetsch-Straße" auszubauen, um die Erschließung des landwirtschaftlichen Wegenetzes westlich der "K 3" - ausschließlich für landwirtschaftliche Fahrzeuge- zu verbessern.

Verkehre auf dem Wirtschaftsweg:

- Auf dem Wirtschaftsweg finden alle Arten Straßenverkehrs statt. Im Wesentlichen wird der Wirtschaftsweg in diesem Bereich durch Fußgänger, Fahrradfahrer und Kraftfahrzeuge genutzt. Viele Fahrradfahrer nutzen den Wirtschaftsweg als gut ausgebauten Radweg insbesondere beim Pendeln von der Arbeit oder zur Arbeit, da in der Verlängerung dieses Wirtschaftsweges eine Überführung der Essenheimer Straße nach Bretzenheim besteht.

- Im Jahr 2018 wurden im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Straßenverkehr auf dem Wirtschaftsweg zwischen der Einmündung Koblenzer Straße/Wilhelm-Quetsch-Straße und der Höhe Essenheimer Straße/An der Frecht zwei Verkehrsunfälle bekannt. Bei einem dieser Verkehrsunfälle wurde ein Fahrradfahrer leicht verletzt. In den Jahren 2017 und 2016 wurden der Polizei keine Verkehrsunfälle im Zusammenhang mit diesem Abschnitt des Wirtschaftsweges aktenkundig. Unter diesem Gesichtspunkt scheint es erforderlich, bei der Planung eines neuen Verkehrsanschlusses insbesondere auf die Besonderheiten dieses Wirtschaftsweges Rücksicht zu nehmen.

Abwägungsergebnis
Die Planung der verkehrstechnischen Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, aufgrund der vielfältigen Nutzung des Wirtschaftsweges, in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Stadt Mainz. Das Gelände soll in der vorliegenden Planung von der "Koblenzer, bzw. Essenheimer Straße (K3)" erschlossen werden.
Es ist geplant, dass der vorhandene Wirtschaftsweg durch den motorisierten Erschließungsverkehr, von der "Essenheimer Straße (K 3)" aus kommend, einmal signalisiert (Ampelanlage) gequert wird. Der Wirtschaftsweg, der bisher zur Erschließung des Areals dient, soll hierzu in einem kleinen Teilbereich entsprechend ausgebaut werden. Konflikte mit landwirtschaftlichem Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr auf dem Wirtschaftsweg sollen hierdurch vermieden werden.

Darüber hinaus dienen die in der Planung vorgesehenen Heckenpflanzungen und Absperrpoller zur strikten Trennung des Vorhabengrundstücks und dem Wirtschaftsweg und sollen weitere Querungen und das Parken durch Besucherverkehr im Bereich des Wirtschaftsweges verhindern.

- Es würden keinerlei Verkehrs- oder Streckenverbote bestehen. Beide Fahrtrichtungen sind für jede Art von Straßenverkehr zulässig. Der Belag des Wirtschaftsweges ist geteert. Die Nutzungsbreite des Weges würde zwischen 480 und 500 cm betragen.

Abwägungsergebnis
Der bestehende Wirtschaftsweg ist keine gewidmete öffentliche Straßenverkehrsfläche. Durch den vorgelegten VEP wird der bestehende Wirtschaftsweg in seiner Funktion nicht umgewidmet. Somit ist das Befahren des Wirtschaftsweges auch zukünftig für PKWs -außer z.B. als Anlieger - untersagt. Ein Abstellen von Privat-PKWs auf dem Wirtschaftsweg ist ebenfalls nicht zulässig.

Der bestehende Weg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" als "landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg" festgesetzt. Die Regelungen der bestehende Satzung über die Benutzung der Feldwege der Stadt Mainz vom 08.05.1998 kann in diesem Fall nicht angewandt werden, da diese nur für die nichtöffentlichen Feldwege der Stadt Mainz gilt, die außerhalb von Bebauungsplangebieten und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

Gemäß dem Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 Abs. (5) sind Wege, die ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke dienen (Wirt-

schaftswege), nicht-öffentliche Straßen. Bei dem hier interessierenden Wirtschaftsweg handelt es sich um keine gewidmete Straßenverkehrsfläche. Dieser Weg steht somit der Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zur Verfügung.
Die Definition, bzw. die Regelungsinhalte zur Nutzung des Wirtschaftsweges kann jedoch analog der Mainzer Feldwegesatzung angewandt werden. Die Benutzung des Weges ist bei einem Feldweg an eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücke gekoppelt. Zu diesem Zweck ist das Befahren mit Kfz zulässig. Das gleiche gilt für die Nutzung der Feldwege durch Anlieger. Die Benutzung der Feldwege durch Radverkehr und Fußgänger ist gestattet.

Die Kontrolle bzw. die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (wie z.B. für das nicht berechtigte Fahren oder Parken auf dem Wirtschafsweg) kann im Bebauungsplanverfahren jedoch nicht geregelt werden.

Planung

- Die derzeitige Planung des Anschlusses sieht vor, an die bisherige Einmündung Essenheimer Straße/ K 3 eine Ausfahrt unmittelbar zum Gutshof Weyer anzuschließen und die ampelgeregelte Einmündung somit zur ampelgeregelten Kreuzung auszubauen. Die K 3 ist eine Hauptzufahrtstraße, welche Stadtteile, Vororte und Gewerbegebiete miteinander verbindet. Um die Liquidität des Verkehrs zu gewährleisten sollte die Zufahrt für Linksabbieger zum Gutshof Weyer über eine Linksabbiegespur erfolgen.

- Der Verkehr in Richtung "Saarstraße" und "An der Frecht" sollte über einen gesonderten Fahrstreifen erfolgen. Somit können Rückstaus durch Linksabbieger auf ein Mindestmaß reduziert werden. Unter Umständen wäre hierzu ein Versetzen der Bushaltestelle erforderlich, um für den Geradeausverkehr ausreichend Raum zu schaffen.

- Ein weiterer erkennbarer Gefahrenpunkt wird die Querung des Wirtschaftsweges durch die neu geschaffene Zufahrt zum Gutshof Weyer werden. In diesem Bereich sollten Konflikte insbesondere zwischen den auf den Gutshof einbiegenden Kraftfahrzeugen und auf dem Wirtschaftsweg fahrenden Fahrrädern vermieden werden, da diese insbesondere im Hinblick auf mögliche Unfallfolgen das größte Gefahrenpotential darstellen.

Abwägungsergebnis

Im Vorfeld der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Gutsschänke Weyer" wurden die zuständigen Fachämter der Stadt Mainz intensiv an den Planungen beteiligt. Bei der Neukonzeption des Zufahrtsbereiches wurden hierbei die relevanten Aspekte der Verkehrssicherheit benannt und entsprechend berücksichtigt. Auch während des Planungsprozesses sind die zuständigen Fachbehörden intensiv an der Erschließungsplanung beteiligt.

Die Signalisierung des Knotenpunktes wird erneuert, bzw. werden für die Querung des Wirtschaftsweges entsprechende Signalisierungen und Beschilderungen vorgesehen. Markierungsmaßnahmen werden auch hier vorgenommen, um die Zufahrt zu regeln. Um die Sichtbeziehung auf den parallel geführten Wirtschaftsweg zu gewährleisten, sind Bäume zu fällen. Die Einsehbarkeit des Wirtschaftsweges wird durch die Freihaltung der "Sichtdreiecke" mittels geeigneter Maßnahmen (keine Bepflanzungen, Findlinge, etc.) gewährleistet.
Die geplante Zufahrt "Weyer" dient lediglich der Erschließung der geplanten Gutsschänke durch Besucher-PKWs. Eine zusätzliche Nutzung der geplanten Zufahrt für landwirtschaftlichen Verkehr ist we-

der gewünscht noch vorgesehen und ist zudem durch die geplante technische Ausführung der neuen Zufahrt nicht ermöglicht.
Es ist vorgesehen, nach Fertigstellung der Ausbaumaßnahmen im Bereich der neuen Zufahrt zur Essenheimer Straße eine Überprüfung der verkehrlichen Situation durch die Abteilung Verkehrswesen (61.1) durchzuführen. Sobald im Bereich der Zufahrt verkehrliche Probleme, wie etwa Gefährdung von Verkehrsteilnehmer, Unfälle, Stauerscheinungen o. ä. auftreten, welche nach fachlicher Beurteilung durch das Stadtplanungsamt, der Straßenverkehrsbehörde oder der Polizeidirektion durch die neu hergestellte Zufahrt entstehen, wird eine sofortige Umsetzung von zusätzlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation erforderlich.

- Für alle sich in diesem Bereich bewegenden Verkehrsteilnehmer wird die Verkehrssituation insbesondere durch die bestehende und ggfs. neu zu schaffende Begrünung durch Bäume und Hecken schwer überschaubar sein. Eine klare Regelung des Verkehrs erscheint daher dringend geboten.

Abwägungsergebnis
Um die Sichtbeziehung auf den parallel geführten Wirtschaftsweg zu gewährleisten, werden zwei Bäume an der Essenheimer Straße gefällt. Die Einsehbarkeit des Wirtschaftsweges wird durch die Freihaltung der "Sichtdreiecke" mittels geeigneter Maßnahmen (Ausschluss von Bepflanzungen, Platzierung von Findlingen, etc.) gewährleistet. Durch die geplante Signalisierung und Beschilderung werden klare Regelungen für die einzelnen Verkehrsströme getroffen.

Vorgeschlagene Maßnahmen:

- Folgende Maßnahmen wären denkbar, um künftige Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmern an dieser Stelle zu reduzieren:
  - Anschluss der neuen Ausfahrt an die bestehende Lichtsignalanlage.
  - Möglichst kein zeitgleicher Verkehr ein-/ausfahrender und querender Verkehrsteilnehmer auf dem Wirtschaftsweg; bei Grün für den einfahrenden Verkehr sollte der Verkehr auf dem Wirtschaftsweg durch Rotlicht angehalten oder durch orangefarbenes Blinklicht zumindest gewarnt werden.
  - Zurückverlegen der Haltelinie für ausfahrende Fahrzeuge an die Grenze zwischen Wirtschaftsweg und Grundstück des Gutshofs Weyer, um Behinderungen für den Verkehr auf dem Wirtschaftsweg zu minimieren.
  - Beschränkung des Verkehrs auf dem Wirtschaftsweg, zum Beispiel für Fahrradfahrer und Fußgänger durch Anbringung von Verkehrszeichen (VZ 250/251 mit ZZ „Anwohner frei") und Polleranlagen; hierdurch würde auch verhindert, dass der Wirtschaftsweg durch Gäste zugeparkt wird.
- Die vorgeschlagenen Änderungen wurden auf den als Anlage angefügten Skizzen schematisch farbig dargestellt.

Abwägungsergebnis
Die aktuelle Planung für den Zufahrtsbereich wurde mit der Abteilung Verkehrswesen (Verkehrsplanung, Straßenverkehrsbehörde und Verkehrstechnik) der Stadt Mainz koordiniert. Hierbei wurden insbesondere die Themenbereiche "Beschilderung" und "Signalanlagen" sowie die Planung des Einfahrtsbereiches (Haltelinien, etc.) abgestimmt. Die Planung wird im nächsten Beteiligungsschritt offengelegt.
Gemäß dem Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 Abs. (5) sind Wege, die ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke dienen (Wirt-

schaftswege), nicht-öffentliche Straßen. Bei dem hier interessierenden Wirtschaftsweg handelt es sich um keine gewidmete Straßenverkehrsfläche. Dieser Weg steht somit der Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zur Verfügung. Die Einrichtung einer Poller Anlage im bestehenden Wirtschaftsweg, würde insbesondere den bestehenden landwirtschaftlichen Verkehr massiv behindern.
Dem problematisierte "Beparken" des Wirtschaftsweges wird durch geeignete Maßnahmen (ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück, Heckenpflanzungen, Poller in den Zulieferungsbereichen, etc.) entgegengewirkt, bzw. dieses verhindert werden. Illegales Parken kann mit einem Bebauungsplan nicht verhindert werden.

Kreisverkehr

- Die Ideallösung eines Kreisverkehrs in diesem Bereich mit Einbeziehung des Wirtschaftsweges als Sonderweg für Fußgänger und Fahrradfahrer wird aus Gründen des Aufwandes und der Kosten kaum umsetzbar sein, wäre aus Gründen der Reduzierung der Geschwindigkeiten aller dort verkehrenden Verkehrsteilnehmer und des deutlich höheren Durchsatzes jedoch wünschenswert. Die aktuelle Planung kann durch bauliche Maßnahmen und Verkehrsplanung die erkennbaren Konflikte und Gefahren prognostisch nur reduzieren, jedoch nicht ausschließen.

Abwägungsergebnis
Es handelt sich um einen vorhabenbezogener Bebauungsplan. Eine "Kreisverkehrslösung" für den betreffenden Bereich wird ausgeschlossen, da sich der Vorhabenträger im Rahmen des VEP dazu verpflichtet, die neue Erschließung des Areals (Privatgrundstück) auf eigene Kosten zu finanzieren. Eine Inanspruchnahme der städtischen Flächen für diese "private" Maßnahme wurde hierfür auf ein Minimum reduziert.
Im Vorfeld der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Gutsschänke Weyer" wurden die zuständigen Fachämter der Stadt Mainz intensiv an den Planungen beteiligt. Bei der Neukonzeption des Zufahrtsbereiches wurden hierbei die relevanten Aspekte der Verkehrssicherheit benannt und entsprechend berücksichtigt. Auch während des Planungsprozesses wurden die zuständigen Fachbehörden intensiv an der neuen Erschließungsplanung beteiligt.
Es ist vorgesehen, nach Fertigstellung der Ausbaumaßnahmen im Bereich der neuen Zufahrt zur Essenheimer Straße eine Überprüfung der verkehrlichen Situation durch die Abteilung Verkehrswesen (61.1) durchzuführen. Sobald im Bereich der Zufahrt verkehrliche Probleme, wie etwa Gefährdung von Verkehrsteilnehmer, Unfälle, Stauerscheinungen o. ä. auftreten, welche nach fachlicher Beurteilung durch das Stadtplanungsamt, der Straßenverkehrsbehörde oder der Polizeidirektion durch die neu hergestellte Zufahrt entstehen, wird eine sofortige Umsetzung von zusätzlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation erforderlich.

Einsatz von Behörden und Organen mit Sicherheitsaufgaben

- Durch die Erhöhung der Kapazitäten und den ganzjährigen Betrieb ist eine Vielzahl von Szenarien denkbar, bei denen Behörden und Organe mit Sicherheitsaufgaben an der Gutsschänke Weyer zum Einsatz kommen können. In diesem Zusammenhang wäre es wünschenswert, Räume für Hilfs- und Rettungskräfte einzuplanen, damit diese ungehindert zum Objekt gelangen und am Objekt agieren können.

Abwägungsergebnis

Die beiden Straußwirtschaften werden am Standort bereits seit einigen Jahren betrieben. Hierzu wurden bereits in der Vergangenheit entsprechende Genehmigungen erteilt. Notwendige Feuerwehraufstellflächen und Rettungswege sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Diese stellen jedoch keine Regelungsinhalte eines Bauleitplanverfahrens dar. Von den Trägern öffentlicher Belange und den tangierten Fachämtern wurden im bisherigen Verfahren keine o.g. Bedarfe an zusätzlichen Räumen vorgebracht.

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

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

- Schreiben vom 17.04.2018 -

Abwasserbeseitigung

- Dass das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gespeichert werden soll und zu landwirtschaftlichen Zwecken verwendet werden soll, würde begrüßt.

- Ob eine Versickerung des Restanteils, welcher gedrosselt an die Mischwasserkanalisation abgegeben werden soll, über Rigolen untersucht wurde, sei den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Betrachtung würde empfohlen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf.
Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde gegenüber dem Planungsstand des Anhörverfahrens überarbeitet. Es werden in der Überarbeitung des Gutachtens (Stand 14.09.2018) vier Zisternen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 140 cbm Volumen bereitgestellt. Hierbei handelt es sich um 2 bereits vorhandene Zisternen mit jeweils 40 cbm Volumen, und zwei geplanten Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 60 cbm. Grundsätzlich soll das Regenwasser zur Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden und regelmäßig aus den Zisternen entnommen werden.

Das Wasser aus den Überläufen der Zisternen (Zwangsentleerung) wird durch ein System von Rohrrigolen in etwa 1-1,50 m Tiefe auf dem Grundstück im Bereich "neuer südlicher Parkplatz", "nördlicher Parkplatz" und "nördlicher Bereich hinter der Halle" versickert. Dabei sind die geplanten Baumstandorte zu berücksichtigen. Die Dimensionierung und Darstellung der Lage erfolgt mit Einreichung des Nachtrags zur vorliegenden Entwässerungsgenehmigung durch einen Fachplaner. Neue Parkplatzflächen werden mit einem Kunststoffgittersystem versehen, welche eine Minimierung der Tragschichten bei maximalem Erhalt der Bodenfunktionen gewährleistet.

Detailfragen können im Erlaubnisverfahren mit der zuständigen Fachbehörde (SGD Süd) und im Rahmen der notwendigen Entwässerungsgenehmigung mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz geklärt werden.
Die Umsetzung der Vorgaben und Inhalte des Entwässerungskonzeptes werden in dem zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungsinhalte werden mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

Bodenschutz

- Die Stellungnahme vom 31.01.2014 würde unverändert bestehen.
- Für den Geltungsbereich des "B 163" sowie die geplanten Ausgleichsflächen seien weder Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Es würden sich keine Eintragungen

im Bodenschutzkataster befinden. Zudem gäbe es keine Hinweise auf bodenschutzrechtlich relevante Flächen.

- Sollten abweichende Informationen bei der Stadt Mainz (z.B. Verdachtsflächenkataster oder andere Flächen) vorliegen, würde um Mitteilung um Abstimmung gebeten.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Nach Stellungnahme des zuständigen Fachamtes liegen keine anderslautendende, bzw. weitergehenden Informationen zu Verdachtsflächen, etc. vor.

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

11. Mainzer Netze

- Schreiben vom 04.05.2018 -

Bestehende Leitungen

- Im vorhandenen Wirtschaftsweg würde (parallel zur Fernwärmeleitung) eine Wassertransportleitung DN 400, eine Gas-Hochdruckleitung DN 300 sowie Fernmeldekabel, die erst 2014 verlegt wurden verlaufen. Besonders zu beachten wäre hier die geplante neue Einfahrt von der K 3.
- Genau in diesem Bereich würden die Leitungen in Richtung K 3 / Essenheimer Straße abbiegen.
- Die Leitungsdeckungen würden an dieser Stelle ca. 0,60 -1,70 m betragen. Die Lage und Überdeckungen können nicht ohne erheblichen und unverhältnismäßig hohen Aufwand verändert werden.
- Es ist deshalb ein Höhenprofilschnitt zu erstellen und uns vorzulegen, um die Situation beurteilen zu können.

Abwägungsergebnis

Nach Prüfung durch das zuständige Fachamt ist aufgrund der bestehenden, topographischen Verhältnisse nicht davon auszugehen, dass sich durch die neue Erschließung die bestehende Überdeckung der Kabeltrassen verringert. Da für die bestehende Kabellage keine konkreten Tiefenangaben vorliegen, kann lediglich auf eine bestehende Fotodokumentation zurückgegriffen, bzw. hingewiesen werden. Bei eventuell bautechnisch bedingter Freilegung der Kabelanlagen muss der entsprechende Leitungsbetreiber umgehend informiert und hinzugezogen werden.
Die im Wirtschaftsweg vorhandene Gas- und Wassertrasse hat eine ausreichende Tiefenlage und wird durch die geplanten Straßenbauarbeiten (Gebietszufahrt) nicht tangiert.

Die geforderten Mindestabstände (z.B. Sicherheitsabstand zwischen Signalmast und Leitungsbestand mindestens 1,0 m) wurden, bzw. werden bei der Planung der Lichtsignalanlage von Seiten des zuständigen Fachamtes entsprechend berücksichtigt. Falls sich im Zuge der Umsetzung, bzw. des Baus der Signalanlage, bzw. deren Fundamente, vor Ort andere Abstände ergeben sollten, erfolgt eine umgehende Information und Einbeziehung der entsprechenden Leitungsbetreiber (Mainzer Netze).

Baumpflanzungen

- Weiterhin sind bei den Baumpflanzungen im nördlichen Teil die Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom) zu beachten. Zum Schutz unterirdischer Ver-

sorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Baumachse und Außendurchmesser der Leitungen einzuhalten.

Abwägungsergebnis
Der Hinweis wird an den Vorhabenträger zwecks Prüfung übermittelt. Die bestehenden, o.g. Leitungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und die konkreten Baumstandorte im Freiflächenplan entsprechend dargestellt.

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

12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Schreiben vom 04.05.2018 -

- Falls die Stadt Mainz an einem Ausbau der Erschließung interessiert sei, würde Vodafone Kabel Deutschland GmbH ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zu Verfügung stellen.

Abwägungsergebnis
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung ist über die vorhandene "Essenheimer Straße (K 3)" gesichert. Die Bestandsgebäude sind bereits an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) angebunden. Ein Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur ist nicht notwendig. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein Regelungsbedarf.

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

13. Wirtschaftsbetrieb Mainz
- Schreiben vom 16.04.2018 -

- Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Büro Heims) vom 23.02.2018 würde weitgehend den Vorgaben des Wirtschaftsbetriebes entsprechen.
- Das anfallende Niederschlagswasser müsse komplett auf dem Privatgelände (Zisternen, Versickerung) verbleiben. Ein Notüberlauf in den Schmutzwasserkanal sei nicht zulässig.
- Das anfallende Schmutzwasser könne problemlos in die bestehende Kanalisation im Wirtschaftsweg "Am Heckerpfad" bis bisher abgeleitet werden.

Abwägungsergebnis
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde gegenüber dem Planungsstand des Anhörverfahrens überarbeitet. Es werden in der Überarbeitung des Gutachtens (Stand 14.09.2018) vier Zisternen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 140 cbm Volumen bereitgestellt. Hierbei handelt es sich um 2 bereits vorhandene Zisternen mit jeweils 40 cbm Volumen, und zwei geplanten Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 60 cbm.
Grundsätzlich soll das Regenwasser zur Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden und regelmäßig aus den Zisternen entnommen werden.

Das Wasser aus den Überläufen der Zisternen (Zwangsentleerung) wird durch ein System von Rohrrigolen in etwa 1-1,50 m Tiefe auf dem Grundstück im Bereich "neuer südlicher Parkplatz", "nördlicher Parkplatz" und "nördlicher Bereich hinter der Halle" versickert. Dabei sind die geplanten Baumstandorte zu berücksichtigen. Die Dimensionierung und Darstellung der Lage erfolgt mit Einreichung des Nachtrags zur vorliegenden Entwässerungsgenehmigung durch einen Fachplaner. Neue Parkplatzflächen werden mit einem Kunststoffgittersystem versehen, welche eine Minimierung der Tragschichten bei maximalem Erhalt der Bodenfunktionen gewährleistet.
Detailfragen können im Erlaubnisverfahren mit der zuständigen Fachbehörde (SGD Süd) und im Rahmen der notwendigen Entwässerungsgenehmigung mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz geklärt werden.
Die Umsetzung der Vorgaben und Inhalte des Entwässerungskonzeptes werden in dem zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungsinhalte werden mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

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

Mainz, 18.12.2018

(Schuy)

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.

Mainz, 18.12.2018
61-Stadtplanungsamt

i.V. Strobach

(1.)

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange[1]

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**[2] die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Tel.: Fax: E-Mail: **Aktz.:**	Herr Schuy 06131 - 12 36 66 06131 - 12 26 71 stadtplanungsamt@stadt.mainz.de **61 26 B 163**

Verfahren / Planung / Projekt:

Bebauungsplan-Entwurf "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)"

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)
spätestens bis 04.05.2018

Eingang:

Eingang: 29. März 2018

Anw. Dez. | z. d. Kt. A | Wvl. | R
Abt.: 0 | 1 | 2 | 3 | 4
SG: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
SB: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Erörterungstermin: *(nicht erforderlich)*
Datum:
Uhrzeit:
Ort:

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Frauenbüro, Amt 10, Tel. 3253, corinna.appelshaeuser@stadt.mainz.de

☐ Keine Stellungnahme erforderlich

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

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im

Anlage 1 zu Blatt 41
61 26 Bre 163

[1] Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 09.12.2005 (3205 - 4531)
[2] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I 2004, S. 2414), Stand: 01.01.2007

Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

☑ Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

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 sollte 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.

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

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

Mainz, 29.03.2018 Frauenbüro

Ort, Datum | Dienststelle | Unterschrift, Dienstbezeichnung

2.

B-Plan Gutsschänke Weyer - VEP (B163)
Michael Thines An: $Mailverteiler_stadtplanungsamt 16.05.2018 13:30
Kopie: Michael Schuy

Von: Michael Thines/Amt37/Mainz
An: $Mailverteiler_stadtplanungsamt@Mainz
Kopie: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider können wir momentan unsere Fristen zur Beteiligung nicht halten. Zu dem B-Plan-Entwurf nehme ich aus der Sicht der Feuerwehr wie folgt Stellung:

- zunächst sind durch die formale Änderung von zwei Straußwirtschaften zu einer Schank- und Speisewirtschaft die Belage der Feuerwehr nicht berührt, grundlegend bleibt unser Bedarf an Löschwasser gleich

- im Rahmen der späteren Planung dürfen unsere Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge und tragbare Leitern auch für andere Gebäude/-teile nicht beeinträchtigt werden

- bauliche Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit uns abzustimmen, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes kann erforderlich werden

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen

i. A. M. Thines

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 17. Mai 2018

Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.		R	
Abt.:	0	1	2	3	4	
SG:	0 1	2 3	4 5	6 7	8 9	
SB:	0 1	2 3	4 5	6 7	8 9	

Landeshauptstadt
Mainz

37 - Feuerwehr
Michael Thines
Vorbeugender Brandschutz

55118 Mainz
Kaiser-Karl-Ring 38
Tel 0 61 31 - 12 4554
Fax 0 61 31 - 12 4559
http://www.mainz.de
michael.thines@stadt.mainz.de

Anlage 5 zu Blatt 41
61/26 Bte 1163

Landeshauptstadt
Mainz

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

3.

61- Stadtplanungsamt

vorab per E-Mail

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 04. Juni 2018

Antw. Dez.	z. d. Ifd. A	Wv.	R

Abt.:	0	1	2	3	4
SG:	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9				
SB:	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9				

Mainz, 30.05.2018

Bebauungsplanentwurf „Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)"
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Ihr AZ: 61 26 B 163)
Aktenzeichen: 670516 B 163

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Immissionsschutz, Lärmschutz

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten könnte es durch die Ausschöpfung von bestehenden Baurechten in der Nachbarschaft bei Verwirklichung der Planung zu Lärmkonflikten kommen. Im Bauleitplanverfahren ist Vorsorge gegen diese eventuell eintretenden Lärmkonflikte zu treffen.
Zu dem Thema Schutzmaßnahmen im Falle einer Realisierung von Wohnbebauung auf benachbarten Flurstücken sind verbindliche Regelungen zu treffen. Dies können textliche Festsetzungen (bedingtes Baurecht) oder Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag sein.

2. Bodenschutz

Laut Freiflächenplan bzw. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Stand: 26.03.2018) ist das Sondergebiet „Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" nahezu komplett überbaut, d.h. mit Gebäuden, Fahrbahnen oder Stellplätzen belegt. Selbst die wenigen verbleibenden Grünflächen sollen mit Tischen und Stühlen, Fahrradstellplätzen, Spielgeräten etc. genutzt werden. Es verbleibt ein Restgrün, bei dem angenommen werden kann, dass die natürlichen Funktionen des Bodens gewahrt sind, von nur ca. 420 Quadratmetern.

Stellplätze und Teile der Zufahrten sollen zwar mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, die natürlichen Funktionen des Bodens gehen dadurch jedoch nahezu vollständig verloren. Auffällig ist insbesondere die ungünstige Anordnung der Stellplätze im Süden, die zwangsläufig eine befestige Zufahrt und eine Rangierfläche von zusammen ca. 330 m² nach sich ziehen.

Anlage 14 zu Blatt 41
Az: 61 26 Bre 163

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

Die Planung widerspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 2 LBodSchG). Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes „B 128" ergibt sich eine erhebliche Verschlechterung.

Die Begründung der hohen Flächeninanspruchnahme *"Durch den mit der Gastronomienutzung verbundenen erhöhten Stellplatzbedarf wird die Anwendung von § 19 (4) BauNVO in Sondergebieten eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,85 zugelassen."* kann aus unserer Sicht nicht herangezogen werden, um eine derart hohe Flächenausnutzung zu rechtfertigen.

Die hohe Flächenausnutzung hat auch Auswirkungen auf das Entwässerungskonzept. Die bisher angedachte Versickerung auf der Grünfläche im Norden wurde offenbar aus Platzmangel nun in eine reine Regenwassernutzung mit Pufferfunktion und Notüberlauf in den Kanal umgeändert (s. auch Punkt 5).

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kann der hohen Flächenausnutzung mit einer GRZ von 0,85 aus den genannten Gründen nicht zugestimmt werden.

3. Altlasten

Die Überprüfung der Grundstücke im Plangebiet „B 163" ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht. Es liegen weder im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz noch im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz Einträge vor.

4. Radon

Von der ursprünglichen Forderung nach einer Radonuntersuchung kann abgesehen werden.

a) Im Plangebiet sind aufgrund des geologischen Untergrundes (Löß über Kalk- und Tonmergel) keine erhöhten Radonkonzentrationen zu erwarten.
b) Vorsorgemaßnahmen wie z.B. radondichte Bauweise, könnten nur für Neubauten festgesetzt werden, nicht für den Gebäudebestand. Sie wären daher weitgehend wirkungslos.

5. 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 weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über die Kanalisation in ein Gewässer (scheidet hier aus) einzuleiten.
Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Wege, Funktionsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Mit den Festsetzungen 6.1 (Versiegelung), 8.3 (Dachbegrünung) und dem Hinweis III. 2 (Niederschlagswasser) in Verbindung mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept (Büro für Grünplanung Harald Heims, Regenwasserbewirtschaftungskonzept, 23.02.2018) werden die oben genannten was-

serwirtschaftlichen Anforderungen nur zum Teil erfüllt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen folgende Bedenken:

- Eine Dachbegrünung ist im Bestand aufgrund der Dachneigung und der Nutzung durch Fotovoltaik nicht möglich. Die Festsetzung „Dachbegrünung" kann ihre Wirkung auf absehbare Zeit nur bei den geringen noch bebaubaren Flächen entfalten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann somit nur ein sehr geringer Effekt aus der Festsetzung Dachbegrünung erwartet werden.

- Die Priorität der Versickerung wird nicht gewahrt. Gegenüber der ursprünglichen Planung vom Dezember 2016 ist nunmehr keine Versickerung mehr vorgesehen. Das Regenwasser soll laut Konzept vollständig in Zisternen aufgefangen und der betriebsinternen Nutzung zugeführt werden. Zur Begründung führt der Gutachter aus: „Eine teilweise direkte Versickerung des Regenwassers mittels Mulden auf dem Grundstück ist aufgrund der flächenmäßigen Ausnutzung nicht sinnvoll möglich.".

Da keiner der oben genannten Belange (wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften) der Versickerung entgegensteht, sollte das Entwässerungskonzept erneut überarbeitet werden. Das Argument der fehlenden Flächen kann nicht akzeptiert werden.

Zur Entwässerung des Plangebietes sind im weiteren Verfahren verbindliche Regelungen zu treffen. Dies können textliche Festsetzungen (bedingtes Baurecht) oder Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag sein.

6. Naturschutz, Artenschutz, Grünordnung

Den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange vorgelegten Umweltbericht haben wir geprüft. Es sind Anpassungen erforderlich. Der Umweltbericht ist insbesondere hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu überarbeiten. Der Ausgleichsbedarf ist durch einen Vergleich (Differenzbetrachtung) aller rechtskräftigen Bebauungspläne mit dem neuen Bebauungsplan „B 163" zu ermitteln. Zusätzlich sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" die bisher rechtlich genehmigten Eingriffe durch Baugenehmigungen mit denjenigen, die der „B 163" zulässt, abzugleichen. Der Umweltbericht wird derzeit mit dem Ersteller abgestimmt. Unsere abschließende Stellungnahme wird nach Vorlage des angepassten Umweltberichtes sodann zeitnah erfolgen.
Aufgrund der Überarbeitung erwarten wir Änderungen des Bebauungsplanes, der textlichen Festsetzungen (z.B. zum Umfang und Art der Ausgleichsmaßnahmen, Anpflanzflächen und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen).

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt bitten wir um Beachtung der folgenden Aspekte:

Das im „B 163" festgelegte Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten erlaubt zukünftig eine Ausnutzung des Grundstückes bis zu einer GRZ von 0,85. Der rechtskräftige Bebauungsplan „B 128" erlaubt dagegen nur eine Ausnutzung bis zu einer GRZ von 0,45. Dies bedeutet eine deutliche Mehrversiegelung und folglich Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser und als Lebensgrundlage auch für Tiere und Pflanzen. Auch vor dem Hintergrund der Sicherung der Freiraumqualität, der klimaökologischen Anforderungen (z.B. Klimawandel und Anpassung an der Klimawandel) sowie aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen (Artenschutz, Schaffung von Lebensraum, Rückhaltung von Niederschlagswasser) kann eine GRZ von 0,85 nicht mitgetragen werden.

Für den Geltungsbereich des „B 163" sind im „B 128" entlang des Wirtschaftsweges im Osten ca. 10 m breite Pflanzflächen festgesetzt. Diese sind jeweils mit landschafts- und standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Ca. alle 10 m ist ein Baum vorgesehen. Die erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken sind davon ausgenommen. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen sind in Ost-West-Richtung ca. 25 m nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen festgesetzt, in denen Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig sind. Diese Freibereiche sind als extensiv bewirtschaftete Freibereiche mit standortgerechter Vegetation zu nutzen. Diese ursprünglichen Anpflanzungen, die zur Einbindung des Baugebietes und zum Ausgleich der Eingriffe dienten, entfallen mit Umsetzung des „B 163" fast vollständig bzw. werden auf schmale Heckenstreifen mit 1,0 m Breite reduziert. Die nunmehr im „B 163" vorgesehenen Pflanzflächen lassen maximal eine einreihige Pflanzung zu. Unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes (Grenzabstand von Einfriedungen und Abstände zum Nachbargrundstück entsprechend der Heckenhöhe; dies bedeutet bei einer Heckenhöhe von 2,0 m einen Grenzabstand von mindestens 0,75 m) und des geringen verfügbaren Wurzelraumes (angrenzende teil- und vollversiegelte Hof- und Stellplatzflächen) wird bezweifelt, dass die vorgesehenen Pflanzflächen die Funktion der Eingrünung gleichwertig übernehmen können und ein dauerhafter Erhalt sichergestellt werden kann. Im „B 163" sollten daher auch aus freiraumplanerischer Sicht Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 5 m festgesetzt werden zur Sicherstellung einer adäquaten Eingrünung der Grundstücksflächen in Fortführung der Anpflanzfestsetzungen des rechtskräftigen „B 128". Die Mindestbreite gilt auch für die Eingrünung der Grundstücksflächen im Norden und sollte auch im Sinne der Gleichbehandlung der angrenzenden Grundstückseigentümer die gesamte Länge umfassen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8.1 „Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen" kann nicht umgesetzt werden, da entsprechende Flächen für die Begrünung auf dem Grundstück fehlen. Wie der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt, beschränken sich die Grünflächen auf einen schmalen Streifen im Norden und Bereiche um das Wohnhaus, die zudem noch mit einer Terrassenbewirtschaftung und Fahrradstellplätzen belegt sind. Diese Flächen haben durch ihre beabsichtigte Nutzungsintensität nur eine geringe Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht. Eine aus ökologischer und freiraumplanerischer Sicht angemessene Begrünung ist mit der vorgelegten Planung nicht gegeben. Zur Sicherstellung und Berücksichtigung der ökologischen Belange, der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des Kleinklimas sind der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die textliche Festsetzung 8.1 anzupassen.
Unabhängig des noch zu bestimmenden prozentualen Grünflächenanteiles ist die Festsetzung redaktionell wie folgt anzupassen:
„Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind zu einem Anteil von mindestens [...] % zu begrünen. Mindestens [...] % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. [...]
Je angefangene 100 qm der zu begrünenden Fläche ist mindestens ein hochstämmiger groß- oder mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzten.
Es ist vorrangig heimische und standortgerechte Vegetation gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden."

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist hinsichtlich der Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen zu überprüfen. Die in der Festsetzung 8.5 Stellplätze enthaltenen Vorgaben zur Größe des durchwurzelbaren Raumes und der Pflanzscheibengrößen sollen einen dauerhaften Erhalt sicherstellen. Insbesondere im Norden sehen wir bei den vorgesehenen Baumpflanzungen diese Vorgaben derzeit nicht erfüllt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist dahingehend anzupassen. Darüber hinaus sind derzeit keine Bäume im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen vorhanden oder zum Erhalt festgesetzt. Die gemäß der Festsetzung 8.2.1 zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden. Die Festsetzung ist dahingehend anzupassen.

Die Festsetzung 8.2.1 Baumpflanzungen bitten wir zu ergänzen:
„[...] Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen.“. Es sind groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen.

Grundsätzlich kann die Einhaltung der textlichen Festsetzung 8.2.1 bis 8.5 und der Grünsatzung anhand des Vorhaben- und Erschließungsplanes derzeit nicht überprüft werden, da Angaben zu den Umfängen, Größe, Art und Qualität der Begrünung und Bepflanzung fehlen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist anzupassen.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Einfriedungen. Es ist zu erwarten, dass das Grundstück eingefriedet wird, um dem Bedürfnis nach Sicherheit Rechnung zu tragen. Wir bitten daher zu prüfen, ob eine Festsetzung zu Einfriedungen und deren Begrünung aus Sicht der Stadtgestaltung notwendig ist.

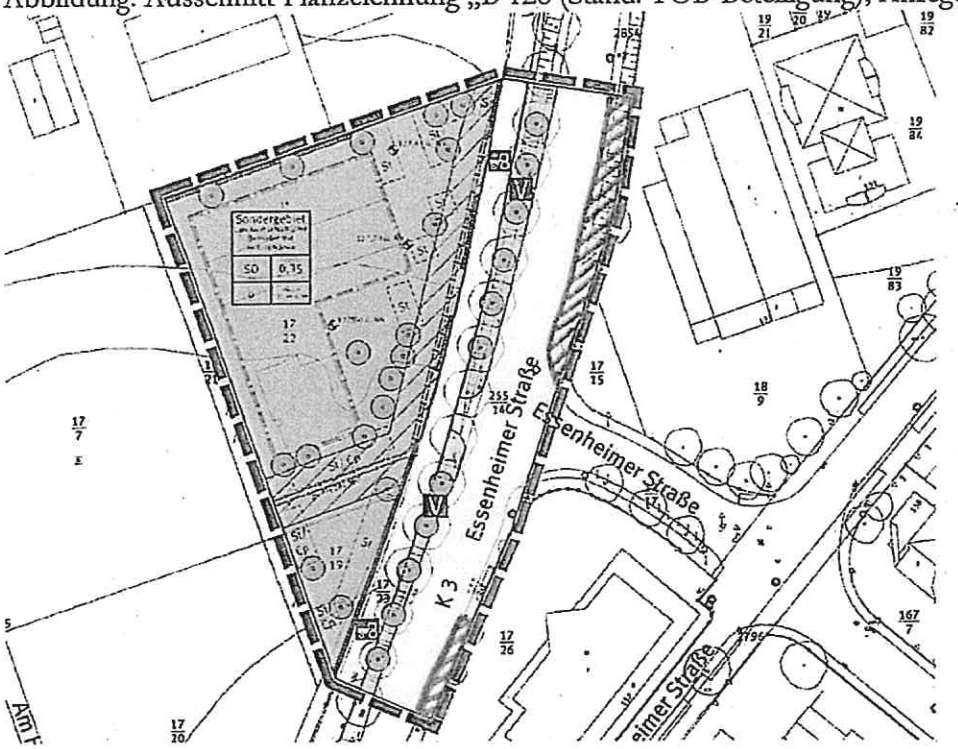
Bei der Artenauswahlliste sind die Schutzvorgaben hinsichtlich der Fernwärmeleitung (nur flachwurzelnde Sträucher) zu berücksichtigen und entsprechende Arten aufzunehmen.

Nach Aussage des Antragstellers (siehe Umweltbericht) sowie gemäß der Begründung (Seite 13) sollen die derzeit auf dem Areal gelagerten Maschinen zukünftig extern ausgelagert bzw. abgestellt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind keine Flächen dafür vorgesehen. Wir bitten um Konkretisierung der Abstellflächen und Angabe wo diese Flächen liegen. Zum Schutz der in der Bretzenheimer Feldflur weit einsehbaren Landschaft und des sensiblen Landschaftsbildes wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zum Abstellen und Lagern von Maschinen nicht befürwortet.

Die Einhaltung der Umfänge und Vorgaben zur Grünausstattung sind über entsprechende Regelungen und Sicherheiten im Städtebaulichen Vertrag zu gewährleisten.

Wir regen an, entlang der Essenheimer Straße im Osten ebenfalls öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün wie auf der westlichen Straßenseite festzusetzen (siehe nachfolgende Abbildung, in grün dargestellt). Dies entspricht bereits dem Bestand. Neben dem Erhalt der vorhandenen Straßeneingrünung und können damit auch Vernetzungsfunktionen dauerhaft gesichert werden.

Abbildung: Ausschnitt Planzeichnung „B 128 (Stand: TÖB-Beteiligung); Anregungen in grün



Für Rückfragen oder für ein Gespräch mit dem Vorhabenträger und seinen Gutachtern beim federführenden Stadtplanungsamt stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Nehrbaß

4.

Stellungnahme B 163 Gutsschänke Weyer
Dieter Dexheimer An: Michael Schuy

23.04.2018 15:18

Von: Dieter Dexheimer/EB/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo Herr Schuy,

anbei wie immer unser Stellungnahme zum B-Plan B 163 Gutsschänke Weyer

Mit freundlichen Grüßen

Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz
Zwerchallee 24
55120 Mainz
URL: http://www.eb-mainz.de
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

Sparkasse Mainz, IBAN: DE29 5505 0120 0000 038877, Swift-Bic. MALADE51MNZ,
Gläubiger-ID:DE70ZZZ00000004917

Dieter Dexheimer
Sachbearbeiter
Planung -
Abfallwirtschaft -
Tel. 0 61 31 / 12 - 22 12
Fax. 0 61 31 / 12 - 38 01

- Stellungnahme B 163_2 Gutsschänke Weyer.doc

→ 6222/Leitr

6126 B 163 V
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 02.05.18 Rg

Anlage 15 zu Blatt 41
61 26 Bie 163

Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz | Postfach 3820 | 55028 Mainz

I: Schreiben an:

61 - Stadtplanungsamt
Herrn Michael Schuy

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz
Dieter Dexheimer
Sachbearbeiter
Planung - Abfallwirtschaft -

55120 Mainz
Verwaltung | Raum 102
Zwerchallee 24

Tel 0 61 31 - 12 22 12
Fax 0 61 31 - 12 38 01
dieter.dexheimer@stadt.mainz.de
www.eb-mainz.de

Mainz, 23.April 2018

VEP B 163 Gutsschenke Weyer Am Heckerpfad 24

Sehr geehrter Herr Schuy,

bereits am 22. Januar 2014 haben wir hierzu eine Umfangreiche Stellungnahme abgegeben, an der sich Inhaltlich nichts geändert hat. Wie bereits erwähnt gilt immer noch das Hauptaugenmerk aus Sicht des Entsorgungsbetriebes dem nicht Satzungskonformen Mülltonnenstandplatz, der mehr als 60 Meter vom Wirtschaftsweg entfernt ist.

Das Grundstück ist zwar bereits an die Hausmüllabfuhr angeschlossen, der Müllstandplatz kann jedoch bei der Neuplanung nach Vorgaben der „GUV" Gesetzliche Unfallversicherung so nicht akzeptiert werden. Auf den Standplatz werden wir noch gesondert eingehen.

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 RASt 06 (der ehemaligen EAE 85) hinweisen.

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

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

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

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

GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung
Insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze
Müll darf nur abgeholt werden wenn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Anmerkungen zum Mülltonnenstandplatz
Der Mülltonnenstandplatz ist im überdachten Gerätebereich an der Rückseite des Hauses geplant und über einen Stichweg zu erreichen. Mit 5 m² ist die Größe des Standplatzes aus Sicht des Entsorgungsbetriebes unterdimensioniert. Da sich davor eine überdachte Außenfläche befindet, deren Höhe uns nicht bekannt ist, schließen wir die Anfahrt zum Mülltonnenstandplatz aus. Weiterhin ist nicht ersichtlich, ob auf dieser Außenfläche ein Wendevorgang für ein 10 Meter großes Dreiachser Müllfahrzeug möglich ist und ob die Befestigung für den Schwerlastverkehr von 26 Tonnen geeignet ist. Das bedeutet, dass wir dem Antrag nur mit der Auflage zustimmen, wenn die Abfallgefäße am Abfuhrtag im Bereich der neuen Zufahrt (Koblenzer Straße) auf dem Wirtschaftsweg bereitgestellt werden. Auch derzeit werden die Müllgefäße durch den Gebührenpflichtigen bereitgestellt.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieter DexheimerII. z.d.lfd. Akten

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

5.

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Referenzen
Ansprechpartner Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)
Telefonnummer 0671/96-8062
Datum 27.04.2018
Betrifft Bebauungsplan-Entwurf „Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55120 Mainz
Postanschrift: Postfach 91 00, 55009 Mainz | Pakete: Wallstraße 88, 55120 Mainz
Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312| Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123 456 789-0GP

Gen. fid. Akten
Mainz, den 04.05.18
Anlage 22 zu Blatt 41
Gl 26 Bre 163

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.

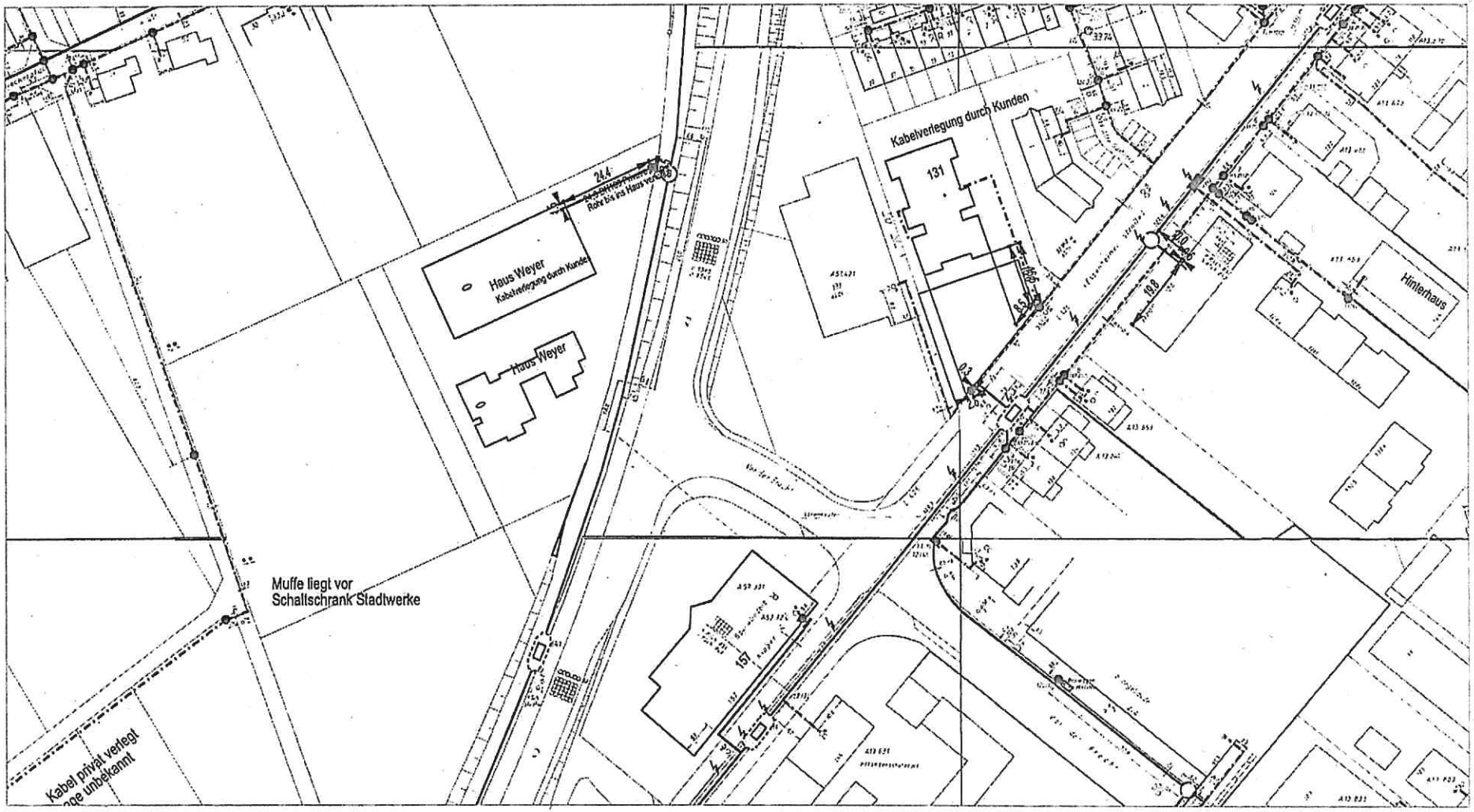
Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

i.A.

Jennifer Stelzel



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	SOdwest				
PTI	Mainz				
ONB	Mainz	AsB	33		
Bemerkung:		VsB	6131A	Sicht	Lageplan
		Name	Wust, Christine; TI NL SOd	Maßstab	1:1000
		Datum	27.04.2018	Blatt	1

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

TELEFAX

6.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
- Amt 61 -
Postfach 38 20
55028 Mainz

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

03.05.2018

→ 6121 14 4/T

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Telefon
Bitte immer angeben!	28.03.2018	
3240-0055-14/V2	61 26 - B 163	
kp/lmo		

Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)" 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 "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)" sowie der externen Ausgleichsfläche kein Altbergbau dokumentiert ist.

In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund
– allgemein:

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf.

Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens.

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

Anlage 31 zu Blatt 41
61 26 Bre 163

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

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:

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

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

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

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

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Direktor

G:\prinz\240055142.docx

LBM

LANDESBETRIEB MOBILITÄT WORMS

7.

Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Str. 5 · 67547 Worms

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 07. Mai 2018

Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1		2		3		4	
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Ihre Nachricht:	Unser Zeichen:	Ihre Ansprechpartnerin:	Durchwahl:	Datum:
vom 28.03.2018 61 26 - B 163	(bitte stets angeben) Re- II 39a u. IV 46a	Renate Renth E-Mail: renate.renth @lbm-worms.rlp.de	(06241) 401-679 Fax: (0261) 29 141-6971	02. Mai 2018

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Bebauungsplan-Entwurf „Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)" der Stadt Mainz

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

betroffen von dem Bebauungsplan-Entwurf „Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)" der Stadt Mainz ist die Kreisstraße (K) 3 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die K 3 befindet sich in der Unterhaltungslast der Stadt Mainz.
Daher bestehen seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peter Kroll

Im Auftrag

Renate Renth

Besucher:
Schönauer Str. 5
67547 Worms

Fon: (06241) 401-5
Fax: (06241) 401-600

Web: lbm.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Arno Trauden

RheinlandPfalz

Anlage 32 zu Blatt 41
61 26 Bie 163

Aktz.:

10 8.

AUSZUG

aus der Niederschrift über die Sitzung
des Ortsbeirates Mainz-Bretzenheim am 02.05.2018

Punkt 11 **Bau- und Grundstücksangelegenheiten**

Punkt 11.2 **Bauleitplanung - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB, Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landespflegerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (B 163)**

Frau Weyer verlässt zu diesem Tagesordnungspunkt den Sitzungsraum.

Seitens der Ortsbeiratsmitglieder werden keine Bedenken und Anregungen erhoben.

Herr Martin Schykowski hält die jetzt gewählte Parkplatz- und Zufahrtssituation für unglücklich.

60 - Bauamt Mainz
Aktz.: .....
07. Mai 2018

Dez.	Antwortsch.			z. U.		z. K.		Wvl.		z. R.
Abt.	1			2		3		4		z. R.
SG	1	2	3	4	5	6	7	8		z. R.
SB	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 07. Mai 2018

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R	
Abt.:	0		1		2		3		4	
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Stadtverwaltung Mainz
Dezernat VI
Eingang: 04. Mai 2018
durch: .....

Z. v. Verant.	Antw.-Entw.	Z. d. lfd. A.	Wvl.	R
60.1				

Zur Beglaubigung:
Schäf
Schriftführung

I. Dez VI + O V - Bretz
m. d. B. um O Kenntnisnahme
O weitere Veranlassung

II. Z. d. A. / Z. d. lfd. A. / Wvl.:

Mainz, 04.05.2018
Im Auftrag: Schäf

Anlage 37 zu Blatt 41
61 26 Bre 163

RheinlandPfalz
POLIZEIPRÄSIDIUM MAINZ

9.

Polizeipräsidium Mainz | Polizeiinspektion Mainz 3 |
Regerstraße 10 | 55127 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 17. Mai 2018

Antw. Dez.		z. d. lfd. A		Wvl.		R			
Abt.:	0		1		2		3		4
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Polizeiinspektion Mainz 3

Regerstraße 10
55127 Mainz
Telefon 06131 65-4310
Telefax 06131 65-4309
pimainz3@polizei.rlp.de
www.polizei.rlp.de

06.05.2018

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
325028/06052018/2051 Bitte immer angeben!	28.03.2018 61 26 - B 163	Schmitt T. POK	06131 65-4310

Bebauungsplan-Entwurf „Gutsschänke Weyer – VEP (B163)

Stellungnahme der Polizeiinspektion Mainz 3

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei Bauleitplanungen wurde die Polizeiinspektion Mainz 3 um Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans gebeten.
Hintergrund der Änderung der Pläne sei der Antrag, die bisher bestehenden saisonalen Straußwirtschaften in eine ganzjährig geöffnete sogenannte „Gutsschänke Weyer" mit Sitzplätzen für bis zu 200 Personen zu überführen.

Aus Sicht der Polizeiinspektion Mainz 3 tangieren die Planänderungen polizeiliche Belange im Wesentlichen in den Bereichen

- Lärmschutz
- Verkehrssicherheit und
- Einsatz von Behörden und Organen mit Sicherheitsaufgaben.

Lärmschutz

Zur Frage des Lärmschutzes besteht bereits ein Schallgutachten der Firma ITA in Wiesbaden.
In der nachvollziehbaren Vergangenheit wurden bei der Polizeiinspektion 3 keine Beschwerden im Zusammenhang mit dem Ausschank bei den Straußwirtschaften Weyer bekannt. In diesem Bereich ist jedoch das Ordnungsamt originär zuständig, weshalb diesen Belang betreffend das Ordnungsamt konsultiert werden sollte.

Anlage zu 39 zu Blatt 41
61 26 Bre 163

Ob und wie sehr eine quantitative und zeitliche Ausdehnung des Ausschankes Auswirkungen auf die Nachbarschaft und deren Beschwerdeverhalten hat, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Verkehrssicherheit

Zur Zeit erreichen Besucher die Straußwirtschaften sowie der angegliederte Spirituosenhandel über einen parallel zur Essenheimer Straße verlaufenden Wirtschaftsweg von der Straße Am Heckerpfad oder der Einmündung Koblenzer Straße/Wilhelm-Quetsch-Straße. Derzeit besteht noch eine weitere Zufahrtsmöglichkeit auf diesen Wirtschaftsweg etwa 50 Meter nordöstlich der Einmündung Koblenzer Straße/Wilhelm-Quetsch-Straße. Ein schlecht erkennbares Verkehrszeichen 250 mit Ausnahme Landwirtschaftlichen Verkehrs schließt rechtlich nichtlandwirtschaftlichen Verkehr an dieser Zufahrt aus.
Auf dem Wirtschaftsweg finden alle Arten Straßenverkehrs statt. Im Wesentlichen wird der Wirtschaftsweg in diesem Bereich durch Fußgänger, Fahrradfahrer und Kraftfahrzeuge genutzt. Viele Fahrradfahrer nutzen den Wirtschaftsweg als gut ausgebauten Radweg insbesondere beim Pendeln von der Arbeit oder zur Arbeit, da in der Verlängerung dieses Wirtschaftsweges eine Überführung der Essenheimer Straße nach Bretzenheim besteht.
Auf dem Wirtschaftsweg selbst bestehen keinerlei Verkehrs- oder Streckenverbote. Beide Fahrtrichtungen sind für jede Art von Straßenverkehr zulässig.
Der Belag des Wirtschaftsweges ist geteert. Die Nutzungsbreite des Weges beträgt zwischen 480 und 500 cm.

Im Jahr 2018 wurden im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Straßenverkehr auf dem Wirtschaftsweg zwischen der Einmündung Koblenzer Straße/Wilhelm-Quetsch-Straße und der Höhe Essenheimer Straße/An der Frecht zwei Verkehrsunfälle bekannt. Bei einem dieser Verkehrsunfälle wurde ein Fahrradfahrer leicht verletzt.
In den Jahren 2017 und 2016 wurden der Polizei keine Verkehrsunfälle im Zusammenhang mit diesem Abschnitt des Wirtschaftsweges aktenkundig.
Unter diesem Gesichtspunkt scheint es erforderlich, bei der Planung eines neuen Verkehrsanschlusses insbesondere auf die Besonderheiten dieses Wirtschaftsweges Rücksicht zu nehmen.

Die derzeitige Planung des Anschlusses sieht vor, an die bisherige Einmündung Essenheimer Straße/ K 3 eine Ausfahrt unmittelbar zum Gutshof Weyer anzuschließen und die ampelgeregelte Einmündung somit zur ampelgeregelten Kreuzung auszubauen.
Die K 3 ist eine Hauptzufahrtstraße, welche Stadtteile, Vororte und Gewerbegebiete miteinander verbindet.
Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten sollte die Zufahrt für Linksabbieger zum Gutshof Weyer von Mainz-Lerchenberg kommend über eine Linksabbiegespur erfolgen. Der Verkehr in Richtung Saarstraße und An der Frecht sollte über einen gesonderten Fahrstreifen erfolgen. Somit können Rückstaus durch Linksabbieger auf ein Mindestmaß reduziert werden. Unter Umständen wäre hierzu ein Versetzen der Bushaltestelle erforderlich, um für den Geradeausverkehr ausreichend Raum zu schaffen.

Ein weiterer erkennbarer Gefahrenpunkt wird die Querung des Wirtschaftsweges durch die neu geschaffene Zufahrt zum Gutshof Weyer werden.

In diesem Bereich sollten Konflikte insbesondere zwischen den auf den Gutshof einbiegenden Kraftfahrzeugen und auf dem Wirtschaftsweg fahrenden Fahrrädern vermieden werden, da diese insbesondere im Hinblick auf mögliche Unfallfolgen das größte Gefahrenpotential darstellen.
Für alle sich in diesem Bereich bewegenden Verkehrsteilnehmer wird die Verkehrssituation insbesondere durch die bestehende und ggfs. neu zu schaffende Begrünung durch Bäume und Hecken schwer überschaubar sein. Eine klare Regelung des Verkehrs erscheint daher dringend geboten.
Folgende Maßnahmen wären denkbar, um künftige Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmern an dieser Stelle zu reduzieren:

1. Anschluss der neuen Ausfahrt an die bestehende Lichtsignalanlage; Errichtung eines VZ 205 für ausfahrende Fahrzeuge für die Betriebspausen der Lichtsignalanlage
2. Möglichst kein zeitgleicher Verkehr ein-/ausfahrender und querender Verkehrsteilnehmer auf dem Wirtschaftsweg; bei Grün für den einfahrenden Verkehr sollte der Verkehr auf dem Wirtschaftsweg durch Rotlicht angehalten oder durch orangefarbenes Blinklicht zumindest gewarnt werden.
3. Zurückverlegen der Haltlinie für ausfahrende Fahrzeuge, um Behinderungen für den Verkehr auf dem Wirtschaftsweg zu minimieren. Um die Sichtlinien für ausfahrende und querende Fahrzeuge zu verbessern und um für bessere Erkennbarkeit zu sorgen, könnte die Haltlinie ca. 100 cm in den Wirtschaftsweg eingerückt werden. Der entsprechend auf dem Wirtschaftsweg nicht zu befahrende Teil müsste deutlich gekennzeichnet werden, z. b. durch Sperrflächen. Die restliche verfügbare Fahrbahnbreite des Wirtschaftsweges betrüge ca. 400 cm.
4. Beschränkung des Verkehrs auf dem Wirtschaftsweg, zum Beispiel für Fahrradfahrer und Fußgänger durch Anbringung von Verkehrszeichen (VZ 250/251 mit ZZ „Anwohner frei") und Polleranlagen; hierdurch würde auch verhindert, dass der Wirtschaftsweg durch Gäste zugeparkt wird.

Die vorgeschlagenen Änderungen wurden auf den als Anlage angefügten Skizzen schematisch farbig dargestellt.

Die Ideallösung eines Kreisverkehrs in diesem Bereich mit Einbeziehung des Wirtschaftsweges als Sonderweg für Fußgänger und Fahrradfahrer wird aus Gründen des Aufwandes und der Kosten kaum umsetzbar sein, wäre aus Gründen der Reduzierung der Geschwindigkeiten aller dort verkehrenden Verkehrsteilnehmer und des deutlich höheren Durchsatzes jedoch wünschenswert.
Die aktuelle Planung kann durch bauliche Maßnahmen und Verkehrsplanung die erkennbaren Konflikte und Gefahren prognostisch nur reduzieren, jedoch nicht ausschließen.

<u>Einsatz von Behörden und Organen mit Sicherheitsaufgaben</u>

Durch die Erhöhung der Kapazitäten und den ganzjährigen Betrieb kann es zu einer steigenden Anzahl von Einsätzen für Behörden und Organe mit Sicherheitsaufgaben am Gutshof Weyer kommen. Gerade bei voller Auslastung der Gastronomie ist davon auszugehen, dass die Parksituation auf dem Gelände sehr eng wird.

In diesem Zusammenhang wäre es wünschenswert, Räume für Hilfs- und Rettungskräfte einzuplanen, damit diese ungehindert zum Objekt gelangen und am Objekt agieren können.

POK Schmitt

PHK Born
Stellvertretender Leiter PI Mainz 3

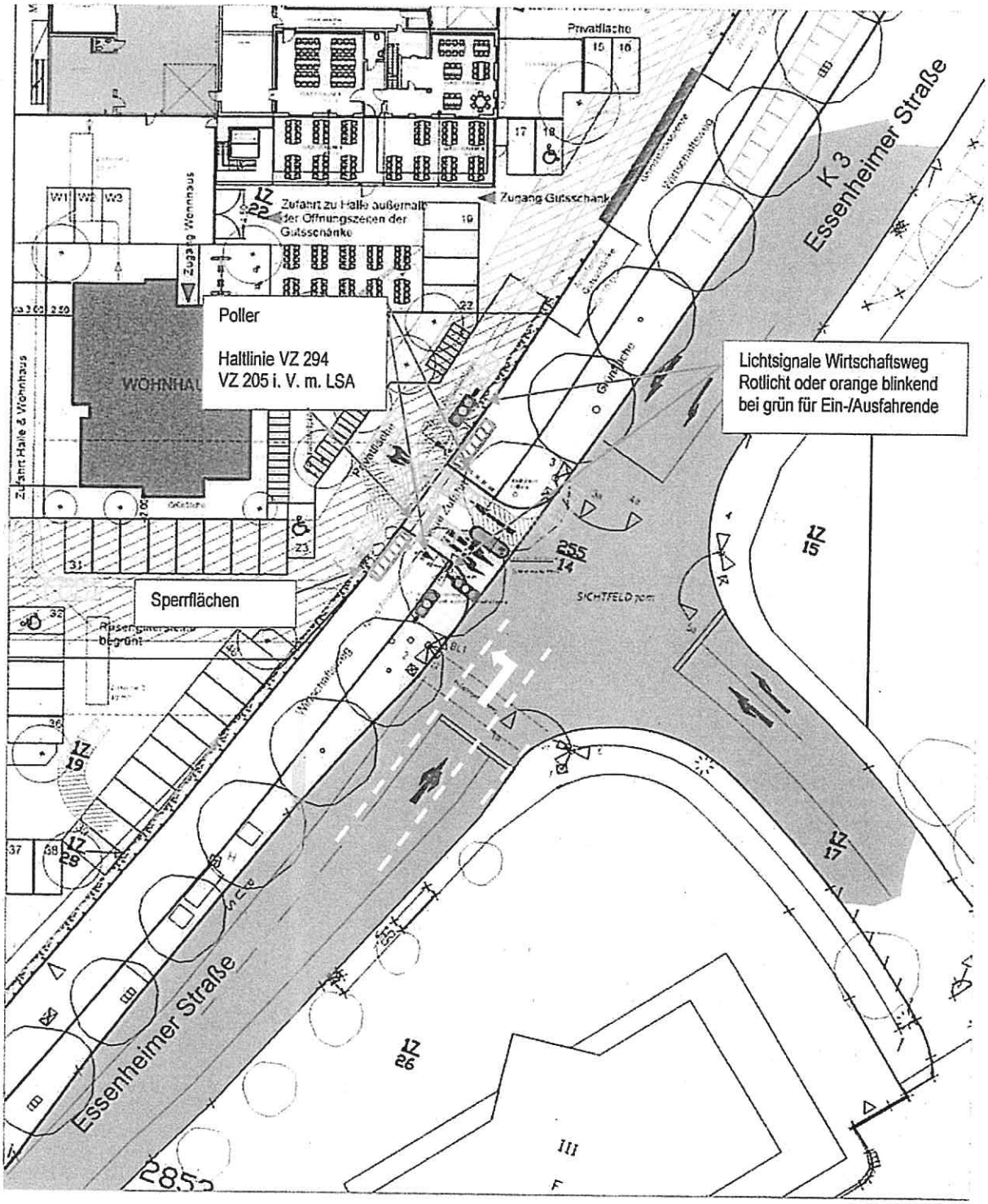
Rheinland-Pfalz
POLIZEIPRÄSIDIUM MAINZ

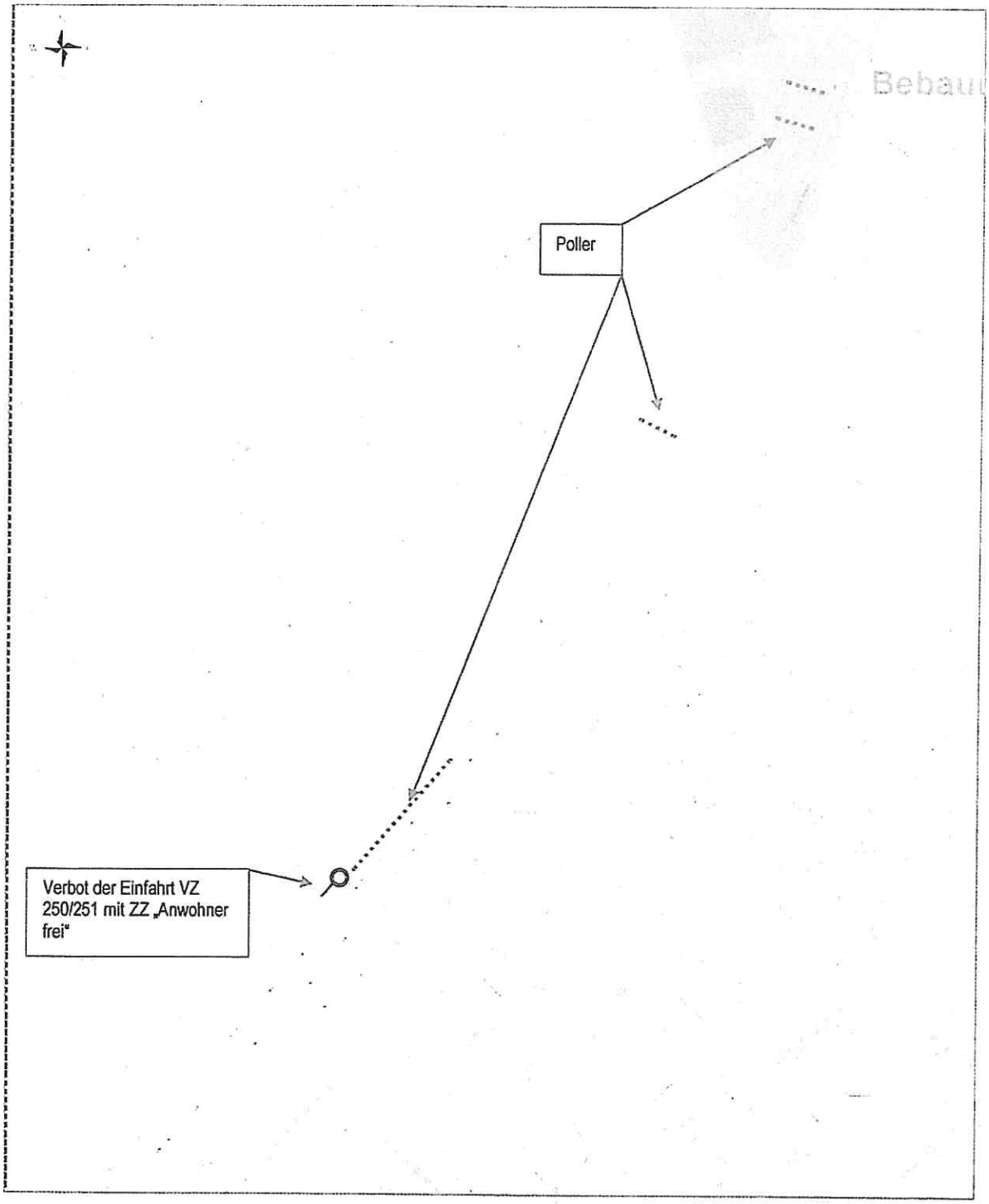
Polizeiinspektion
Mainz 3

LICHTBILD-/ SKIZZENMAPPE

Vorgangsnummer	325028/06052018/2051
Inhalt	2 Skizzen

Lichtbilder gefertigt von	Schmitt T. POK
Lichtbildmappe erstellt am	07.05.2018
Lichtbildmappe erstellt von	Schmitt T. POK


Privatfläche
Zugang Gutsschänke
Zufahrt zu Halle außerhalb der Öffnungszeiten der Gutsschänke
Zugang Wohnhaus
Zufahrt Halle & Wohnhaus
WOHNHAUS
Poller
Haltlinie VZ 294
VZ 205 i. V. m. LSA
Lichtsignale Wirtschaftsweg
Rotlicht oder orange blinkend
bei grün für Ein-/Ausfahrende
Sperrflächen
Rasengittersteine begrünt
SICHTFELD 70m
K 3
Essenheimer Straße
Essenheimer Straße


Bebau
Poller
Verbot der Einfahrt VZ 250/251 mit ZZ „Anwohner frei"

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Eing. 18. APR. 2018
AZ

10.

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 18. April 2018

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R
Abt.:	0 1 2 3 4		
SG:	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9		
SB:	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9		

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ

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

17. April 2018

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
Mz 411.0, 02-07, 4/Ba 1/Me:33	28.03.2018, 61 26- B 163;	Jutta Bachstein jutta.bachstein@sgdsued.rlp.de	06131 2397-130 06131 2397-155

Bitte immer angeben!

Bebauungsplan „Gutsschänke Weyer- VEP (B 163)" der Stadt Mainz
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28.03.2018 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Abwasserbeseitigung

1.1. Niederschlagswasser

Dass das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gespeichert und teilweise landwirtschaftlich verwendet werden soll, ist zu begrüßen.

Ob eine Versickerung des Restanteils, der gedrosselt an die Mischwasserkanalisation abgegeben werden soll, über Rigolen untersucht wurde, ist aus den Unterlagen nicht zu entnehmen. Diese Betrachtung wird empfohlen.

Anlage 43 zu Blatt 41
61 26 Bre 163

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

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

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

Für eine flächige Versickerung in Mulden soll der vorhandene Platz auf dem Grundstück nicht mehr ausreichen.

2. Bodenschutz

Für die Ausgleichsflächen sind mir keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.
Es finden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster.

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

Ansonsten bleibt die STN vom 31.01.14 nachfolgend aufgeführt unverändert bestehen.

Im Geltungsbereich des B 163 sind mir keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.
Es finden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster.

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

Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.

Sollten bei der Stadt Mainz (z. B. aus dem beim Umweltamt geführten Verdachtsflächenkataster oder anderen Quellen) Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bo

denverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung."

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

J. Bachstein

Jutta Bachstein

11.

Bebauungsplan-Entwurf Gutsschänke Weyer-VEP-B163,Stellungnahme Mainzer Netze

Koordinierung An: Michael.Schuy 04.05.2018 18:36
Kopie: steffen.walther, christine.zimmermann

Von: Koordinierung@mainzer-netze.de
An: Michael.Schuy@stadt.mainz.de
Kopie: steffen.walther@stadt.mainz.de, christine.zimmermann@stadt.mainz.de

3 Anhänge

MainzerNetze_Leitungsbestand_B163_M250_A1_Vermerke.pdf pic13317.gif pic23969.gif

Bauleitplanung-Beteiligung der träger öffentlicher Belange gem. § 4Abs. 2 BauGB, Beteiligung
des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landespflegerische Stellungnahme der Oberen
Landesplanungsbehörde
Bebauungsplan-Entwurf "Gutsschänke Weyer-VEP (B163)"
Aktenzeichen:61 26 - B 163

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schuy,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 28.03.2018 teilen wir Ihnen in unserer Stellungnahme
folgendes mit.
Im vorhandenen Wirtschaftsweg verlaufen (parallel zur Fernwärmeleitung) eine
Wassertransportleitung DN 400, eine Gas-Hochdruckleitung DN 300 sowie Fernmeldekabel, die
erst 2014 verlegt wurden. Besonders zu beachten wäre hier die geplante, neue Einfahrt von der K3.
Genau in diesem Bereich biegen die Leitungen in Richtung K3 / Essenheimer Straße ab.
Die Leitungsdeckungen an dieser Stelle betragen ca. zw. 0,60 -1,70 m. Die Lage und
Überdeckungen können nicht ohne erheblichen und unverhältnismäßig hohen Aufwand verändert
werden. Es ist deshalb ein Höhenprofilschnitt zu erstellen und uns vorzulegen, um die Situation
beurteilen zu können.

Weiterhin sind bei den Baumpflanzungen im nördlichen Teil die Hausanschlüsse (Gas,Wasser,
Strom) zu beachten. Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand
von 2,5 m zwischen Baumachse und Außendurchmesser der Leitungen einzuhalten.

Anlage:
(See attached file: MainzerNetze_Leitungsbestand_B163_M250_A1_Vermerke.pdf)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
(Embedded image moved to file: pic13317.gif)

Anlage 34 zu Blatt 41
61 26 Bte 163

Peter Zytur

(Embedded image moved to file: pic23969.gif)
Mainzer Netze GmbH
Technische Planung/Engineering
Projektübergreifendes Management TFM 11

Rheinallee 41
55118 Mainz

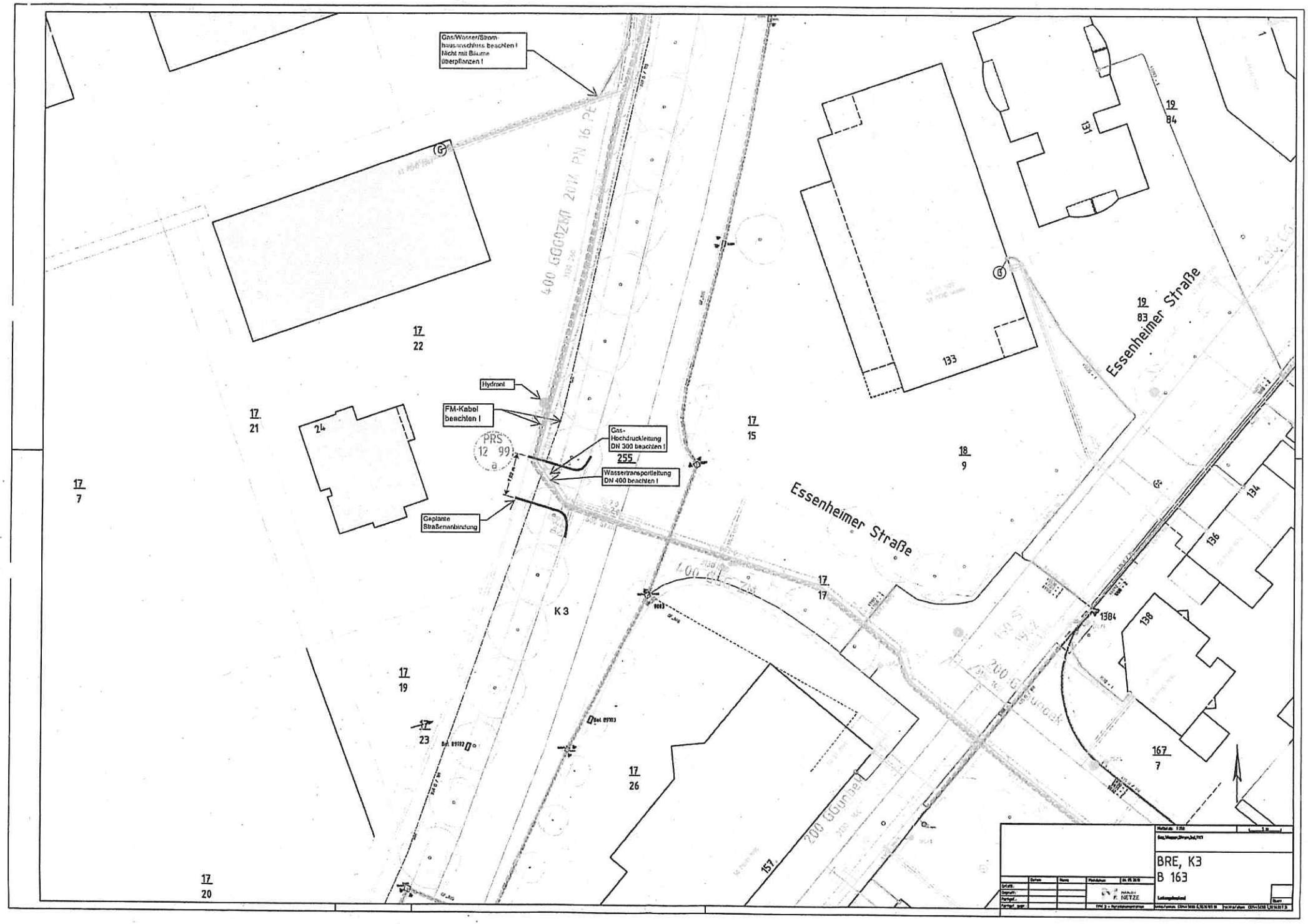
Tel: +49 (6131) 12-6714
Email: koordinierung@mainzer-netze.de

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

http://www.mainzer-netze.de

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

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



Gas/Wasser/Strom-
hausanschluss beachten !
Nicht mit Bäume
überpflanzen !
Hydrant
FM-Kabel
beachten !
Gas-
Hochdruckleitung
DN 300 beachten !
255
Wassertransportleitung
DN 400 beachten !
Geplante
Straßenanbindung
PRS
12 99
400 GGGOZM 2014 PN 16 PE
Essenheimer Straße
Essenheimer Straße
K 3
17
22
17
21
24
17
7
17
15
18
9
19
83
19
84
131
133
134
136
138
1384
17
17
17
19
17
23
17
26
167
7
157
17
20
BRE, K3
B 163

Stellungnahme S00633168, VF und VFKD, Stadt Mainz, 61 26 - B 163, Bebauungsplan-Entwurf "Gutschänke Weyer - VEP (B 163)"
Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland

12.

04.05.2018 16:38

An: michael.schuy

Von: "Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland" <koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>

An: <michael.schuy@stadt.mainz.de>

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

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

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00633168
E-Mail: TDRA-SW.Eschborn@vodafone.com
Datum: 04.05.2018
Stadt Mainz, 61 26 - B 163, Bebauungsplan-Entwurf "Gutschänke Weyer - VEP (B 163)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.03.2018.

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 GmbH / 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:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Anlage 47 41
61 26 Bre 163

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

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

Wirtschaftsbetrieb
Mainz
Anstalt des öffentlichen Rechts

13.

Wirtschaftsbetrieb Mainz, AöR, Industriestraße 70, 55120 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 17. April 2018

Antw. Dez.		z. d. lfd. A		Wvl.				R	
Abt.:	0		1		2		3		4
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Buslinien: 60, 61, 76 u. 78
Ansprechpartne Herr Nüsing
Abteilung: Erschließung und Neubau
Telefon: 06131 9715-261
Telefax: 06131 9715-289
Ihr Zeichen: 61 26 – Go 156
Unser Zeichen: 75-70-B-B 163
Bei Antwort angeben
E-Mail: manfred.nuesing@stadt.mainz.de
wirtschaftsbetrieb.mainz.de

Datum: 16. April 2018

Bauleitplanung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde
Bebauungsplan-Entwurf „Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)"
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der Vorgespräche in den vergangenen Monaten entspricht das Regenwasserbewirtschaftungskonzept, erstellt durch das Ingenieurbüro Harald Heims, Mainz-Finthen, vom 23.02.2018 weitgehend den Vorgaben des Wirtschaftsbetriebes Mainz. Das anfallende Niederschlagswasser ist komplett auf dem Privatgelände (Zisternen, Versickerung) zu verbleiben. Ein Notüberlauf in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Das anfallende Schmutzwasser kann problemlos in die bestehende Kanalisation in dem Wirtschaftsweg Am Heckerpfad wie bisher auch abgeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Dotzauer

Anlage 49 zu Blatt 41
61 26 Be 163

Bankverbindung:
Gläubiger-Identifikationsnummer:DE14WBM00000190128
IBAN:DE52 5505 0120 0000 0388 51
SWIFT-BIC: MALADE51MNZ

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