

**VERMERK**

Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"  
 Rahmenplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße"

Projekt

Koordinierung mit den städtischen Fachämtern

Thema

Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal

28.11.2017, 10 - 12 Uhr

Gesprächsort

Datum

- |                  |   |
|------------------|---|
| Herr Schiller    | 12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen |
| Herr Knebel      | 50-Amt für soziale Leistungen (Wohnraumförderung) |
| Frau Huether     | 60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege                     |
| Herr Werner      | 61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen           |
| Herr Schmitt     | 61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung            |
| Herr Straub      | 61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung            |
| Frau Bauer       | 67-Grün- und Umweltamt                            |
| Herr Korte       | 67-Grün- und Umweltamt                            |
| Herr Stenner     | 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften          |
| Herr Zytur       | Stadtwerke Mainz                                  |
| Herr Nüsing      | Wirtschaftsbetrieb Mainz                          |
| Herr Oppenhäuser | Fischer & Co.                                     |
| Herr Röhr        | Fischer & Co.                                     |
| Herr Faerber     | Faerber Architekten                               |

Gesprächsteilnehmer

**TOP Tagesordnung / Gesprächsergebnisse zuständig**

<b>1.</b>	<p><b>Anlass</b></p> <p>Auf Grund einer in 2015 gestellten Bauvoranfrage für die Errichtung einer Wohnbebauung auf einer Teilfläche des ehemaligen Brauereigeländes und der damit einhergehenden Unvereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Mainz fasste der Stadtrat einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "W 105" sowie eine Veränderungssperre.</p> <p>Als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren "W 105" wird ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, in dem die städtebaulichen Grundzüge für die bauliche Entwicklung für das Areal dargestellt werden. Der Bau- und Sanierungsausschuss hatte im Juni 2017 den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes und den Erläuterungsbericht zur Kenntnis genommen und beschlossen, die weitere Detaillierung des</p>	
-----------	---	--

	<p>Rahmenplanentwurfs auf Grundlage einer Planungswerkstatt erarbeiten zu lassen. Die Planungswerkstatt wurde im Sommer/ Herbst 2017 mit Beteiligung der Fachämter durchgeführt.</p> <p>Als Ergebnis der Planungswerkstatt liegen insgesamt vier städtebauliche Konzepte vor. Gemäß den Empfehlungen der teilnehmenden Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates ist als planerischer Rahmen für das Hauptareal das städtebauliche Konzept des Büros "Thomas Schüler Architekten" zu Grunde zu legen. Für den Bereich des ehemaligen "Eiskeller"- Grundstücks soll die Konzeption des Büros "GMP Architekten + Stadtplaner" die Grundlage bilden.</p> <p>Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes wurde zwischenzeitlich durch das Stadtplanungsamt in Anlehnung an die o.g. Empfehlungen modifiziert. Darüber hinaus wurden die seitens des an der Planungswerkstatt teilnehmenden Büro "Faerber Architekten" erarbeiteten Lösungen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen in den Rahmenplanentwurf eingepflegt.</p>	
<p>2.</p>	<p><b>Stellungnahmen der Fachämter</b></p> <p><b>12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen:</b></p> <p>Der überarbeitete Entwurf des Rahmenplanes bzw. der Bebauungsplanentwurf "W 105" werde prinzipiell befürwortet.</p> <p>Grundsätzlich sei eine zusätzliche Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Supermarkt oder Lebensmitteldiscountmarkt) im Unterdorf des Stadtteils Weisenau im Sinne des Zentrenkonzeptes Einzelhandel wünschenswert. Dieser würde an einem richtigen (zentralen) Standort zur wesentlichen Verbesserung der fußläufigen Versorgung beitragen. Der Standort "Ehemalige Brauerei" sei dafür aber nicht geeignet.</p> <p>Durch die Lage am südlichen Siedlungsrand an der Wormser Straße könnten nur ca. 600 bis 700 Einwohner in fußläufiger Entfernung, die noch keine entsprechende Einkaufsmöglichkeit hätten, zusätzlich - über die bestehenden Einkaufsmöglichkeiten hinaus - erreicht werden. Die Lebensmittelsuper- und Discountmärkte (auch die kleineren bis 800 qm Verkaufsfläche) seien jedoch für eine wirtschaftliche Betriebsführung auf Einzugsgebiete von 5000 Einwohnern angewiesen. Darüber hinaus würde ein potenzieller Lebensmittelsuper- oder Discountmarkt zu einer Zunahme des motorisierten Einkaufsverkehrs im Bebauungsplangebiet in nicht unerheblichem Umfang führen. Ein solcher Einzelhandelsbetrieb würde zwangsläufig auch über den Nahbereich hinauswirken und durch den weiträumigen Abzug von Kaufkraft auch im zentralen Versorgungsbereich von Weisenau die Gefahr von Geschäftsschließungen vergrößern.</p> <p>Mit der Regelfestsetzung des geplanten "Allgemeinen Wohngebietes" "<i>zulässig sind (...) die der Gebietsversorgung dienenden Läden...</i>" sei die Gefahr einer Ansiedlung solcher Märkte aber nicht gebannt. Denn als Läden, die der Gebietsversorgung dienen, werden mittlerweile in bestimmten Fällen auch Supermärkte und Discountmärkte anerkannt, wenn die Verkaufsflächengrenze zur Großflächigkeit (800 qm) nicht überschritten werde. Deshalb spräche einiges dafür, im Bebauungsplanentwurf</p>	

"W 105" die Läden zur Gebietsversorgung nur "ausnahmsweise" zuzulassen und deren Zulässigkeit davon abhängig zu machen, dass sie 250 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten und nach ihrer Art als convenience-Store, Nachbarschaftsladen, Smart-Markt oder Kiosk erscheinen, die sich durch ein vielfältiges Angebot des täglichen Bedarfs mit dem Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Getränke oder als Läden Lebensmittelhandwerks (Bäcker/Backbistro, Metzger, Konditor/Café) auszeichnen. Fachgeschäfte und Fachmärkte mit den Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie größere Drogeriemärkte würden aber nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "W 105" müsse sich über die Festsetzungen im Detail nochmals abgestimmt werden.

**50-Amt für soziale Leistungen (Wohnraumförderung)/ Stelle Partnerschaftliche Baulandbereitstellung:**

Das Verfahren der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung sei anzuwenden. Hierbei seien 25 %- der Wohnungen gemäß den Wohnbauflächenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus umzusetzen. Eine entsprechende Vor-Vereinbarung wurde mit dem Vorhabenträger bereits geschlossen. Eine vertragliche Bindung mit dem Vorhabenträger müsse dann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erarbeitet werden.

Ob die Komponente "Infrastrukturbeitrag" der PBb zum Tragen komme, könne erst im weiteren Verfahrensverlauf festgestellt werden, wenn feststehe, ob infrastrukturelle Maßnahmen seitens der Stadt Mainz anfallen.

**51-Amt für soziale Leistungen:**

(Teilnahme an der Koordinierung abgesagt mit dem Hinweis auf bisherige Stellungnahmen und Werkstattverfahren hinsichtlich der Verlagerung des öffentlichen Spielplatzes Eiskeller und einer möglichst barrierefreie/ barrierearme Ausgestaltung der privaten und öffentlichen Freiräume)

*Hinweis: Die genannten Anforderungen wurden in den Rahmenplanentwurf aufgenommen und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.*

**60- Bauamt, Abt. Denkmalpflege:**

Die exakte Abgrenzung der Denkmalzone der Kelleranlagen der ehemaligen Brauerei Wormser Straße liege zwar noch nicht vor (Bearbeitung durch die GDKE noch nicht abgeschlossen), es sei jedoch davon auszugehen, dass ein Großteil der vorhandenen Kelleranlagen im Geltungsbereich des "W 105" ein Kulturdenkmal gemäß § 3 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) darstelle. Dazu gehöre auch die zuletzt bezeichnete "Säulenhalle" - eine eingeschossige, mit der rückwärtigen Längsseite in den Hang hinein gebaute Halle mit Kreuzgratgewölben auf gusseisernen Säulen und gemauerten Pfeilern, die sich nordwestlich in Verlängerung des Bestandsgebäudes Wormser Str. 153, unter dem "Baufeld 5" befindet.

Den im Rahmenplanentwurf dargestellten Baufeldern werde zugestimmt, wenn über ein statisches Gutachten geklärt werde, dass die geplante Bebauung mit dem Erhalt des Kulturdenkmals verträglich ist.

Inbesondere für die angedachte viergeschossige Bebauung im "Baufeld 5" oberhalb der zuvor beschriebenen Säulenhalle müsse ein statisches Konzept vorgelegt werden, welches die Unversehrtheit des Kulturdenkmals bei Errichtung des darüber liegenden Neubaus gewährleisten. Eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals solle dabei vermieden bzw. gemäß den Vorgaben des § 2 Abs. 4 DSchG minimiert werden.

Ebenso sei im weiteren Verfahren in mehreren Geländeschnitten (Schnittachse NO - SW, im rechten Winkel zum Hangverlauf) die tatsächliche Erdüberdeckung der Kellergewölbe zu ermitteln und darzustellen. Auch für die Baufelder 2a, 2b, 4a und 4b seien ggf. statische Untersuchungen notwendig, in denen die Bebaubarkeit oberhalb der Kellergewölbe überprüft bzw. die notwendigen statischen Ertüchtigungen der vorhandenen Tragwerke dargelegt werden.

Über die entsprechende Erfahrung verfügende Gutachter könnten seitens der Abt. Denkmalpflege bei Bedarf genannt werden.

Die Anordnung der geplanten Tiefgaragen abseits der vorhandenen Kelleranlagen werde aus denkmalpflegerischer Sicht sehr begrüßt.

Es wird um Prüfung gebeten, ob sich die im Rahmenplanentwurf geplante Treppenanlage im Nordteil mit den Gewölbekellerzugängen auf der Nordseite überlagert - ggf. müsste die im Rahmenplanentwurf dargestellte Treppe verschoben werden. Zudem solle der Eingang zu den Gewölbekellern im Rahmenplanentwurf dargestellt werden.

*Hinweis: Im Zuge der Überprüfung wurde festgestellt, dass sich der Zugang zu den Kelleranlagen und die geplante Treppe räumlich nicht überlagern. Der zeichnerische Hinweis auf den Kellerzugang wurde in den Rahmenplanentwurf aufgenommen.*

#### **61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen:**

Im Zuge des weiteren Planungsfortgangs sollte die im Plangebiet vorzufindende Topografie berücksichtigt und eine barrierefreie oder zumindest barrierearme Ausgestaltung des (halb)öffentlichen Raumes angestrebt werden.

Die im Rahmenplanentwurf dargestellte dezentrale Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Garagengeschossen bzw. in Tiefgaragen werde grundsätzlich begrüßt.

Die bereits beauftragte gutachterliche Untersuchung zu den Verkehrsströmen und zur Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt "Wormser Straße/Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" müsse inhaltlich eng mit der Abt. Verkehrswesen abgestimmt werden. Sobald seitens des beauftragten Büros Freudl ein erstes Untersuchungsergebnis vorliege, sei eine weitere inhaltliche Abstimmung im Rahmen eines gesonderten Gesprächstermins erforderlich.

Die dargestellte geringfügige Verschiebung der bestehenden Gebietszufahrt an der "Dr.-Kirchhoff-Straße" müsse im Zuge der weiteren Planung detailliert untersucht werden (Gefälle der Zufahrt, Wendearien).

*Investor, Abt.  
Denkmalpflege*

*61.1/ 61.2/  
Investor/ Gutachter*

*61.1/ Investor/  
Gutachter*

Eine fußläufige Verbindung durch den Bereich des ehem. Eiskellers hindurch als Verbindung zur Moritzstraße könne vernachlässigt werden.

Da es sich beim Plangebiet um ein privates Grundstück handle, müssten im Bebauungsplanentwurf "W 105" entsprechende Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit zur Erschließung des geplanten Spielplatzes und zur Durchwegung des Quartiers festgesetzt werden. Auch werde die innerquartierliche Kfz- Erschließung als Privaterschließung angesehen und sei entsprechend festzusetzen.

Sofern es zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages komme, müsse zudem ein Passus zum "Verkehrsmonitoring" für die beiden Knotenpunkte an der Wormser Straße aufgenommen werden.

**61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung:**

Es wird mitgeteilt, dass das "Baufeld 5" noch über einen Fußweg an das übrige Quartier angebunden werden soll. Die Darstellungen im Rahmenplanentwurf würden entsprechend abgeändert. Auch gebe es nach erneuter Überprüfung der Planung noch geringfügige Verschiebungen in der ersten Bauzeile innerhalb des "Baufeldes 6". Auf das städtebauliche Gesamtkonzept hätten diese Änderungen aber keine grundlegenden Auswirkungen.

Es wird ferner mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren "W 105" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden könne. Sowohl Amt 67 als auch Amt 60, Abt. Bauaufsicht, hätten festgestellt, dass hiergegen keine Bedenken bestünden.

Hinsichtlich der vom Bauamt, Abt. Denkmalpflege angesprochenen Thematik zur Statik der Kelleranlagen muss im weiteren Verfahren auf Grundlage eines Statikgutachten nachgewiesen werden, dass die im Bebauungsplan festzusetzenden "überbaubaren Grundstücksflächen" auch tatsächlich umgesetzt werden können. Seitens des Investors ist ein entsprechendes Gutachten zu beauftragen.

*Investor, Gutachter, Abt. Denkmalpflege*

**67-Grün -und Umweltamt:**

*(zudem ergänzende Email vom 29.11.2017)*

Die Inhalte des Rahmenplanentwurfes seien bereits abgestimmt und in den Planentwurf sowie den Erläuterungsbericht eingeflossen. Redaktionelle Änderungen zum Erläuterungsbericht wurden mit ergänzender E-Mail mitgeteilt.

Für das Bebauungsplanverfahren "W 105" seien folgende Gutachten erforderlich:

- o Altlastengutachten

Hierzu wurde auf den bereits im Zuge der Rahmenplanerarbeitung festgestellten Untersuchungsbedarf verwiesen.

○ Baugrundgutachten:

Unter anderem seien hierbei die in der Ämterkoordinierung seitens des Bauamtes, Abt. Denkmalpflege angesprochenen Untersuchungsbedarfe hinsichtlich der Statik der Kelleranlagen zu berücksichtigen.

○ Artenschutzgutachten:

Es wird mitgeteilt, dass für den Bereich der "Mauer Eiskeller" bereits ein Artenschutzgutachten existiere. Dieses werde dem vom Investor zu beauftragenden Büro als Arbeitsgrundlage zur Verfügung gestellt. Die erhobenen Daten müssten jedoch aktualisiert werden. Im Zuge der Aktualisierung seien auch Schnecken und Wildbienen zu erfassen und zu bewerten. Zudem sei eine Erarbeitung von verpflichtenden Vorgaben sowie Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Bezüglich der inhaltlichen Anforderungen zum Artenschutz wird folgender Untersuchungsinhalt erwartet:

- Artenschutzfachliche und -rechtliche Erfassung, Bewertung und Beurteilung des gesamten Geltungsbereiches auf insbesondere Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Kleinsäuger sowohl des gesamten Grünbestandes als auch der Gebäude;
- Erarbeitung von verpflichtenden Vorgaben sowie Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren.
- Teilaspekt Fledermäuse: Es sei die Erfassung und Bewertung von Fledermausvorkommen im Geltungsbereich, insbesondere in den Gewölben und Stollen erforderlich. Zudem sei die Erfassung und Bewertung der auf dem Gelände befindlichen Strukturen, insbesondere Gewölbe und Stollen, im Hinblick auf ihre Geeignetheit als Fledermausquartier durchzuführen und Vorschläge zwecks Integration des Fledermausschutzes in die städtebauliche Planung im Sinne von "Erhaltung" bzw. "Optimierung" zu erarbeiten. Die angrenzenden Hangbereiche seien ebenfalls mitzubetrachten.

In den umgebenden Hausgärten befänden sich Einflugschächte/ ehem. Lüftungsschächte. Vermutlich handele es sich um einen Teilbereich eines zusammenhängenden Systems, welches Schaden nehmen könnte, wenn Veränderungen bezüglich Luftzufuhr, Temperatur oder Luftfeuchte erfolgten. Ggf. sollte Kontakt mit dem Verein Mainzer Unterwelten e.V. aufgenommen werden.

Das Artenschutzgutachten müsse alle fachlichen und rechtlichen Anforderungen gemäß BNatSchG enthalten. Ein allgemeiner, an das Vorhaben anzupassender Katalog über die Mindestanforderungen an den Untersuchungsumfang und die Inhalte werde dem von der Investorin beauftragten Gutachter an die Hand gegeben.

○ Energiekonzept:

*Hinweis: Die Stadtwerke Mainz haben zugesagt, die Option eines Fernwärmeanschlusses zu prüfen. Unabhängig vom Prüfergebnis ist die Erarbeitung eines Energiekonzeptes erforderlich.*

○ Regenwasserbewirtschaftungskonzept:

Das Gutachten sei in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb zu erarbeiten.

*mit E-Mail  
vom 5.12.2017  
erledigt*

○ Schallgutachten:

Das bereits für die Planungswerkstatt erarbeitete schalltechnische Gutachten müsse im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aktualisiert/ fortgeschrieben werden.

○ Radongutachten:

In Bezug auf Radonmessungen stelle dieses Verfahren einen Sonderfall dar, da die Wohnbebauung nicht auf gewachsenem Boden, sondern auf Altbestand/Kellergewölben entstehen werde. Dies erfordere zunächst keine Radonluftmessungen in der Bodenluft, sondern Radonluftmessungen in der Raumluft (der Kellergewölbe). Hierfür sei das Landesamt für Umwelt (LfU) zuständig. Seitens des LfU seien folgende Vorgaben formuliert worden:

- Messungen der Raumluft in den unterirdischen Kelleranlagen;
- mindestens fünf Dosimeter für die Gesamtfläche, für jedes Baufeld in jedem Fall ein Dosimeter in den darunterliegenden Kelleranlagen;
- empfohlener Messzeitraum von vier Monaten, aber mindestens 12 Wochen;

Das Landesamt für Umwelt empfehle Gutachter, die Radonmessungen in der Raumluft durchführen könnten. Außerdem biete das Landesamt für Umwelt selbst diese Messungen an.

Sofern Baufelder auf gewachsenem Boden entstünden, seien zudem Radonmessungen in der Bodenluft im Bereich des entsprechenden Baufeldes durchzuführen. Hierfür würden die Vorgaben des Landesamts für Geologie und Bergbau in Absprache mit dem 67-Grün- und Umweltamt gelten. Für Radonmessungen in der Bodenluft könne das 67-Grün- und Umweltamt verschiedene Gutachter empfehlen/ benennen.

Die Untersuchungsinhalte für alle Gutachten seien mit dem Amt 67 inhaltlich abzustimmen. Seitens des 67-Grün- und Umweltamtes wird ergänzend das Angebot unterbreitet, dem Investor eine Liste von Gutachtern zu den jeweiligen Themen zur Verfügung zu stellen.

Ein Umweltbericht sei nicht erforderlich, da das Bebauungsplanverfahren "W 105" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

**70-Entsorgungsbetrieb:**

*(schriftliche Stellungnahme mit Mail vom 15.11.2017)*

Die Entsorgung sei grundsätzlich gewährleistet, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits an die Abfallsammlung angeschlossenes Wohngebiet handele.

Da das Baugrundstück "Eiskeller" jenseits der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße terrassenartig angelegt und nur durch Treppenanlagen zu erreichen sei, ist eine Erschließung mit einem Dreiachsigen Müllfahrzeug ausgeschlossen. Dies bedeute im Umkehrschluss, dass die Mülltonnenstandplätze entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße innerhalb der "15 Meter-Marke" gemäß Abfallsatzung der Stadt Mainz

*Alle Gutachten sind in Absprache mit dem Amt 67 vom Investor zu beauftragen*

zu errichten seien.

Für das größere Teilgebiet der ehemaligen Brauerei sei zu prüfen, ob eine Durchfahrt durch das Gebiet ermöglicht werden solle. Folgende Standards seien hierbei zu berücksichtigen:

- RASt Anlage von Stadtstraßen,
- Abfallsatzung der Stadt Mainz,
- BG Verkehr, Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft, GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung Privatstraßen.

Die Müllgefäße müssten frei zugänglich sein, jedoch nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen.

Bezüglich einer geplanten 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 ist.

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

#### **80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften:**

Es wird mitgeteilt, dass mit dem Investor Gespräche zur Veräußerung des "Eiskeller"- Grundstücks geführt werden. Die von den Fachämtern vorgetragenen Rahmenbedingungen an die Veräußerung ("kein Verkauf der östlich der Mauer befindlichen Grünbereiche", kein Verkauf der Wege oberhalb der Mauer) würden in den weiteren Verkaufsverhandlungen berücksichtigt werden.

#### **Wirtschaftsbetrieb Mainz:**

Für das Bebauungsplanverfahren "W 105" sei ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen. Für das Plangebiet sei im Zuge des Bewirtschaftungskonzeptes ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für Starkregenereignisse zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern sei. Als maximale Einleitmenge in den Regenwasserkanal seien 90 l bis 100 l/ s anzunehmen.

Im Bereich des Eiskeller- Grundstücks sei der bestehende Abwasserkanal zu beachten. Dieser sei im Zuge der Planung zu verlagern bzw. in die Ver- und Entsorgungskonzeption für das Eiskeller- Grundstück einzubeziehen.

#### **Mainzer Netze:**

(ergänzende Stellungnahme mit E-Mail vom 07.12.2017 inklusive Leitungsbestandsplan)

Es wird auf Wunsch des Investors eine Prüfung zugesagt, ob das Plangebiet an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden könne.

*Prüfung und  
Mitteilung an  
61.2 durch  
Stadtwerke*



Eine Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sei aus den angrenzenden Straßen "Wormser Straße und Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" ausreichend möglich.

#### Wasserversorgung:

Prinzipiell seien zwei Varianten für die Trinkwasserversorgung der Grundstücke möglich.

- Variante 1: Es wird eine Schachtübergabe am Rande des Grundstücks zur öffentlichen Straße organisiert, anschließend werden die Gebäude über eine Privatleitung versorgt.
- Variante 2: Die Erschließung erfolgt über die Mainzer Netze GmbH. Dann müssten eine dingliche Sicherung inklusive Schutzstreifen, ein Erschließungsvertrag und ein Gestattungsvertrag für die betrieblichen Belange vereinbart werden.

Basis beider Varianten sei eine Trinkwasser-Leistungsangabe des Vorhabenträgers. Der Löschwasser-Grundschatz ist über das vorhandene Netz in den öffentlichen Straßen gegeben. Der Objektschutz ist vom Grundstückseigentümer zu organisieren.

#### Gasversorgung:

In Abhängigkeit des vorgesehenen Energiekonzeptes ist eine Erschließung mit Erdgas grundsätzlich möglich. Verbleiben die Straßen als Privatstraßen ist eine dingliche Sicherung vorzusehen.

#### Beleuchtung:

Die öffentliche Fläche sei bereits beleuchtet.

#### Stromversorgung:

Es werde im Hauptgebäude 153 eine Trafostation betrieben. Sofern die Straßen als Privatstraßen geplant seien, sei eine dingliche Sicherung vorzusehen.

#### Erforderlichen Straßenbreiten:

Es sei zu beachten, dass bei Festlegung der geplanten Verkehrswege sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen seien. Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medien würden nur horizontal nebeneinander und keinesfalls vertikal übereinander verlegt werden. Für die Abstimmung aller Ver- und Entsorgungsleitungen sei die aufstellende Behörde/ Investor zuständig. Hierbei gelte jeweils die Einhaltung von Mindestabständen der Versorgungsleitungen/Kabel zu anderen Ver- und Entsorgungsleitungen von 0,4 m. Darüber hinaus sei für Wasserversorgungsleitungen ein Mindestabstand zu Nahwärmeleitungen und Abwasserleitungen bzw. Kanal von 1 m einzuhalten.

#### Baumpflanzungen / Begrünung

Bereiche für Baumpflanzungen und Begrünungen seien derart zu planen, dass hiervon keine Gefährdung der Versorgungsleitungen ausgehe. Bei Baumpflanzungen sei zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Baumachse und Außendurchmesser der Leitungen einzuhalten. Der Mindestabstand zu

	Bäumen könne bei geeigneten aktiven Schutzmaßnahmen (z. B: Trennplatten, Wurzelschutzfolie) ggf. unterschritten werden. In diesem Fall sei der erforderliche Mindestabstand individuell der Mainzer Netze GmbH abzustimmen.	
3.	<b>Weiteres Vorgehen</b> Der fortgeschriebene Rahmenplanentwurf soll den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Zudem soll auf dieser Grundlage ein erneuter Aufstellungsbeschluss (erweiterter Geltungsbereich mit Eiskellergrundstück) gefasst sowie der Bebauungsplanentwurf "W 105" in "Planstufe I" beschlossen werden. Daran schließen sich dann die gesetzlichen Verfahrensschritte für das Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch an.	

Mainz, 08.12.2017



Straub

- II. Den Teilnehmern per Email z. K.
- III. Herrn Strobach z.K., sodann z. d. lfd. Akten

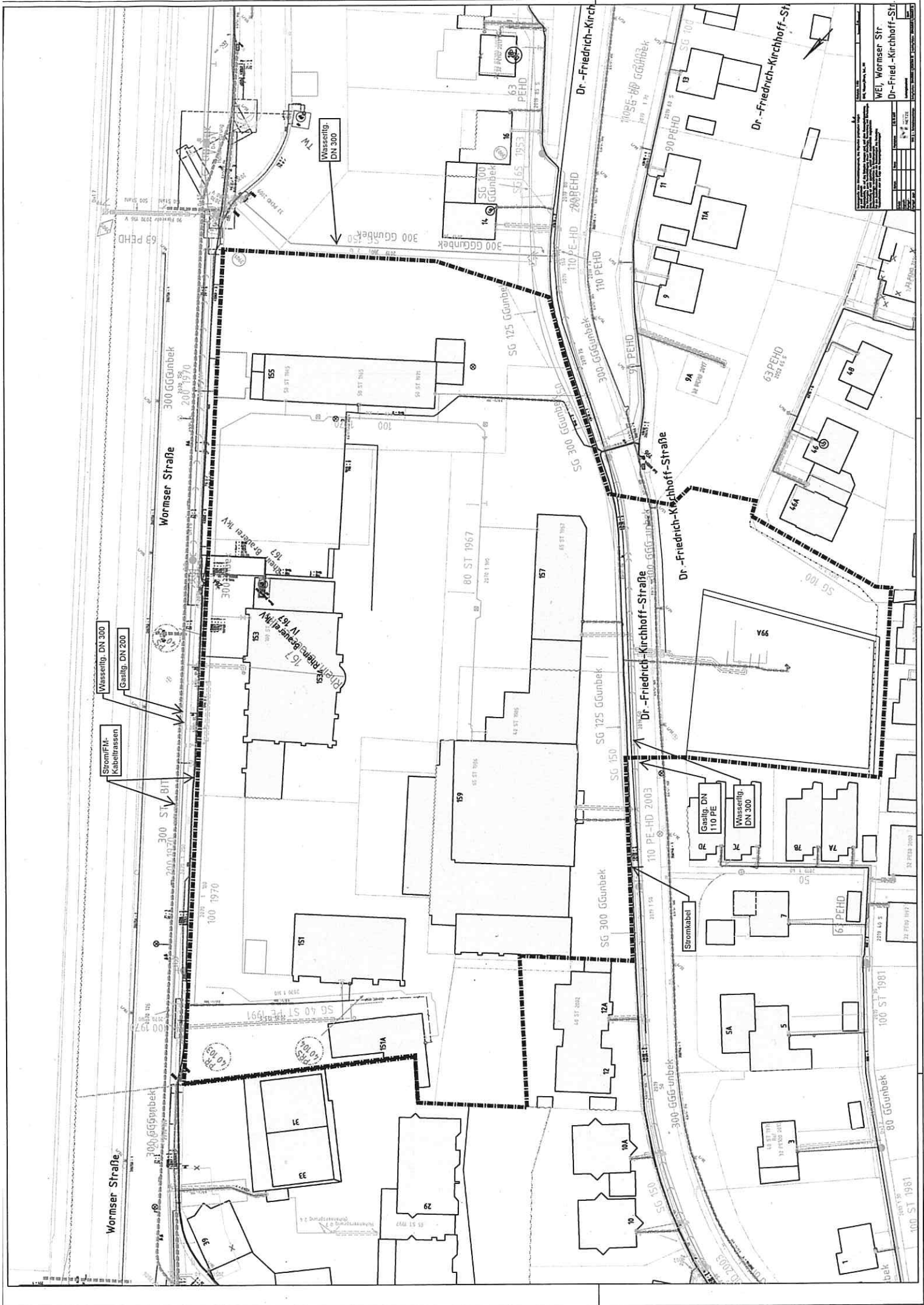


Anlage: *Leitungsbestandsplan*

Mainz, 08.12.2017  
61-Stadtplanungsamt



Ingenthron



NO	VERM.	ANM.
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		