

Aktz.: 61 26 Wei 105

Bebauungsplanverfahren "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

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: **11.07.2019 - 19.08.2019**

Anzahl der beteiligten TÖB: **58**

Anzahl der Antworten von TÖB: **29**

Koordinierungstermin mit TÖB:

- Ergänzender Abstimmungstermin mit 70-Entsorgungsbetrieb zum Thema "Müllsammlung und -entsorgung" am 12.09.2019.

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

- 12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
- 20-Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, Abteilung Sport
- Bundessamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
- SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde
- SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Telefonica/ O₂

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. 10-Hauptamt, Frauenbüro

- Schreiben vom 15.07.2019 -

- Bei der Realisierung von Tiefgaragen seien die Sicherheitskriterien für Parkhäuser und Tiefgaragen zu beachten. Nicht einsehbare und dunkle, verschattete

Bereich seien zu vermeiden. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen sollten auf kürzestem Weg erreichbar sein.

Abwägungsergebnis

Die Sicherheitskriterien für Parkhäuser und Tiefgaragen sind grundsätzlich einzuhalten. Sofern es sich um bauordnungsrechtliche Aspekte handelt, werden diese im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich hieraus kein Festsetzungsbedarf. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

- Die Durchgangs- und Verbindungswege sind offen, gut einsehbar und barrierefrei zu gestalten. Die Mobilitätsansprüche von Kindern und älteren Menschen seien zu berücksichtigen.

Abwägungsergebnis

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden in Abstimmung mit dem Dezernat IV, dem Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen und dem Vorhabenträger mehrere Lösungen erarbeitet, die eine barrierefreie oder zumindest barrierearme Erschließung des Quartiers ermöglichen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hieraus aber nicht. Verbindliche Regelungen zur Sicherung bzw. Herstellung der Barrierefreiheit sollen ergänzend im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

- Die Begrünung sei so anzulegen, dass die Sichtbeziehungen gewährleistet bleiben. Dies gelte generell für alle Begrünungsmaßnahmen. Bei grünplanerischen Festsetzungen sei eine Vegetation zu bevorzugen, die eine Transparenz gewährleiste. Die Bepflanzung entlang der Zuwegungen sei dem Sicherheitsbedürfnis anzupassen.

Abwägungsergebnis

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf den Realisierungsprozess im Nachgang zum Bauleitplanverfahren. Für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich hieraus aber kein Festsetzungsbedarf. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

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

2. Dezernat IV

- Schreiben vom 16.08.2019 bzw. vom 11.09.2019 -

- Die Anforderungen bzgl. der Barrierefreiheit werden erfüllt.

Abwägungsergebnis

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden in Abstimmung mit dem Dezernat IV und dem Vorhabenträger Lösungen erarbeitet, die eine in Abschnitten barrierefreie (Bestandsrampe) bzw. eine barrierearme Erschließung des Quartiers ermöglichen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hieraus aber nicht. Verbindliche Regelungen zur Sicherung bzw. Herstellung der Barrierefreiheit sollen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

- Gemäß der geplanten Anzahl an Wohneinheiten müsse der Spielplatz eine Minimalgröße von 1.417,5 qm haben. Aufgrund des Wegfalls des bestehenden Spielplatzes im Bereich des Eiskellers müsse der neu geplante Spielplatz für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Hinsichtlich der Ausstattung des Spielplatzes ist eine Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung erforderlich.
In einer ergänzenden Stellungnahme vom 11.09.2019 wird anderslautend mitgeteilt, dass aufgrund der Bebauungsstruktur eine Personenanzahl je Wohneinheit zugrunde gelegt werde und sich daher eine Spielplatzgröße von 945 qm ergebe.

Abwägungsergebnis

Gemäß der ergänzenden Stellungnahme vom 11.09.2019 wurde im Bebauungsplanentwurf eine Spielplatzfläche mit einer Größe von ca. 980 qm festgesetzt. Zudem sollen hierzu entsprechende Regelungen (Realisierungsverpflichtung und Übernahme der Herstellungskosten, Sicherung der "öffentlichen" Zugänglichkeit) in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

- Eine Stellungnahme bzgl. der Kita-Bedarfsplanung sei nicht erforderlich, da das Vorhaben bereits mitberücksichtigt sei. Die aus dem Vorhaben resultierenden Kinder könnten in den vorhandenen bzw. in den geplanten Kitas in Weisenau untergebracht werden.
Da die Partnerschaftliche Baulandausweisung zur Anwendung komme, sei darauf zu achten, dass ein Baukostenanteil für den im Baugebiet zugeordneten Anteil eines Kitas- Neubaus in Weisenau verwendet werde.

Abwägungsergebnis

Der Bebauungsplanentwurf "W 105" trifft keine direkten Festsetzungen bzw. Regelungen zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung. Regelungen und ggf. Verpflichtungen zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung werden im städtebaulichen Vertrag getroffen. Die Stellungnahme wurde an die verantwortliche städtische Stelle zur Berücksichtigung des Parameters "Kita" im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung weitergeleitet.

- Der Punkt "Partnerschaftliche Baulandbereitstellung" in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sei um die in der Stellungnahme genannten Punkte zu ergänzen.

Abwägungsergebnis

Die zum Thema "Partnerschaftliche Baulandbereitstellung" in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf enthaltenen Textpassagen sind nur informativer und informeller Natur. Es wird lediglich auf die Anwendung des Verfahrens hingewiesen. Die konkreten Inhalte werden federführend von der Stelle "Partnerschaftliche Baulandbereitstellung" ermittelt. Regelungen und ggf. Verpflichtungen zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung werden im städtebaulichen Vertrag getroffen. Die Stellungnahme wurde deshalb an die verantwortliche städtische Stelle weitergeleitet.

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

3. 60- Bauamt, Abt. Denkmalpflege

- Schreiben vom 09.08.2019 -

- Es wird vorgeschlagen, in den Bebauungsplanentwurf einen erweiterten Hinweis auf das im Plangebiet vorhandene "Kulturdenkmal Kelleranlagen" aufzunehmen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweistext zum "Denkmalschutz" im Bebauungsplanentwurf wurde um einen Passus zum "Kulturdenkmal Kelleranlagen" ergänzt. Zudem wurde das Kulturdenkmal auch als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplanentwurf integriert.

- Es wird um Abstimmung zu dem in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf enthaltenen Textabschnitt "11.1 Kulturdenkmal" gebeten.

Abwägungsergebnis

Der Begründungstext zum Bebauungsplanentwurf zum Punkt "11.1 Kulturdenkmal" wurde in Abstimmung mit dem Fachamt ergänzt.

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

4. 60- Bauamt, Umlegungsstelle und Stelle für Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

- Schreiben vom 08.08.2019 -

- Es wird mitgeteilt, dass die Anfrage an die Fachämter, welche Infrastrukturkosten für die Stadt Mainz im Zuge des aufzustellenden Bebauungsplanes entstehen, auf den Weg gebracht worden sei.

Abwägungsergebnis

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hieraus nicht. Regelungen zur Sicherung u.a. des Infrastrukturbeitrages sollen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

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

5. 61- Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen

- Schreiben vom 19.08.2019 -

- Es wird weiterhin um Einbindung in die Klärung von Verkehrsfragen gebeten. Ergänzend wird auf die bisherigen Stellungnahmen und Forderungen verwiesen, die im Zuge der bisherigen fachlichen Begleitung des Planungsprozesses mitgeteilt worden seien.

Abwägungsergebnis

Sowohl das Verkehrsgutachten als auch die vorliegende Verkehrsplanung wurden fachlich mit der Abt. Verkehrswesen abgestimmt. Das Verkehrsgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Ergänzend wurden seitens des beauftragten Planungsbüros unter Beteiligung des Fachamtes verkehrsplanerische Regelungen zu den Gebietseinfahrten an der Wormser Straße und der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße erarbeitet. Zur Umsetzung dieser Verkehrsplanung sind u. a. Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf getroffen worden (zulässige Zufahrtsbereiche). Die weiteren erforderlichen verkehrsfachlichen Maßnahmen (z. B. Realisierung einer Ampelschaltung an der Wormser Straße/Verkehrsmoitoring) sind Gegenstand der Realisierung und sollen im städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert werden. Die Grundzüge der verkehrsplanerischen Maßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargestellt.

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

6. 61- Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb

- Schreiben vom 31.07.2019 -

- Es wird mitgeteilt, dass sich im hinteren Hangbereich des Grundstücks "Eiskeller" eine Stützmauer befinde und die zugemauerten Zugänge ehemals zu den unterirdischen Gängen der Rheinischen Brauerei führten. Die Stützmauer liege bislang in der Zuständigkeit des Straßenbetriebes, müsse aber bei Veräußerung des Grundstücks mit allen Rechten und Pflichten mitveräußert werden.

Abwägungsergebnis

Die Stützmauer wurde als Bestandteil des Eiskeller- Grundstücks zwischenzeitlich an den Vorhabenträger veräußert. Die sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten sind Bestandteil des Kaufvertrages. Hieraus ergibt sich jedoch kein Festsetzungsbedarf für den Bebauungsplanentwurf.

- Es wird auf vorliegende Stellungnahmen der Versorgungsdienstleister aus dem Jahr 2017 verweisen und mitgeteilt, dass für das Gebäude auf dem Eiskellergrundstück Hausanschlüsse der Telekom und der Stadtwerke bestünden. Diese müssten bei einer Veräußerung jedoch nicht dinglich gesichert werden. Des Weiteren verlaufe durch das Grundstück ein altes Stromkabel der Mainzer Netze, das aber außer Betrieb sei und daher entfernt werden könne. Zudem wird mitgeteilt, dass sich im Bereich von Haus 46a eine alte Gasleitung befinde, die ebenfalls außer Betrieb sei und bei Bedarf im Baubereich entfernt werden könne. Hierzu müssten aber im Vorfeld die Mainzer Stadtwerke benachrichtigt werden, denn die Leitung sei durch Fachpersonal auf Restgas zu überprüfen. Zudem verlaufen quer durch das Grundstück drei Kanalleitungen des Wirtschaftsbetriebes Mainz, die noch in Betrieb seien.

Abwägungsergebnis

Die auf dem Grundstück verlaufenden Stromleitungen, Hausanschlüsse der Telekom und die Gasleitung sind bekannt. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Mit Ausnahme des Kanals im Bereich des Eiskeller- Grundstücks handelt es sich um das

Grundstück bzw. die Nutzung auf dem Grundstück erschließende Leitungen, die im Zuge der Realisierung der Neubebauung obsolet sind und zurückgebaut werden können.

Bezüglich der Kanalleitungen wurde im Bebauungsplanentwurf zugunsten des Wirtschaftsbetriebes ein Leitungsrecht festgesetzt. Auf die Stellungnahme des Wirtschaftsbetriebes wird verwiesen.

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

7. 67- Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 23.08.2019 -

- **Lärmschutz:** Auf das Plangebiet wirken insbesondere Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm der Bahnlinie, Schifffahrtslärm von der Rheinschifffahrt und Fluglärm ein. Die Lärmeinwirkungen werden durch ein Sachverständigenbüro ermittelt und zwischen Grün- und Umweltamt und Stadtplanungsamt koordiniert.

Abwägungsergebnis

Aufbauend auf dem erforderlichen Lärmgutachten werden im Bebauungsplanentwurf entsprechende Festsetzungen getroffen. Das Lärmgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. In der Begründung werden ergänzend die Inhalte des Gutachtens und der daraus resultierenden Festsetzungen dargestellt.

- **Altlasten:** Es wird auf die Stellungnahme der SGD Süd verwiesen. Das bereits vorliegende Untersuchungskonzept werde begrüßt. Bei Ortsterminen seien jedoch zwei weitere Verdachtsflächen (u.a. Müll und leere Fässer im Keller unter der Säulenhalle) festgestellt worden. Diese würden dem Gutachter mitgeteilt werden.

Abwägungsergebnis

Die beiden zusätzlichen Verdachtsflächen wurden in den Untersuchungsumfang des Gutachtens mit aufgenommen. Eine mehrmalige Abstimmung des Untersuchungskonzeptes mit der SGD Süd ist zwischenzeitlich erfolgt. Das Untersuchungskonzept wird auf Grundlage der seitens der SGD Süd vorgebrachten Anregungen fortgeschrieben. Das Gutachten wird dann Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

- **Bodenschutz:** Gemäß Landesbodenschutzgesetz seien die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere auch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Bei der vorliegenden Planung sei vorgesehen, die Flächen im "WA 1" einschließlich Tiefgarage bis maximal 80 %, im "WA 2" bis maximal 60 % auszunutzen. Gegen diese hohe Ausnutzung bestünden Bedenken, da
 - für die Versickerung von Niederschlagswasser so gut wie kein Raum bleibe;
 - die Funktion und Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) als Bestandteil des Naturhaushaltes

- tes gegenüber dem jetzigen Zustand erkennbar verschlechtert werde. Gemäß § 6 WHG seien diese jedoch zu erhalten und zu verbessern.
- die Berechnung im "WA 2" beruhe auf der gesamten Fläche der Parzelle 56/40. Zur Klarstellung sollte die GRZ II ohne die bestehende Grünfläche ermittelt werden.

Zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen werden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

- eine erhebliche Vergrößerung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
- eine Verbreiterung der Randstreifen außerhalb der TG, so dass dort auch große Bäume gepflanzt werden können (Stichwort Verdunstung),
- eine Erhöhung der Substratstärke auf den Tiefgaragen auf mindestens 1,0 m sowie
- Erhöhung der Substratstärke auf den Flachdächern auf mindestens 20 cm.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der Vorprägung des Plangebiets als ehemaliges Brauereigelände mit weitläufigen unterirdischen Gewölbekellern sowie aufgrund der noch erhaltenen Zufahrtsrampe, der Einfriedungsmauern und der Gebäudesockel entlang der Wormser Straße ist bereits im Bestand eine sehr hohe Flächenversiegelung vorhanden. Flächen mit unmittelbarem Bodenschluss sind im Plangebiet daher sehr rar. Hinzu kommt die städtebauliche Zielsetzung zur Schaffung eines möglichst autofreien Quartiers. Hierdurch sind zur Deckung der notwendigen Stellplatzanzahl große Tiefgaragenflächen erforderlich, die aber weitestgehend bereits auf den "versiegelten" Gewölbekellern zum Liegen kommen. Im Ergebnis sind zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes daher Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf erforderlich, die in Bezug auf die GRZ II an die in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Obergrenzen der GRZ II von 0,8 heranreichen. Gleiches gilt für den Bereich "WA 2", da auch hier zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption und einem möglichst autofreien Quartier eine hohe zulässige GRZ II von 0,8 festgesetzt werden muss.

Als Nachweis zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde in Abstimmung mit dem Fachamt ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Weitere Regelungen sollen ergänzend im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung und Flächen zur Anlage von Grünflächen, Strauch- und Baumpflanzungen werden in Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt dort festgesetzt, wo dies aufgrund des Untergrundes und der durch die Höhenstaffelung der Bebauung erreichbaren besseren Untergrundbeschaffenheit für Anpflanzungen fachlich sinnvoll ist. Eine Verbreiterung der Randflächen im Bereich der Tiefgarage war aufgrund der Größe der Tiefgarage nicht möglich.

Die Berechnung der im "WA 2" zulässigen Gebäudeflächen und der entsprechende Textbaustein in der Begründung wurde überarbeitet.

- Radon: Die Ergebnisse des Radongutachtens seien durchweg als unkritisch einzustufen. Es seien keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Die empfohlenen Präventivmaßnahmen entsprächen ohnehin schon dem Stand der Technik bei Neubauten.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme zum vorliegenden Radongutachten wird zur Kenntnis genommen. Das Radongutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

- Wasserwirtschaft, Gewässerschutz: Das Thema Wasserwirtschaft/ Gewässerschutz finde in den Unterlagen bislang keine nennenswerte Beachtung. Lediglich der Aspekt "Reduzierung der Versiegelung" sei in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Der pauschale Hinweis "Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser" unter "III. Hinweise" werde der komplexen Situation (Hanglage, Kelleranlagen, Geologie) nicht gerecht. Es wird daher folgender Text vorgeschlagen:

"Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Plangebiet ist die nach WHG geforderte Versickerung auf folgenden Flächen möglich:

- außerhalb der Kelleranlagen
- auf Flächen mit geringer Hangneigung

Auf den übrigen Flächen (Flächen über Kelleranlagen, Flächen mit starker Hangneigung) ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in der Regel nicht möglich.

Die gezielte Versickerung z. B. über Schluckbrunnen, Rigolen, Mulden-Rigolensysteme u.a.m. bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist dagegen die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück. Die breitflächige, ungezielte Versickerung (z.B. wasserdurchlässige Beläge) ist in der Regel uneingeschränkt auf allen Flächen möglich.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind bis zu 50 cbm Behälterinhalt und bis zu drei Meter Höhe genehmigungsfrei."

Im weiteren Verfahren sollte zudem ein Regenwasserkonzept/ Entwässerungskonzept aufgestellt werden, das eine angepasste Lösung, bestehend aus den Elementen Retention, Verdunstung, Versickerung auf Teilflächen und Ableitung in den Kanal aufzeigt.

Abwägungsergebnis

Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde zwischenzeitlich erarbeitet. Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die wesentlichen Inhalte werden in der Begründung dargestellt. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der vorgeschlagene Hinweistext wurde in den Bebauungsplanentwurf integriert.

- Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild: Die Ergebnisse der Gesprächstermine seien in die jeweiligen Fachgutachten und sodann in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. ggf. in einen städtebaulichen Vertrag einzuarbeiten. Nach Fertigstellung der Gutachten wird um gemeinsame Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs gebeten.

Baumerhalt/ Freiraumplanung: In wie weit die im Bereich südwestlich der Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße als "zu erhalten" festgesetzten Bäume tatsächlich den Baubetrieb überleben, müsse verifiziert werden; ggf. sind in diesem Bereich Neupflanzungen festzusetzen. Das Gutachten liege noch nicht vor.

Artenschutzgutachten: Die artenschutzfachlichen und/ oder –rechtlichen Erfordernisse seien darzulegen. Das fertige Gutachten liege noch nicht vor.

Angesichts des hohen Versiegelungsgrades sollten insbesondere bzgl. Art und Umfang der Grünausstattung z. B. auch für Dach- und Fassadenbegrünungen eine Verbesserung der Mindeststandards entwickelt werden. Es wird empfohlen, die grünordnerische Freiraumgestaltung in einem gestalterischen Entwurf abzubilden, der bereits erkennen lässt, dass der gemäß Grünflächensatzung erwartete Mindeststandard unter Einbeziehung aller Begrünungsformen eingehalten werden kann.

Abwägungsergebnis

Das erforderliche Gutachten zum Baumschutz liegt zwischenzeitlich vor. Die mit dem Fachamt auf dieser Grundlage abzustimmenden Festsetzungen zum Baumerhalt und zur Neuanpflanzung wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Auch das Artenschutzgutachten liegt mittlerweile vor und wird Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Neben Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden auch entsprechende vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Auf Grundlage der vorliegenden Freiraumkonzeption wurden im Bebauungsplanentwurf entsprechende mit dem Fachamt abgestimmte Festsetzungen zum Grünerhalt und zur Grünneneubildung getroffen. Für das Plangebiet sind gegenüber herkömmlichen Verfahren aufgrund der städtebaulichen Konzeption der Gebäudesockel und Bauerrassen sehr spezifische Festsetzungen zur Fassadenbegrünung erforderlich. Aufgrund der schlechten Versickerungsbedingungen wurden gegenüber herkömmlichen Verfahren auch weiterreichende Festsetzungen zur Dachbegrünung (Erhöhung des Rückhaltevolumens auf Dachflächen) aufgenommen.

- Grün- und Freiraumplanung: In der Planungswerkstatt im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens seien halböffentliche Freiflächen angedacht und deren wichtige Funktion und deren besondere Qualität im Gefüge der Bebauung hervorgehoben worden. Um diese Kriterien im Sinne der aktiven (öffentlichen) Naherholung im weiteren Verfahren zu sichern, sei es erstrebenswert, die entsprechenden Flächen in ihrer Größe und Nutzungsform festzuhalten und ggfs. als private Grünflächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Die Darstellung des Fahrrechts lasse zudem vermuten, dass Teilbereiche zwischen den Gebäuden nur begrenzt Vegetationsflächen zulassen. Da der Verkehr insbesondere durch die Müllentsorgung hervorgerufen werde, die wieder-

rum einen höher versiegelten Anteil an Freiflächen hervorrufe, sollte in der Quartiersmitte über eine alternative Müllentsorgung angedacht werden.

Abwägungsergebnis

In der Tat ist im Bebauungsplanentwurf ein Fahrrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt. Diese Wegeführung dient aber gleichzeitig auch als Feuerwehrzufahrt. Sofern im Zuge der Umsetzung ein anderes als das derzeit vorgesehene Müllkonzept ohne das Erfordernis der Wegeführung umgesetzt wird, so ist dies ohne weiteres möglich. Die Oberflächengestaltung dieser halböffentlichen Flächen muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Realisierung geklärt werden.

Die im Plangebiet vorzufindenden halböffentlichen Flächen sollen als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" mit einer Pflanzbindung festgesetzt werden. Die Festsetzungen zur Pflanzbindung beruhen auf den Inhalten der Freiflächenplanung. Neben entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden hierzu auch ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

- Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Stadt Mainz, da die Fläche bereits in der Unterhaltung des Grün- und Umweltamtes liegt.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes keine finanziellen Auswirkungen auf die Stadt Mainz hat. Ein entsprechender Textbaustein wurde in die Begründung aufgenommen.

- Energie, Klimaschutz: Dem zu erwartenden Klimawandel sei gemäß § 1a (5) BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dies könne vorbeugend durch eine intensive Be- und Durchgrünung der Gebäude und des Areals sowie durch eine klimaneutrale Energie- und insbesondere Wärmeversorgung erfolgen. Die Stadt Mainz habe sich als "Masterplankommune 100% Klimaschutz" verpflichtet, die CO₂-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung werde daher erwartet.

Abwägungsergebnis

Festsetzungen zur Sicherung und Neuanpflanzung von Baumstandorten sowie weitere grünplanerische Festsetzungen zur "Grünausstattung der Gebäude" (z. B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) wurden im Bebauungsplanentwurf getroffen.

Seitens des Vorhabenträgers wurde zudem ein Energiekonzept in Abstimmung mit dem Fachamt erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte des Energiekonzeptes werden in der Begründung dargestellt. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung des Energiekonzeptes werden anhand des städtebaulichen Vertrages gesichert.

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

8. 70- Entsorgungsbetrieb

- Schreiben vom 19.07.2019 -

- Die Entsorgung sei grundsätzlich gewährleistet, da sich das Plangebiet in einem bereits bebauten Wohngebiet befände, welches an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist und daher eine Abfallsammlung grundsätzlich möglich ist. Ergänzend wurde in Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb ein Müllentsorgungskonzept erarbeitet. Hieraus ergaben sich Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf (Fahrrechte zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers).

- Da bislang noch keine Mülltonnenstandplätze verortet seien, sei in der Stellungnahme nochmals auf die Problematik der inneren Erschließung eingegangen worden. Die Erschließung der Baufelder 1 und 2 sei über die Wormser Straße gesichert. Die Erschließung der Baufelder 3-6 bzw. deren Andienung sei nicht weiter erläutert. Es werde davon ausgegangen, dass die Erschließung für den Schwerlastverkehr mit den nötigen Schleppkurven für dreiaxlige Müllfahrzeuge gemäß RAS 06 geeignet sei.

Das Baufeld 7 könne nur über die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße erfolgen. Aufgrund der Hanglage müssten die Abfallgefäße jedoch direkt an der anfahrbaren straßenseitigen Grundstücksgrenze zur Entsorgung bereitgestellt werden.

Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr: Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen.

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

Gemäß der GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung dürfe Müll nur unter folgenden Voraussetzungen abgeholt werden:

- Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen müsse so angelegt sei, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.
- Neubaugebiete seien so zu planen, dass bei der Abfallsammlung nicht rückwärts gefahren werden muss.
- Bei Sackgassen müsse die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Die Anlage der Mülltonnenstandplätze werde über die Objektplanung und dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da jedoch im Bebauungsplanentwurf keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen seien, müsse auf die offiziellen Standards verwiesen werden. Hiernach sei bei Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes 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.

Sollte es sich bei dem Neubaugebiet um eine Privatstraße handeln, seien nachfolgende Bedingungen zu beachten:

- Im Grundbuch sei eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs einzutragen und ein entsprechender Auszug vorzulegen.
- Winterdienstliche Pflichten seien 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, werde keine Entsorgung erfolgen.
- Sollte eine Benutzung der Privatstraße nicht möglich und/oder nicht erlaubt werden, müssten alle Gefäße an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.
- Die Müllgefäße müssten frei zugänglich sein, jedoch nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen.
- Bezüglich dem Bau 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.
- 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.

Abwägungsergebnis

Bei der in Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb erarbeiteten Müllentsorgungskonzeption für das geplante Baugebiet werden sowohl öffentliche als auch private Straßen für die Müllabholung genutzt. Für die entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße geplanten, im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" liegenden Gebäude ist die Abwicklung der Müllgefäße entlang der öffentlichen Straße (Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße) vorgesehen. Ebenso für die geplanten Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2". Die jeweiligen Müllstandorte können innerhalb der einzelnen Gebäude oder aber in freistehenden Mülltonnenstandplätzen vorgesehen werden, sodass am Abholtag der sog. "Vollservice" auch im Plangebiet umgesetzt werden kann.

Für die entlang der Wormser Straße und im Binnenbereich geplanten und bestehenden Gebäude des Allgemeinen Wohngebiets "WA 1" ist eine private innere Erschließung vorgesehen, welche über die Wormser Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden ist. Hierzu wurde im Bauplanentwurf als Vorbereitung zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit ein Fahrrecht "F" zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die erforderlichen Mindestbreiten wurden im Zuge des erarbeiteten Müllentsorgungskonzeptes berücksichtigt. Am Ende der privaten Binnenerschließung ist eine Wendeanlage (in 3 Zügen) nach den gültigen Vorschriften eingeplant. Auch hier ist der sog. "Vollservice" dann umsetzbar.

Die Lage der Tiefgarage ist so geplant, dass keine Überführung durch Müllfahrzeuge erforderlich wird. Die Anforderungen an die Traglast von Tiefgaragendecken wurde dennoch an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet, da im Bereich des Plangebiets mehrere Kelleranlagen vorzufinden sind. Insbesondere zur Sicherung der Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen müssen die Tragfähigkeitsvorgaben berücksichtigt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

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

9. Deutsche Telekom Technik

- Schreiben vom 07.08.2019 -

- Im Plangebiet befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die dem beigefügten Plan zu entnehmen seien.

Abwägungsergebnis

Da das Plangebiet vollständig neu überplant wird, werden die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen im Zuge der Baumaßnahme zurückgebaut. Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf ergeben sich hieraus nicht. Die Stellungnahme wurde hinsichtlich der Neuplanung der zukünftigen Hausanschlüsse an den Vorhabenträger weitergeleitet.

- Bei Verwirklichung der Planung sei die Aufwendung für die Telekom so gering wie möglich zu halten. Deshalb seien folgende Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:
 - in allen Gehwegen und Straßen seien geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
 - Hinsichtlich von Baumpflanzungen sei das "Merkblatt über Baumstandorte" zu beachten.
 - Es sei sicherzustellen, dass durch den Bau die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein privates Grundstück, d.h. die Anbindung an das übergeordnete Telekommunikationsnetz hat durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf ergeben sich hieraus nicht.

- Es wird um Mitteilung gebeten, wann der Beginn der Erschließungsmaßnahmen geplant sei und welche eigenen oder der Stadt bekannten Maßnahmen von Dritten im Bereich der Straßen stattfinden.
Ferner sei sicherzustellen,
 - dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich sei,
 - dass entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen werde.
 - dass der Erschließungsträger verpflichtet werde, 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 kostenlos zu sichern.
 - dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen werde und eine Koor-

dinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolge.

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

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein privates Grundstück, d.h. die Anbindung an das übergeordnete Telekommunikationsnetz hat durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf ergeben sich hieraus nicht. Die Stellungnahme wurde hinsichtlich der Neuplanung der zukünftigen Hausanschlüsse an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Stellungnahme wurde ergänzend an die städtische Koordinierungsstelle weitergeleitet. Im Zuge der Realisierung sind die in der Stellungnahme genannten Aspekte - sofern sie den öffentlichen Raum betreffen - dann mit der Fachdienststelle zu klären.

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

10. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesdenkmalpflege (Praktische Denkmalpflege)

- Schreiben vom 20.08.2019 -

- Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege seien die denkmalpflegerischen Belange unter Einhaltung der in der Begründung dargestellten Ausführungen (insbesondere Punkt 11) hinreichend vertreten.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die denkmalpflegerischen Belange ausreichend berücksichtigt sind.

- Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie sei gesondert einzuholen.

Abwägungsergebnis

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, wurde am Anhörungsverfahren beteiligt. Seitens der Direktion Landesarchäologie wurde keine Stellungnahme abgegeben.

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

11. Landesamt für Geologie und Bergbau

- Fax-Schreiben vom 15.08.2019 -

- Bergbau: Für das Plangebiet sei kein Altbergbau dokumentiert und es erfolge auch kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis zum Thema "Bergbau" wird zur Kenntnis genommen.

- **Boden und Baugrund:** Im Untergrund des Baugeländes stünden oberflächennah Kalksteine des Tertiärs in Wechsellagerung mit Mergelhorizonten an. Diese Böden würden eine für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Allerdings könnten Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher werde empfohlen, grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen seien vom Baugrundgutachter auszuarbeiten.
Es werde zudem die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen.

Abwägungsergebnis

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Aufgrund der vorhandenen Gewölbekeller auf einer großen Fläche im nördlichen Teil des Plangebiets sowie des vorgefundenen Baugrundes stellt sich der Untergrund für eine geplante Bebauung als schwierig dar. Daher wurde parallel zum erarbeiteten Baugrundgutachten bereits ein statisches Konzept entwickelt, wie eine Gründung der geplanten Baukörper im Wissen um die Situation vor Ort auch unter Berücksichtigung der denkmalfachlichen Rahmenbedingungen zu erfolgen hat. Das statische Konzept zur Gründung der zulässigen Gebäude ist in der Begründung dargelegt. Die Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) ist ebenfalls erfolgt und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf detailliert dargelegt. Insgesamt ist nachgewiesen, dass eine Bebauung mit den in der Planung verfolgten Baumassen umsetzbar ist.

- **Mineralische Rohstoffe:** Gegen das Vorhaben bestünden aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Radonprognose:** Es sei zu begrüßen, dass bereits Bodenluftuntersuchungen auf Radon stattgefunden hätten.

Abwägungsergebnis

Wie aus dem Untersuchungsbericht zur "Radonbelastung in der Bodenluft, Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W105), Mainz-Weisenau" von GeoConsult Rein (26.06.2018) hervorgeht, sind die erfassten Langzeit-Radonwerte im Untersuchungsgebiet als unkritisch einzustufen. Es sind keine Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf erforderlich.

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

12. Landesbetrieb Mobilität Worms

- Schreiben vom 25.07.2019 -

- Grundsätzlich bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die geplante Umgestaltung der Gebietszufahrt an der Wormser Straße sei im Zuge der Detailplanung aber mit dem Landesbetrieb abzustimmen.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Vorhaben keine Bedenken vorgetragen werden.

Da es sich um eine reine private Gebietszufahrt handelt, die im Bestand bereits vorhanden ist, wird eine Abstimmung der Planung zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens zunächst als nicht erforderlich erachtet. Es werden im Bereich der Gebietszufahrt keine für die Wormser Straße flächenrelevanten Maßnahmen wie z. B. neue Abbiegespuren vorgesehen.

Seitens des Verkehrsgutachters wurden jedoch in Abstimmung mit dem städtischen Fachamt verschiedene Maßnahmen im Rahmen eines abgestuften Monitorings erarbeitet. Als erste Maßnahme soll auf dem privaten Gelände im Bereich der Gebietszufahrt zunächst eine "Rot-Dunkel-Schaltung" installiert werden.

Zur Sicherung der Umsetzung der vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag verbindliche Regelungen getroffen. Im Zuge der detaillierten Umsetzung bzw. der Detailplanung der einzelnen Maßnahmen hat dann seitens des Vorhabenträgers eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität zu erfolgen.

- Dem Straßenentwässerungssystem der "L 431" dürften grundsätzlich keine Oberflächenwässer und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann gemäß der Stellungnahme des Wirtschaftsbetriebes problemlos in die bestehende Kanalisation der angrenzenden Straßen eingeleitet werden. Parallel hierzu wurde ein Regenbewirtschaftungskonzept erstellt, das Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird.

- Bezüglich des Lärmschutzes wird darauf hingewiesen, dass durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dem Lärmschutz Rechnung zu tragen sei. Auch wird darauf verwiesen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder bei der wesentlichen Änderung des Straßennetzes nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben habe, als diese über das hinausgehe, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Abwägungsergebnis

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde unter Beachtung der verschiedenen Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, ein Lärmgutachten erstellt. Auf dieser Grundlage wurden im Bebauungsplanentwurf entsprechende Festsetzungen getroffen. Dem Lärmschutz ist damit ausreichend Rechnung getragen worden.

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

13. Mainzer Netze GmbH

- E-Mail- Schreiben vom 20.08.2019 mit Plananlagen -

- Die Erschließung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom sei aus den angrenzenden Straßen "Wormser Straße und Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" sei ausreichend möglich. Die öffentlichen Flächen seien bereits beleuchtet. Zudem sei eine Anbindung des Areals an das Glasfaser- Netz der Mainzer Netze vorgesehen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zur o.g. Versorgungsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

- Wasserversorgung: Prinzipiell sei eine Trinkwasserversorgung der Grundstücke in zwei Varianten möglich.
Variante 1: Es werde eine Schachtübergabe am Rande des Grundstücks zur öffentlichen Straße organisiert, anschließend werden die Gebäude über eine Privatleitung versorgt.
Variante 2: Die Erschließung erfolge durch 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- Grundschutz sei über das vorhandene Netz in den öffentlichen Straßen gegeben.
Der Objektschutz sei vom Grundstückseigentümer zu organisieren.
Fragen zur baulichen Umsetzung und Machbarkeit müssten zu gegebener Zeit mit dem Vorhabenträger besprochen werden.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Welche Variante zum Einsatz kommt, obliegt dem Eigentümer und ist im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren zu klären. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hierbei nicht. Zur Information wurde die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet.

- Gasversorgung: In Abhängigkeit des vorgesehenen Energiekonzeptes ist eine Erschließung mit Erdgas grundsätzlich möglich. Verbleiben die Straßen als Privatstraßen, sei eine dingliche Sicherung vorzusehen. Fragen zur baulichen Umsetzung und Machbarkeit müssten dann zu gegebener Zeit mit dem Investor besprochen werden.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Energiekonzept erarbeitet. Hiernach ist eine Versorgung mit Gas nicht geplant. Es soll ein "kaltes Nahwärmenetz" mit zentralen Eisspeicher, ergänzt durch Absorberelemente und Photovoltaikanlagen zum Einsatz kommen. Ein Regelungsbedarf

im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hierdurch nicht. Zur ergänzenden Information wurde die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Ergänzende Regelungen zum Energiekonzept sollen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

- Stromversorgung: Grundsätzlich sei eine Erschließung mit Strom möglich. Es werde zudem im Hauptgebäude 153 eine Trafostation betrieben.
Zur Festlegung des Versorgungskonzepts würden weitere Angaben zum Leistungsbedarf (z. B. Elektromobilität) benötigt. Abhängig vom Leistungsbedarf würden Umstrukturierungen im Netz (Baumaßnahmen) erforderlich. Verbleiben die Straßen im Plangebiet in privater Hand, so sei der Abschluss eines Erschließungsvertrags notwendig. Umsetzung und Machbarkeit müssten zu gegebener Zeit mit dem Vorhabenträger besprochen werden.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zur Stromversorgung und dem Betrieb der Trafostation werden zur Kenntnis genommen. Die quartiersinternen Straßen sind als private Erschließung vorgesehen. Ein Leistungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hieraus nicht.

Bezüglich der Bereitstellung einer Stromversorgung zur Nutzung der Elektromobilität sind Regelungen im städtebaulichen Vertrag vorgesehen. Auch hierzu ergibt sich im Bebauungsplanentwurf kein Regelungsbedarf. Zur Information wurde die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet.

- Erforderlichen Straßenbreiten: Es sei zu beachten, dass zur Festlegung der geplanten Verkehrswege sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen sind. Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medien würden nur horizontal nebeneinander und keinesfalls vertikal übereinander verlegt werden. Für die Abstimmung aller Ver- und Entsorgungsleitungen sei die Stadt zuständig. Hierbei gelten jeweils Mindestabstände 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.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zur Erschließungsplanung werden zur Kenntnis genommen. Eine Umgestaltung der öffentlichen Erschließungsstraßen aufgrund der geplanten Baumaßnahme ist nicht geplant. Zur Berücksichtigung der technischen Rahmenbedingungen im Zuge der Realisierung der privaten Erschließungsanlagen und der geplanten Tiefgarage wurde die Stellungnahme an die städtische Koordinierungsstelle und den Vorhabenträger weitergeleitet.

- Baumpflanzungen/ Begrünung: Bereiche für Baumpflanzungen und Begrünungen seien derart zu planen, dass keine Gefährdung für Versorgungsleitungen entstehe. 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, Wurzel-

schutzfolie) ggf. unterschritten werden. In diesem Fall sei der erforderliche Mindestabstand individuell mit der Mainzer Netze GmbH abzustimmen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zu Baumpflanzungen werden zur Kenntnis genommen. Eine direkte Umgestaltung der öffentlichen Erschließungsstraßen ist nicht geplant. Allerdings sind Baumstandorte auf den privaten Grundstücksflächen im Übergangsbereich zur öffentlichen Erschließungsstraße vorgesehen. Im Zuge der Realisierung der Baumstandorte sind die Schutzabstände zu beachten. Dabei wurde die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergereicht mit der Bitte um Beachtung der Vorgaben. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hieraus jedoch nicht.

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

14. Mainzer Verkehrsgesellschaft

- Schreiben vom 09.08.2019 -

- Das Plangebiet werde hinsichtlich ÖPNV nicht entsprechend des Nahverkehrsplanes der Stadt Mainz erschlossen (Haltestellenradius 300 m). Die nächstgelegenen Haltestellen lägen ca. 450 m entfernt. Daher sei im Zuge der Maßnahme eine zusätzliche barrierefreie Haltestelle mit Querungshilfe vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis der MVG ist begründet und auch nachvollziehbar. Allerdings ist die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle auf Höhe des Bebauungsplangebiets aus Platzgründen leider nicht möglich. Wegen der Bahnlinie und des fehlenden öffentlichen Gehwegs einerseits und der bestehenden städtebaulich erhaltenswerten Stützmauer zum Baugebiet "W 105" sowie der hier bestehenden Gebietszufahrt andererseits sind auf beiden Seiten der Wormser Straße Zwangsbedingungen gegeben, bei denen selbst unter Verzicht oder Unterbrechung der hier verlaufenden Busspur keine Haltestelle eingerichtet werden kann. Daher stehen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum in diesem Abschnitt der Wormser Straße keine Flächen zur Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle zur Verfügung. Eine ausnahmsweise Unterschreitung des im Nahverkehrsplan vorgegebenen Erschließungsradius ist aber gut begründet, da im weiteren Umfeld des Quartiers vergleichsweise gute Rahmenbedingungen wie eine hohe Taktfrequenz, eine direkte Laufverbindung und eine relativ günstige Topografie zur nächstgelegenen Haltestelle vorhanden sind.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

15. Ortsbeirat Mainz-Weisenau

- Protokoll zur Ortsbeiratssitzung am 13.11.2019 -

- Die Bebauung des Eiskellers werde als äußerst kritisch angesehen und von einigen Mitgliedern besonders wegen des Wegfalls der Grünfläche "Eiskeller" strikt abgelehnt.

Die beiden letzten geplanten Häuser im Bereich "Eiskeller" sollten möglichst in ihrer Höhe nicht über die vorhandene Mauer hinausgehen, um die Sicht der Anwohnerinnen und Anwohner der Moritzstraße nicht zu versperren. Es sollte

ein Wegfall der Häuser in wirtschaftlicher Hinsicht geprüft oder eine Bebauung in die Breite statt in die Höhe (Bungalowstil) geplant werden.

Abwägungsergebnis

Für den Wegfall der nutzbaren Grünflächen im Bereich des Eiskellergrundstücks wird innerhalb des nördlichen Plangebiets ein öffentlich zugänglicher und gepflegter Spielplatz auf einer vergleichbar großen Fläche geschaffen.

Im Nachgang zur Bürgerbeteiligung wurde die geplante Bebauung des Eiskellers modifiziert und insbesondere am südlichen Rand in Höhe und Masse reduziert. Insbesondere wurden die zulässigen Gebäudeteile, die über die heute vorhandene Mauer am Südrand hinausragen, in ihrer Ausdehnung bzw. Masse reduziert und an die jeweiligen Ränder des Baugrundstücks verlagert. Hierdurch ergibt sich jetzt eine deutlich stärker abgestaffelte und kleinteiliger wirkende Bebauung als zum Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung. Dieses architektonische Grundprinzip wurde vollständig bis zur Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße verfolgt. Hierdurch werden sowohl für die hinterliegende Bestandsbebauung als auch für die Neubebauung Sichtbeziehungen in Richtung der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße ermöglicht. Im Umkehrschluss sind die erdgeschossigen Gebäudeteile in ihrer Grundfläche erhöht worden.

Zur Sicherstellung, dass die jetzt geplante abgestufte Bebauung verbindlich umgesetzt wird, wurden im Bebauungsplanentwurf sehr enge Festsetzungen zur zulässigen Höhe und zur zulässigen Grundfläche der einzelnen Gebäudeteile getroffen.

- Es muss sichergestellt sein, dass der Modellbauverein eine Ersatzunterbringung erhält.

Abwägungsergebnis

Aus dem bestehenden Mietverhältnis ergibt sich zunächst keine Pflicht seitens der Stadt, bei Kündigung des Mietverhältnisses einen Alternativstandort anzubieten. Nichtsdestotrotz ist die Stadt bemüht, einen solchen zu finden. Die bislang seitens der Verwaltung und auch des Vorhabenträgers unternommenen zahlreichen Versuche, einen alternativen Standort für den Mainzer Modellbauclub zu finden, scheiterten an den einzelnen in den Fokus genommenen Standorten oder aber an der Finanzkraft des Vereins. Die Suche nach einem Alternativstandort wird daher auch parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgesetzt.

- Die Standfestigkeit der Mauer sollte gutachterlich sichergestellt werden. Die Instandhaltungs- und die Verkehrssicherungspflicht für die Mauer sollte zudem dem neuen Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag entsprechend übertragen werden. Es müssten sowohl ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt als auch mögliche Haftungsfragen in einem städtebaulichen Vertrag geklärt werden. Die Kosten dürfen keinesfalls zu Lasten der Anwohnerinnen und Anwohner gehen.

Abwägungsergebnis

Das Grundstück bzw. die Mauer des ehemaligen Eiskellers stand bis heute unter einem jahrelangen Monitoring seitens der Stadt Mainz. Insgesamt ist nachgewiesen und dokumentiert, dass die Standsicherheit der Mauer gewährleistet ist.

Die Stützmauer soll als Bestandteil des Eiskeller- Grundstücks an den Vorhabenträger veräußert werden. Die sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten des Käufers sind Bestandteil des Kaufvertrages und nicht Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes oder des städtebaulichen Vertrages.

- Für die Straßen Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße/ Moritzstraße/ Chattenstraße/ Auf dem Stielchen/ Radweg und Portlandstraße sollte im Hinblick auf die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens ein Konzept sowohl für den fließenden als auch für den ruhenden Verkehr erarbeitet und dem Ortsbeirat vorgestellt werden - insbesondere auch wegen des Bebauungsplanes "W 103" (Menimaneweg).

Abwägungsergebnis

Die mit der Neubebauung induzierten Verkehrsströme lassen gemäß der Ergebnisse des im Bebauungsplanverfahren "W 105" erstellten Verkehrsgutachtens nicht erwarten, dass spürbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden, die nicht bereits durch die Bestandssituation gegeben wären. Diese zusätzlichen Verkehrsströme liegen gemäß Verkehrsgutachten stets in Größenordnungen, die mit der Randnutzung "Wohnen" verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk.

Der Gutachter hat ferner festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt "Wormser Straße/ Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" zu beobachten ist. Im Zuge der Realisierung der Maßnahme wird empfohlen, die bestehende Linksabbiegespur am Knotenpunkt "Wormser Straße/ Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" zu verlängern. Dies gilt allerdings bereits für die Bestandssituation. Eine Neuplanung des Kreuzungsbereiches ist aufgrund der räumlichen Enge und der nicht vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit aber nicht möglich.

Als ergänzende Maßnahme, die der Verbesserung der Annahme vorhandener Zeitlücken dient, ist die im westlichen Böschungsbereich befindliche Werbeanlage zu entfernen; so werden die Sichtverhältnisse für die aus der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße in die Wormser Straße einbiegenden Fahrzeuge verbessert.

Im Verkehrsgutachten berücksichtigt ist auch das auf Grundlage des Bebauungsplanes "Am Steinbruch (W 103)" entstehende neue Wohngebiet bzw. die mit dem Wohngebiet verbundenen neuen Verkehre.

Zur Sicherung der Umsetzung der vom Gutachter vorgeschlagenen und mit der Verkehrsverwaltung abgestimmten Maßnahmen sowie zum geplanten Verkehrsmonitoring werden im städtebaulichen Vertrag verbindliche Regelungen getroffen.

- Die geplante Regelung bei der Ein- und Ausfahrt von und zu dem Gelände in der Wormser Straße werde ähnlich wie bei der "Jet- Tankstelle" als kritisch betrachtet.

Abwägungsergebnis

Seitens des Verkehrsgutachters wurde in Abstimmung mit der Verkehrsverwaltung eine verkehrliche Lösung für den Knotenpunkt "Plangebiet/ Wormser Straße" erarbeitet. Bei der Anbindung der Fläche an die Wormser Straße für den Pkw-Verkehr soll von Nordwesten zugefahren werden (als Rechtsabbieger); für die Ausfahrt soll sowohl Rechts- als auch Linkseinbiegen ermöglicht werden. Dazu soll dem ausfahrenden Verkehr Hilfestellung gegeben werden, indem eine "Rot-Dunkel-Anlage" installiert wird.

In einem zweiten Schritt soll nach Ablauf einer Erprobungszeit geprüft werden, ob weitere Maßnahmen notwendig sind. Hierfür wurden bereits für ein Verkehrsmonitoring mehrere Lösungsbau-

steine erarbeitet. Die Verkehrsverwaltung der Stadt Mainz behält sich hierbei vor, ergänzende Hilfsmittel wie z. B. einen Verkehrsspiegel oder Warnblinkleuchten zu fordern. Auch kann es erforderlich werden, in der Wormser Straße eine bauliche Trennung der Fahrbahnen zum Vermeiden von regelwidrigem Linksabbiegen vorzusehen.

Zur Sicherung der Umsetzung der vom Gutachter vorgeschlagenen und mit der Verkehrsverwaltung abgestimmten Maßnahmen sowie zum geplanten Verkehrsmonitoring werden im städtebaulichen Vertrag verbindliche Regelungen getroffen.

- Der Standort für den Spielplatz wird als ungünstig angesehen (gefährlich für die Kinder, dort hinzukommen und zu nah an Zufahrt auf das Gelände und der Wormser Str.).

Abwägungsergebnis

Der Standort für den geplanten Spielplatz, der auch der Öffentlichkeit zugänglich sein wird, wurde seitens des zuständigen Fachamtes im Rahmen der Planungswerkstatt befürwortet. Die in der Stellungnahme genannte Nähe zur Wormser Straße und der Gebietszufahrt und eine damit einhergehende potenzielle Gefahr wird aufgrund der Topografie und der sich hieraus ergebenden Hochlage des Spielplatzes nicht gesehen. Auch ist die Grundstückszufahrt an der Wormser Straße räumlich deutlich vom Spielplatz entfernt. Zudem wird aufgrund der Lage der TG-Zufahrt nördlich des geplanten Spielplatzes eine Kreuzung von Spielplatzbesuchern und Kfz-Verkehr vermieden, da erwartet wird, dass die Mehrheit der BesucherInnen den Spielplatz aus Richtung Süden aus dem Quartier heraus und aus dem Bereich Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße aufsuchen.

- Es wird bezweifelt, dass die vorgesehenen Plätze und Grünflächen den wegfallenden Grünbereich auf dem Eiskeller ersetzen können.

Abwägungsergebnis

Für den Wegfall der nutzbaren Grünflächen im Bereich des Eiskellergrundstückes wird innerhalb des nördlichen Plangebiets ein öffentlich zugänglicher Spielplatz auf einer vergleichbar großen Fläche mit entsprechender Eingrünung geschaffen.

Die nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehende östlich des "Eiskellers" gelegene Restfläche des städtischen Flurstücks wird nicht veräußert und als "öffentliche Grünfläche" im Bebauungsplanentwurf gesichert.

- Die Mauer entlang der Wormser Straße sei baulich zu verschönern (insbesondere der Bereich der vorhandenen Kalksandsteine), was ebenfalls in den Vertrag aufzunehmen sei.

Abwägungsergebnis

Die Anregung hinsichtlich einer gestalterischen Optimierung der Mauer wird zur Kenntnis genommen. Das Gelände der ehemaligen Brauerei inklusive der markanten Sandsteinstützmauer stellt einen wichtigen Teil des Mainzer Stadteinganges dar. Zusammen mit dem Bestandgebäude bildet die Stützmauer eine städtebaulich wirksame Raumkante entlang der Wormser Straße. Aus diesem Grund wird hinsichtlich einer gestalterischen Aufwertung eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag angestrebt.

- Die Bürgerbeteiligung sollte transparent und umfanglich sein und die Planung in einem 3D-Modell vorgestellt werden.

Abwägungsergebnis

Bürgerbeteiligungen werden immer transparent und im Rahmen des Verfahrensstandes so umfassend wie möglich gestaltet. Alle bis dato verfügbaren Informationen wurden am 20.03.2018 vorgestellt. Für die am 20.03.2018 durchgeführte Bürgerbeteiligung wurde die Forderung nach einem 3D-Modell erfüllt und eigens eine Visualisierung der geplanten Bebauung mit damaligem Arbeitsstand erarbeitet und der Bürgerschaft präsentiert.

- Abgesehen von den o. g. Anregungen wird die Planung für "in sich stimmig" gehalten und der Anteil des sozial geförderten Wohnungsbaus begrüßt.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis zur "grundsätzlichen Stimmigkeit" der Planung und zum sozial geförderten Wohnraumanteil wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Umsetzung des Anteils an sozial gefördertem Wohnraum soll eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

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

- Anhang zum Tagesordnungspunkt 9 gemäß Niederschrift zur Ortsbeiratssitzung am 24.01.2019: 7- Punkte-Papier der SPD- Ortsbeiratsfraktion:
 - für den Mainzer Modellbaclub müsse eine zumutbare Ersatzunterbringung dauerhaft gesichert werden,
 - es müsse geklärt sein, dass sowohl die Quartiersplätze als auch der Spielplatz inklusive der Verbindungs- und Durchquerungswege für die Weisenauer Bürger bzw. die Öffentlichkeit öffentlich zugänglich seien,
 - die Bürgerbeteiligung solle in einer öffentlich angekündigten Abendveranstaltung in Weisenau stattfinden, in der auch ein 3D-Modell zu präsentieren sei,
 - es müsse für die Anwohnerinnen und Anwohner um den Eiskeller vertraglich einwandfrei festgeschrieben werden, wer die Gutachten zur Feststellung des "Status Quo" und für eventuelle Schäden durch die zu erwartenden Bauarbeiten bezahle,
 - es müsse festgeschrieben werden, wer für Schäden an der Bestandsmauer und des daran entlang verlaufenden Weges hafte,
 - es müsse eine Überplanung des Kreuzungsbereiches "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße/ Wormser Straße" vorgelegt werden mit dem Ziel der Erhöhung der Leistungsfähigkeit. Die Umsetzung müsse bis zum Start der Baumaßnahmen erfolgen,
 - für den Gesamtbereich von "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße/ Moritzstraße/ Chattenstraße/ Auf dem Stielchen/ Radweg/ Portlandstraße müsse ein Verkehrskonzept erstellt werden.

Abwägungsergebnis

Es wird bereits seit längerer Zeit versucht, für den Mainzer Modellbaclub einen entsprechenden Ersatzstandort zu finden. Dies gestaltet sich aufgrund des hohen Siedlungsdrucks und der knappen Flächen im Stadtgebiet aber äußerst schwierig. Aus dem bestehenden Mietverhältnis ergibt sich zunächst keine Pflicht seitens der Stadt, bei Kündigung des Mietverhältnisses einen Alternativstandort anzubieten. Nichtsdestotrotz ist die Stadt bemüht, einen solchen zu finden. Die bislang seitens der Verwaltung und auch des Vorhabenträgers unternommenen zahlreichen Versuche, einen alternativen Standort für den Mainzer Modellbaclub zu finden, scheiterten an den einzelnen in den Fokus genommenen Standorten oder aber an der Finanzkraft des Vereins. Die Suche nach einem Alternativstandort wird daher auch parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgesetzt.

Die Quartiersplätze dienen vorwiegend der Neubevölkerung des Quartiers. Der Spielplatz dagegen soll insbesondere auch der Bevölkerung aus den umliegenden Quartieren dienen. Daher ist im Bebauungsplanentwurf ein Gehrecht zur Vorbereitung einer grundbuchrechtlichen Regelung zugunsten der Öffentlichkeit zur Durchwegung des Quartiers und des Spielplatzes festgesetzt.

Bürgerbeteiligungen werden immer öffentlich im Amtsblatt der Stadt bekannt gemacht und finden in der Regel im Zuge von Abendveranstaltungen statt. Für die am 20.03.2018 durchgeführte Bürgerbeteiligung wurde eigens eine 3D- Visualisierung der geplanten Bebauung mit damaligem Arbeitsstand erarbeitet und der Bürgerschaft präsentiert.

Das Grundstück bzw. die Mauer des ehemaligen Eiskellers stand bis heute unter einem jahrelangen Monitoring seitens der Stadt Mainz. Insgesamt ist nachgewiesen und dokumentiert, dass die Standsicherheit der Mauer gewährleistet ist.

Die Stützmauer soll als Bestandteil des Eiskeller- Grundstücks an den Vorhabenträger veräußert werden. Die sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten sind Bestandteil des Kaufvertrages und nicht Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes oder des städtebaulichen Vertrages. Durch die mögliche Veräußerung des Grundstücks wird der Vorhabenträger verantwortlich für die dauerhafte Unterhaltung der Stützwand sowie für eine etwaige Haftung im Falle von Setzungen im Zuge des Baufortschrittes. Dies gilt jedoch für jede(n) EigentümerIn und Bauherren.

Die mit der Neubebauung verbundenen Verkehrsströme lassen gemäß der Ergebnisse des im Bebauungsplanverfahren "W 105" erstellten Verkehrsgutachtens nicht erwarten, dass spürbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden, die nicht bereits durch die Bestandssituation gegeben wären. Diese zusätzlichen Verkehrsströme liegen gemäß Verkehrsgutachten stets in Größenordnungen, die mit der Randnutzung "Wohnen" verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk.

Der Gutachter hat ferner festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt "Wormser Straße/Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" zu beobachten ist. Im Zuge der Realisierung der Maßnahme wird empfohlen, die bestehende Linksabbiegespur am Knotenpunkt "Wormser Straße/Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" zu verlängern. Dies gilt allerdings bereits für die Bestandssituation. Eine Neuplanung des Kreuzungsbereiches ist aufgrund der räumlichen Enge und der nicht vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit aber nicht möglich.

Als ergänzende Maßnahme, die der Verbesserung der Annahme vorhandener Zeitlücken dient, ist die im westlichen Böschungsbereich befindliche Werbeanlage zu entfernen; so werden die Sichtverhältnisse für die aus der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße in die Wormser Straße einbiegenden Fahrzeuge verbessert.

Im Verkehrsgutachten berücksichtigt ist auch das auf Grundlage des Bebauungsplanes "Am Steinbruch (W 103)" entstehende neue Wohngebiet bzw. die mit dem Wohngebiet verbundenen neuen Verkehre.

Zur Sicherung der Umsetzung der vom Gutachter vorgeschlagenen und mit der Verkehrsverwaltung abgestimmten Maßnahmen sowie zum geplanten Verkehrsmonitoring werden im städtebaulichen Vertrag verbindliche Regelungen getroffen.

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

16. Polizeipräsidium Mainz

- Schreiben vom 23.08.2019 -

- Aus kriminalpräventiver Sicht sei eine Nutzungsergänzung des Wohnens durch Gastronomie- oder Kulturnutzungen zu begrüßen, da diese zur Belebung der Bereiche zu unterschiedlichen Tageszeiten führe und hierdurch die subjektive und objektive Sicherheit erhöhe.
Aufgrund der hohen Anzahl an Wohneinheiten sei zudem mit einer gewissen Anonymisierung der Nachbarschaften zu rechnen. Daher sei es fraglich, ob Unberechtigte oder potenziell Straffällige im Gebiet auffallen werden. Ein das Wohnen ergänzende Nutzung würde dieser Thematik entgegenwirken.

Abwägungsergebnis

Die genannten Nutzungen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes im "Allgemeinen Wohngebiet" planungsrechtlich zulässig. Allerdings schafft hier der Bebauungsplanentwurf lediglich Angebote bzw. den zulässigen Nutzungsrahmen für die Ansiedlung von das Wohnen ergänzenden Nutzungen.

- Kritisch werde die Geschossstaffelung gesehen, da die treppenförmige Staffelung Angebote schaffe, in höher gelegene Gebäudeteile oder Balkone vorzudringen. Dies gelte auch für die festgesetzten Rankhilfen, Balkone bzw. sonstige Standflächen wie Mauervorsprünge und Dächer in die Fassade zu integrieren bzw. an diese anzubringen.

Abwägungsergebnis

Den durch die festgesetzte Fassadenbegrünung erreichbaren kleinklimatischen Vorteilen wird der Vorzug vor präventiven Maßnahmen zum Einbruchschutz gegeben. Daher wird auf die Festsetzungen zur anteiligen Fassadenbegrünung nicht verzichtet.

Die Ausbildung der Gebädefassade unterliegt - solange dieser sich an die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hält - der gestalterischen Freiheit des Bauberren. Ein erweiterter Regelungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hierbei nicht.

- Grundsätzlich solle eine gute und ausreichende Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes hergestellt werden. Daher sollten auf dem gesamten Areal keine dunklen Ecken entstehen und es sollte für eine ausreichende Beleuchtung gesorgt werden, so dass eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4-5 Metern möglich sei.
Die Beleuchtung sollte darüber hinaus mit der Bepflanzung korrespondieren. Ein ausreichender Pflanzabstand sollte daher eingehalten werden, so dass durch eine zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation der Lichtke-

gel der Beleuchtung nicht eingeschränkt wird und eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung gewährleistet ist.

Bäume sollten mindestens eine Stammlänge von 2 m aufweisen. Dies ermöglicht eine bessere Erkennung/Identifikation von Personen, wodurch ein höheres subjektives Sicherheitsgefühl erzielt wird und potenzielle Störer/Straftäter aufgrund des erhöhten Entdeckungsrisikos bei ihren Tatausführungen gestört oder gar gehindert werden können.

Abwägungsergebnis

Die Art und der Umfang der Beleuchtung des Quartiers liegt unter Berücksichtigung von allgemein gültigen Standards in privater Hand. Ergänzende Regelungen zur Beleuchtungsqualität können per Festsetzung und im städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Von Seiten der Stadt Mainz bestehen somit Möglichkeiten, die Beleuchtung dieser privaten Verkehrsflächen aktiv zu gestalten.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden über die bestehende Straßenbeleuchtung illuminiert.

Bezüglich der Mindestqualität der Pflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese orientieren sich aber an artenauswahl-fachlichen (optimaler Wuchsstandort) und grüngestalterischen Gesichtspunkten. Ein erweiterter Regelungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hierbei nicht.

- Aus kriminalpräventiver Sicht helfe eine zentrale Erreichbarkeit des Abfallsammelplatzes, um die Verwahrlosung des Umfeldes zu verhindern. Die geplante "Ummauerung" des Sammelplatzes könnte zwar vermutliche Negativeinflüsse (zum Beispiel Geruchsbeeinträchtigung durch Hitzeeinwirkung auf den Müll) verhindern bzw. einschränken, jedoch sollte ein solcher Sammelplatz transparent und offen gestaltet werden, da durch die Einsehbarkeit der Fläche die Möglichkeit zur sozialen Kontrolle gegeben ist.

Abwägungsergebnis

Für die Müllsammelanlagen werden im Bebauungsplanentwurf zwei Möglichkeiten festgesetzt, diese sind jedoch räumlich nicht fixiert. Auf Grundlage der beiden Optionen ist eine Müllsammlung umsetzbar, die einer kriminalpräventiv gerechten Umsetzung nicht entgegensteht. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplanentwurf sind hierzu nicht erforderlich.

- Hinsichtlich der oberirdischen Stellplätze sei zu beachten, dass diese in ausreichender Anzahl bereitgestellt werden. Ein Unterangebot fördere rechtswidriges Parken und ein erhöhtes Unfallrisiko. Fahrradabstellplätze sollten mit der Möglichkeit zum Abschließen des Rahmens ausgestattet werden. Hinsichtlich der Ausgestaltung von Fahrradabstellplätzen wird auf die DIN 79008 sowie die technische Richtlinie TR6102-0911 des ADFC verwiesen.

Abwägungsergebnis

Es werden die für die Bebauung bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sowie weitere Besucherstellplätze nachgewiesen. Zudem werden die für das Vorhaben notwendigen Fahrradstellplätze

ausgewiesen. Die erforderliche Anzahl richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainz.

- Bezüglich der geplanten Tiefgarage sollte darauf geachtet werden, die TG-Zufahrt in einem einsehbaren Bereich zu integrieren. Zudem sollte die Tiefgarageneinfahrt über ein Tor verfügen, welches gemäß DIN EN 1627 geprüft und zertifiziert ist und mindestens der Widerstandsklasse 2 entspricht. Darüber hinaus werde von Fluchttreppenhäusern abgeraten, da Straftäter durch die nicht zu verriegelnden Fluchttreppenhäuser Möglichkeiten zum Betreten des Gebäudes hätten. Zudem seien tote Ecken zu vermeiden und es sei eine konstante Beleuchtung zu installieren. Im Falle von durchbrochenen Fassadenelementen sollte auf eine engmaschige und stabile Ausgestaltung geachtet werden. Die Einrichtung von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen werde empfohlen, ebenso die Gestaltung der Fassaden mit graffitiresistentem und abwaschbaren Farben.

Abwägungsergebnis

Die Tiefgaragenzufahrt liegt in einem einsehbaren Bereich und unterliegt damit der sozialen Kontrolle. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Die darüber hinaus gehenden Anregungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern müssen im Zuge der Objektplanung berücksichtigt werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Information wurde die komplette Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet.

- Als Ergänzung könnten seitens der Polizei Checklisten für die an der Planung/Entwicklung des Gebietes beteiligten Architekten, Bauherren oder Planungsbüros weitergegeben werden. Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig einbezogen werden könnten, sollten Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen hingewiesen werden, da erfahrungsgemäß die Nachrüstung von Türen und Fensterelementen in Summe teurer ist als bei von Werk aus einbruchhemmenden Elementen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis zur Bauberatung wird zur Kenntnis genommen. Das Thema "Einbruchschutz" bzw. die Verwendung von einbruchhemmenden Elementen ist nicht Bestandteil bzw. Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und wird erst im Zuge der nachgelagerten Bauausführung konkretisiert. Zur Information wurde die Stellungnahme daher an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.

- Das geplante Gebiet liege unweit der Auffahrten zur BAB 60. Es sollte daher besonderes Augenmerk auf den Einbruchschutz gelegt werden. Das Thema "Einbruchschutz" sei bereits seit längerer Zeit bei vielen Bauherren und Immobilienbesitzern ein wichtiges Kriterium im Rahmen des Erwerbs von Im-

mobilien. Oftmals würden sich die Bauherren auf die Aussagen der Bauträger oder Fachfirmen verlassen. Da sich deren Aussagen in puncto Sicherheit nicht immer mit den kriminalpolizeilichen Empfehlungen überschneiden würden, wäre es zu begrüßen, den städtebaulichen Vertrag um den Unterpunkt "Einbruchschutz" zu ergänzen und bei Neubauten die Verwendung von geprüft und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen (zum Beispiel Fenster, Türen und Gitter) zu bevorzugen.

Abwägungsergebnis

Das Thema "Einbruchschutz" bzw. die Verwendung von einbruchhemmenden Elementen ist nicht Bestandteil bzw. Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und wird erst im Zuge der nachgelagerten Bauausführung konkretisiert. Zur Information wurde die Stellungnahme daher an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Regelung im städtebaulichen Vertrag wird nicht für erforderlich erachtet.

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

17. Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

- Schreiben vom 13.08.2019 -

- **Allgemeine Wasserwirtschaft:**

Der nordöstliche Teil des Plangebiets befindet sich in der durch eine Hochwasserschutzwand gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Ein absoluter Hochwasserschutz sei aber nicht möglich, da die vorhandenen Schutzrichtungen versagen oder überströmt werden könnten. Dies könne zu einer Teilüberflutung des Planungsbereiches führen. Aufgrund des enormen Schadenpotenzials sowie der Gefahr für Leib und Leben sei in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. Entsprechende Literatur sei dem Schreiben zu entnehmen. Des Weiteren werde darauf hingewiesen, dass im Hochwasserfall kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen bestehe.

Grundsätzlich seien überschwemmungsgefährdete Gebiete gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan zu vermerken.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis auf die Hochwassergefährdung wurde zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet stößt sich vom Rhein aus bzw. von der Wormser Straße aus in unterschiedlichen topografischen Terrassen in Richtung der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße hinauf, sodass nur sehr wenige bebaute bzw. durch den Bebauungsplanentwurf festgesetzte bebaubare Flächen hiervon tangiert sein können. Der nordöstliche Teil des Plangebiets befindet sich in der durch eine stationäre Hochwasserschutzwand gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Diese ist zwischen DB-Strecke und Leinpfad angeordnet. Es besteht Hochwasserschutz im Planbereich bis ca. 87,65 m über Normnull. Bei extremen Hochwässern, die über dem Bemessungshochwasser der Schutzrichtungen liegen (HQ extrem) oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann eine Überflutung der Wormser Straße, des Hofes, teilweise der Stellplätze, der Rampe und der Kelleranlagen nicht ausgeschlossen werden. Dem "HQ extrem" wird aber kein Wiederholungszeitraum zugeordnet. Zur ungefähren Einordnung kann aber davon ausgegangen werden, dass (statistisch gesehen) alle 1000 Jahre ein solches Ereignis stattfindet.

In Abstimmung mit der SGD Süd wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die im Falle eines "HQ extrem" betroffenen oberirdischen Bereiche des Plangebiets sind in einem Lageplan schraffiert dargestellt. Auch wird darin auf Möglichkeiten zur Minderung der Schadensrisiken durch eine entsprechend angepasste Bauweise und Nutzung hingewiesen.

- Grundwasserschutz:

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Im Plangebiet existiere mindestens noch ein Brunnen (Flur 6, Nr. 65/17, ehemals 65/10), der von der Unteren Wasserbehörde im Mai kontrolliert worden sei. Diese Brunnen sei ordnungsgemäß zurückzubauen bzw. zu verfüllen - das Rückbaukonzept sei der SGD Süd vorab zur Zustimmung vorzulegen.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten sollten, könne eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür sei eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Da es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen könnte, wird empfohlen, die geplante Tiefgarage und die Kellergeschosse als sog. "weiße Wanne" auszubilden.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung geplant sei, müssten die entsprechende Hinweise, DIN-Normen und Technischen Regeln hierzu beachtet werden.

Sollte der Einsatz von Geothermie vorgesehen sein, ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Planbereich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet befindet.

Es wird auch zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet teilweise hohe Grundwasserstände auftreten könnten. Die hierzu seitens der SGD Süd gemachten Hinweise wurden wie auch die Hinweise zum Einsatz von Geothermie an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hierbei nicht.

- Bodenschutz:

Für den Plangebietsbereich lägen im Bodenschutzkataster bislang keine Eintragungen von bodenschutzrechtlich relevanten Flächen vor. Es wird aber darauf hingewiesen, dass sich im Gebiet nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenveränderungen oder Altlasten befinden könnten.

Brauereien würden nach dem Altlastenbranchenkatalog als "eingeschränkt altlastenrelevant" gelten. Eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz könne für Brauereien in Folge der alkoholischen Gärung, dem Betrieb von Flaschenreinigungsanlagen oder der Teerung von Bierfässern bestehen. Seien Kühlanlagen oder Betriebshöfe betrieben worden, könnten sich hieraus weitere Altlastenverdachtsmomente ergeben.

Darüber hinaus seien in der Begründung folgende altlastenrelevante Vornutzungen beschrieben: Nr. 959 (ehemals KFZ-Werkstatt, heute GEME-Fliesen), und Nr. 960 (ehemals Wachswarenfabrik, heute Wohnen). Wachswarenfabriken gelten als "uneingeschränkt altlastenrelevant", Fahrzeugwerkstätten als

"eingeschränkt altlastenrelevant". Auf dieser Grundlage seien in das Bodenschutzkataster die Vornutzungen 315 00000-5336 (Brauerei), 315 00000-5337 (Wachwarenfabrik) und 315 00000-5338 (KFZ- Reparaturwerkstatt) aufgenommen worden.

Die im Zuge des bisherigen Bebauungsplanverfahrens erstellte historische Erkundung sei noch nicht ausreichend, um eine Erfassungsbewertung entsprechend LBodSchG durchzuführen. Gleiches gelte für den gutachterlichen Untersuchungsvorschlag. Daher werde um erneute Vorlage der entsprechenden Unterlagen zur bodenschutzrechtlichen Prüfung, Behandlung und Bewertung gebeten.

Abwägungsergebnis

Bei der in der Stellungnahme genannten "historischen Erkundung" handelte es sich um eine bislang informelle Bestandsaufnahme der Altlastenverdachtsituation im Plangebiet, die dann als Grundlage für das erforderliche Fachgutachten dienen sollte. Gleichzeitig sollte mit der SGD Süd auf dieser Grundlage der erforderliche Untersuchungsumfang abgestimmt werden.

Das erforderliche Fachgutachten zu Altlastenverdachtsflächen wurde zwischenzeitlich nach Maßgabe des von der SGD Süd mitgeteilten Untersuchungsumfangs weiterentwickelt und mehrmals inhaltlich mit der SGD Süd abgestimmt. Sobald das mit der SGD Süd abgestimmte Fachgutachten vorliegt, wird sodann geprüft, ob ggf. gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eine entsprechende Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden muss, oder ob anhand des Fachgutachtens der Verdacht auf Bodenverunreinigungen ausgeräumt werden kann. Das Fachgutachten wird Bestandteil des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

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

18. Vodafone/ Kabel Deutschland

- E-Mail- Schreiben vom 14.08.2019 -

- Die Ausbauentcheidung für das Plangebiet werde nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten getroffen. Bei Interesse könne man sich mit Vodafone/ Kabel Deutschland in Verbindung setzen.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hierdurch nicht. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger und an die städtische Koordinierungsstelle weitergeleitet mit der Bitte um Beachtung im Zuge der Infrastrukturplanung.

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

19. Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR

- Schreiben vom 24.08.2019 -

- Es wird ergänzend zum o. g. Schreiben auf die Stellungnahme vom 22.03.2017 sowie auf den Verfahrensvermerk vom 28.11.2017 verwiesen. Hierbei sei bereits auf das notwendige Regenwasserbewirtschaftungskonzept, der Entwässerung

rung im Trennsystem, der maximalen Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation sowie den bevorzugten Anschlussmöglichkeiten an die bestehende Kanalisation in der Wormser Straße hingewiesen.

Abwägungsergebnis

Aufbauend auf den bisherigen Stellungnahmen des Wirtschaftsbetriebes wird seitens des Vorhabenträgers ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet, in dem die vom Wirtschaftsbetrieb genannten Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

- Das anfallende Schmutzwasser könne problemlos an die bestehenden Kanäle in den Straßen Wormser Straße und Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße angeschlossen werden.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser problemlos in die bestehende Kanalisation der angrenzenden Straßen eingeleitet werden kann.

- Für den bestehenden Abwasserkanal DN 150 im Bereich des Eiskeller-Grundstücks sei im Bebauungsplanentwurf bereits ein Leitungsrecht vorgesehen. Somit könne der Kanal seitens des Wirtschaftsbetriebes weiterhin regelmäßig gewartet werden. Nach Möglichkeit sollte der Kanal nicht überbaut werden.

Abwägungsergebnis

Das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Leitungsrecht "L" bereitet eine spätere dingliche Sicherung vor. Entsprechende weiterführende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Gemäß der vorliegenden Planung und den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf ist eine Überbauung des Kanals vorgesehen. Nach Rücksprache mit dem Wirtschaftsbetrieb ist dies auch möglich. Derzeit liegt der Kanal nach Auskunft des Wirtschaftsbetriebes ca. 60 cm bis 70 cm unter der Geländeoberfläche. Bezüglich des Umgangs mit dem bestehenden Kanal wird auf die im Vermerk zur Ämterkoordination enthaltenen Optionen (Verlagerung oder Integration in das Ver- und Entsorgungskonzept) verwiesen. Die technische Umsetzung ist zwischen Vorhabenträger und Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR im weiteren Verfahren abzustimmen und kann im städtebaulichen Vertrag im Detail fixiert werden.

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

Mainz, 07.04.2020



Straub

- 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, 07.04.2020
61-Stadtplanungsamt
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Rosenkranz', written over a horizontal line.

Rosenkranz

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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: Thorsten Straub Tel.: 06131 - 12 36 71 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: thorsten.straub@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 W 105
--	--

Verfahren / Planung / Projekt:

Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)
spätestens bis **19.08.2019**

Eingang:

Eingang: **17. Juli 2019**

Erörterungstermin: ./.
Datum: ./.
Uhrzeit: ./.
Ort: ./.

i.v.B.

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

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Amt 10 Frauenbüro, Gleichstellungsstelle
Tel.: 12 32 53; Mail: corinna.appelshaeuser@stadt.mainz.de

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

Bezüglich Tiefgaragen sind die Sicherheitskriterien für Parkhäuser und Tiefgaragen zu beachten. Nicht einsehbare sowie dunkle und verschattete Bereiche sind zu vermeiden (Bitte für ausreichende Beleuchtung sorgen, auch im Außenbereich). Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Einstellplätze überschaubar gestaltet werden. Stellflächen für Mobilitätseingeschränkte sollen so angeordnet sein, dass diese Nutzerinnen und Nutzer selbständig auf kürzestem Weg einen Ausgang erreichen können.

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

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

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Anlage 1 zu Blatt 49
61 26 Wei 105

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:

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

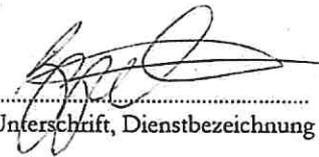
Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, 15.07.2019

10-Frauenbüro

.....
Ort, Datum

.....
Dienststelle

.....

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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 Bauleitverfahrens 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: Thorsten Straub Tel.: 06131-123671 Fax: 06131-122671 E-Mail: thorsten.straub@stadt.mainz.de Az.: 61 26 W 105																																												
Verfahren/Planung/Projekt: Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)																																													
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 19.08.2019	Eingang: Eingang: 20. Aug. 2019																																												
Erörterungstermin: - nicht erforderlich - Datum: Uhrzeit: Ort:	<table border="1"> <tr><td>Antw. Dez.</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td></tr> <tr><td>Abt.:</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td></tr> <tr><td>SS:</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td></tr> <tr><td>SB:</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td></tr> </table>	Antw. Dez.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	SS:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Antw. Dez.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																			
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																			
SS:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																			
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																			

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, Ansprechpartner, Tel./Fax/E-mail etc.)

Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit
Herr Acerenza; Tel.: 2576; Fax: 2219; E-Mail: Olimpio.acerENZA@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Anlage 7 zu Blatt 49
61 26 W 105

Handwritten notes and signatures: 21.23/08/19, 61.2, and a signature.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

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

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die Anforderungen bzgl. der Barrierefreiheit werden erfüllt.

In der aktuellen Begründung zum "W 105" ist erstmals eine geplante Anzahl an Wohneinheiten angegeben. Demnach müsste nach unserer Berechnung, die in o. g. Mail angegeben ist, der Spielplatz eine Minimalgröße von 1.417,50 qm haben.

$210 \text{ WE} \times 3 \text{ Personen} = 630 \text{ Einwohner}$

$630 \text{ Einwohner} \times 2,25 \text{ qm} = 1.417,50 \text{ qm}$

Da bei einer Bebauung des Eiskellers ein öffentlich zugänglich Spiel- und Bolzplatz wegfallen würde, fordern wir, dass der neue Spielplatz im Bebauungsplangebiet, auch wenn dieser privat sein sollte, dauerhaft von der Allgemeinheit genutzt werden darf.

Für die Ausstattung des Spielplatzes ist eine Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Stellungnahme in Bezug auf die Kitabedarfsplanung nicht erforderlich; das Vorhaben ist bei ihr bereits berücksichtigt, und die daraus hervorgehenden Kinder können in den vorhandenen bzw. noch zu bauenden Kitas in Weisenau unterkommen.

Da gem. Pkt 4.4. aber im weiteren Verfahren die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung zur Anwendung kommt, ist darauf zu achten, dass der Investor hier zu einem Infrastrukturbeitrag als Baukostenanteil für den dem Baugebiet zugeordneten Anteil eines Kita-Neubaus in Weisenau verwendet wird.

Bitte den Punkt 9 der Begründung durch nachfolgende Formulierung ersetzen!

9. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Grundsatzbeschluss zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung ist im weiteren Verfahren anzuwenden. Einer entsprechenden Verpflichtungserklärung wurde vom Vorhabenträger schriftlich zugestimmt. Die darin enthaltene Verpflichtung, einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 25 % bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten zu erbringen, wird in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

Nach dem mit dem Amt 12 abgestimmten Berechnungsschema, ergeben sich aus dem Bebauungsplan ca. 315 - 525 neue Bewohner, davon ca. 26 Grundschulkinder, die sich auf alle 4 Jahrgangsstufen verteilen, so dass pro Klassenstufe mit 6-7 zusätzlichen Kindern zu rechnen ist.

Die Grundschule Schillerschule in Mainz-Weisenau beschult derzeit 15 Klassen mit 293 Kindern und ist damit 3,75-zügig. Die Klassen sind mit durchschnittlich 19,5 Kindern pro Klasse nicht voll belegt.

Angesichts der hohen Anzahl an geplanten neuen Wohneinheiten im Heiligkreuzareal wurde eine gesonderte Auswertung für die Schillerschule durch den externen Schulentwicklungsplaner erstellt. Dieser rechnet mit einer weiteren Steigerung der Schülerzahlen bis 2027 und sieht die Schule dann an der Grenze zur 5-Zügigkeit.

Daher wurde bereits beschlossen, die Grundschule Schillerschule in einen noch zu erstellenden Neubau auf dem Areal der ehemaligen Friedrich-Ebert-Schule unterzubringen. Dieser Neubau wird 5-zügig errichtet werden. Es sollte

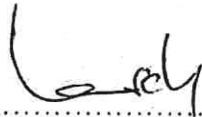
daher möglich sein, die zusätzlichen Kinder aus dem geplanten Baugebiet „ehemalige Brauerei“ noch in den dann bestehenden Klassen unterzubringen.

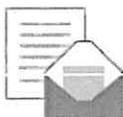
26 zusätzliche Grundschul Kinder insgesamt bedeuten jedoch mehr als eine Klasse (Klassenmesszahl 24) und damit mehr als einen Klassenraum. Für die partnerschaftliche Baulandbereitstellung könnten daher die Baukosten für einen Klassenraum für den Neubau angemeldet werden (wobei noch keine Angaben zu der Höhe der dafür notwendigen Kosten gemacht werden können).

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, 16.08.2019


Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter



Aktualisierung Spielplatzgröße W 105

Olimpio Acerenza An: Thorsten Straub

Kopie: Marcus Hansen

11.09.2019 12:21

Von: Olimpio Acerenza/Amt50/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Marcus Hansen/Amt51/Mainz

Protokoll: Diese Nachricht wurde beantwortet.

Hallo Herr Straub,

Herr Hansen folgt natürlich der Tatsache, dass man im o.g. Bauvorhaben eine Personenzahl von 2 pro Wohneinheit zugrunde legt.

Die Spielplatzgröße berechnet sich somit dann wie folgt:

$210 \text{ WE} \times 2 \text{ Personen} = 420 \text{ Einwohner}$

$420 \text{ Einwohner} \times 2,25 \text{ qm} = 945,00 \text{ qm}$

Der Spielplatz ist mit einer Minimalgröße von 945,00 qm zu berücksichtigen.

Viele Grüße

i.A. Olimpio Acerenza



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Amt für soziale Leistungen
Olimpio Acerenza
Jugendhilfeplanung
Postfach 36 20
55026 Mainz
Kaiserstr. 3 - 5
Tel 0 61 31 - 12 2576
Fax 0 61 31 - 12 2219
<http://www.mainz.de>

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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: Thorsten Straub Tel.: 06131 - 12 36 71 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: thorsten.straub@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 W 105
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 19.08.2019	Eingang: <i>Zu den lfd. Akten</i> Mainz, den <i>19.08.2019</i>
Erörterungstermin: ./. Datum: ./. Uhrzeit: ./. Ort: ./. <i>[Handwritten Signature]</i>	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, Zitadelle, Bau E

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 Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Anlage 12 zu Blatt 49
 61 26 W 105

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:

Wir bitten um inhaltliche Abstimmung zu dem Punkt 11.1 Kulturdenkmal.

Macht es Sinn, in den textlichen Festsetzungen unter Denkmalschutz auch noch einmal auf das Kulturdenkmal Kelleranlagen hinzuweisen?

-
- 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, 09.08.2019

60.4 Denkmalpflege

Baumgarten

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



B-Plan-Entwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

Florian Baumgarten An: Thorsten Straub

09.08.2019 08:42

Von: Florian Baumgarten/Amt60/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrter Herr Straub,

in der Anlage unsere Stellungnahme zu o. g. B-Plan-Entwurf.



3627_rueckantwort bearb.pdf

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Florian Baumgarten
Dipl.-Ing.



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt
Florian Baumgarten
Abt. Denkmalpflege
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau E
Tel 0 61 31 - 12 34 18
Fax 0 61 31 - 12 20 44
<http://www.mainz.de>

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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: Thorsten Straub Tel.: 06131 - 12 36 71 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: thorsten.straub@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 W 105
--	--

Verfahren / Planung / Projekt:

Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)
spätestens bis 19.08.2019

Erörterungstermin: ./.

Datum: ./.

Uhrzeit: ./.

Ort: ./.

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 09. Aug. 2019									
Antw. Dez.	z. d. Ifg. d. B.			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Henschel, P. 60-Bauamt, Umlegungsstelle und Stelle für PÜB
Tel. 3767

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Anfrage an Fachämter, ob Infrastrukturkosten für die Stadt Mainz entstehen (im Rahmen der PÜB) wurde auf dem Weg gebracht.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Anlage 13 zu Blatt 49
61 26 Wei 105

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:

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, 07.07.2019

Ort, Datum

Go.3

Dienststelle

P. Klumpp, T.A.

Unterschrift, Dienstbezeichnung

→ 61.2.2

5

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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.

ll
z

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Thorsten Straub Tel.: 06131 - 12 36 71 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: thorsten.straub@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 W 105
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 19.08.2019	Eingang: Zu den Hh. Akten Mainz, den
Erörterungstermin: ./. 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)

61.1 Stadtplanungsamt - Abteilung Verkehrswesen

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

Anlage 15	zu Blatt 49
Az 61/26/Wa	105

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im 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:

Das SG Verkehrsplanung (Abt. 61.1) ist bei der Straßenplanung im lfd. B-Planverfahren direkt einbezogen; ggf. mit zusätzlichen Abstimmungen (wie z.B. bzgl. Verkehrsgutachten). Dies soll bei der weiteren Bearbeitung fortgeführt werden.

Es wird auf unsere Hinweise, Anregungen und ggf. Forderungen verwiesen, die bei der ständigen Planungsbeteiligung bisher mitgeteilt wurden (wie z.B. beim Städtebaulichen Rahmenplan und in PS I).

-
- 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, 19.08.2019

61.1 Stadtplanungsamt,
Abt. Verkehrswesen

i. A. W. S.

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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: Thorsten Straub Tel.: 06131 - 12 36 71 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: thorsten.straub@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 W 105
---	--

Verfahren / Planung / Projekt:

Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)
spätestens bis 19.08.2019

Eingang:

Erörterungstermin: ./.

Datum: ./.

Uhrzeit: ./.

Ort: ./.

Zu den lfd. Akten
Mainz, den 17. 08. 2019

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Hänzelstr. 51/3 Straßenbetrieb
 Im höheren Hangbereich des Grundstücks erstreckt sich eine Stützmauer. Die zugemauerten Eingänge führten ehemals zu den unterirdischen Gängen und Einzellern der Rheinischen Brauerei. Die Stützmauer liegt in der Zuständigkeit des Straßenbetriebs. Im höheren Hangbereich des Grundstücks (Sonderbauwerk 649). Sie muss bei Veräußerung des Grundstücks mit allen Rechten und Pflichten mit verkauft werden.
 Zur Info Versorgungsstrassef Stellungnahmen aus 2017. Im Bereich des Grundstücks sind Hausanschlüsse der Telekom und der Stadtwerke bis zum Gebäude des Mobilbauwerks vorhanden, die aber im Zuge der Geländeveräußerung nicht mit einer Dienstbarkeit gesichert werden müssten. Über das Grundstück verläuft außerdem bis zur hinteren Stützmauer hinauf ein altes Strohkaabel der MHL, das außer Betrieb ist. Das Kabel kann entfernt werden. Auf der Böschung nahe Haus 41a befindet sich eine alte Gasleitung, die ebenfalls außer Betrieb ist. Die Leitung kann bei Bedarf im Baubereich entfernt werden. Sollte die Leitung freigelegt werden, sind die MHL zu benachrichtigen. Aus Sicherheitsgründen muss die Leitung durch Fachpersonal auf Restgas überprüft werden. Quer durch das Grundstück verlaufen drei Kanalarbeitungen (Hausanschlüsse) des Wirtschaftsbetriebs, die auch in Betrieb sind

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 Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Anlage 16 zu Blatt 49
 Az | 61 26 Wei | 105

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:

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:

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Stellungnahme 61.3 zu W105 (Bebauungsplan-Entwurf) AZ 6126 W105

Sabine Haentzschel **Ap: Thorsten Straub**

31.07.2019 10:27

Von: Sabine Haentzschel/Amt61/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz

Guten Morgen Herr Straub,
anbei die Stellungnahme 61.3 zu dem Bebauungsplan- Entwurf W105.
Zur Info wurden die von Frau Zimmermann eingeholten Stellungnahmen der Versorgungsträger mit
eingefügt.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Sabine Häntzschel



3627_rueckantwort.pdf

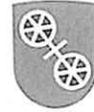


Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt, Straßenbetrieb

Sabine Häntzschel

Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle
Tel 0 61 31 – 122196
<http://www.mainz.de>



7

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **27. Aug. 2019** 15
012

Antw. Dez.	Z. d. Hg. 87				Wvl.				(R)	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Grün- und Umweltamt
Martina Bauer

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 45
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel. 06131 - 123844
Fax 06131 - 122260
martina.bauer@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 23.08.2019

Bebauungsplan- Entwurf „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“ – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Aktenzeichen: 67 05 16/ W 105

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Vorhaben stellen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes fest:

Lärmschutz

Auf das Plangebiet in der Wormser Straße wirken insbesondere Straßenverkehrslärm der Wormser Straße, Schienenverkehrslärm der Bahnlinie Mainz-Worms, Schifffahrtslärm ausgehend von der Rheinschifffahrt und Fluglärm ein. Planbegleitend werden die Lärmeinwirkungen durch ein sachverständiges Ingenieurbüro ermittelt und finden bei der Entwicklung des Städtebaus Berücksichtigung. Die hierzu erforderlichen Abstimmungen werden durch das Stadtplanungsamt unter Einbindung des Grün- und Umweltamtes bereits koordiniert.

Altlasten

Zum Thema Altlasten / Altlastenverdachtsflächen wird die SGD Süd, Regionalstelle WAB, eine detaillierte Stellungnahme abgeben. Das bereits vorliegende Untersuchungskonzept (Rubel und Partner, 14.11.2018) wird begrüßt. Bei zwei Ortsterminen sind weitere Verdachtsflächen mit möglichen Bodenverunreinigungen festgestellt worden (u.a. Müll und leere Metallfässer im Keller unter der Säulenhalle). Diese werden dem Gutachter bzw. dem Investor direkt mitgeteilt.

Bodenschutz

Nach § 2 Landesbodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere auch einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Anlage 18	zu Blatt 49
61/26/Wei	105

Bei der vorliegenden Planung ist vorgesehen, die Flächen im WA 1 durch Gebäude und Nebenanlagen, einschließlich TG bis maximal 80%, im WA 2 bis maximal 60% auszunutzen.

Gegen diese hohe Ausnutzung bestehen aus folgenden Gründen Bedenken:

- Für die Versickerung von Niederschlagswasser bleibt so gut wie kein Raum.
- Die Funktion und Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) als Bestandteil des Naturhaushaltes wird gegenüber dem jetzigen Zustand erkennbar verschlechtert. Nach § 6 WHG sind diese jedoch zu erhalten und zu verbessern.
- Die Berechnung im WA 2 beruht auf der gesamten Fläche der Parzelle 56/40. Zur Klarstellung sollte die GRZ (II) ohne die bestehende Grünfläche ermittelt werden.

Zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen regen wir an:

- erhebliche Vergrößerung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Verbreiterung der Randstreifen außerhalb der TG, so dass dort auch große Bäume gepflanzt werden können (Stichwort Verdunstung!).
- Erhöhung der Substratstärke auf den Tiefgaragen auf mindestens 1 m
- Erhöhung der Substratstärke auf den Flachdächern auf mindestens 20 cm *Schon enthalten*

Radon

Die Ergebnisse des Radongutachtens sind durchweg als unkritisch einzustufen. Es sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Die vom Gutachter empfohlenen Präventivmaßnahmen entsprechen ohnehin dem Stand der Technik bei Neubauten.

Wasserwirtschaft, Gewässerschutz

Das Thema Wasserwirtschaft / Gewässerschutz findet in den vorgelegten Unterlagen bislang keine nennenswerte Beachtung. Lediglich der Aspekt „Reduzierung der Versiegelung“ wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der pauschale Hinweis „Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser“ unter III. Hinweise wird der komplexen Situation (Hanglage, Kelleranlagen, Geologie) nicht gerecht. Wir schlagen folgenden Text vor.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Plangebiet ist die nach WHG geforderte Versickerung auf folgenden Flächen möglich:

- außerhalb der Kelleranlagen
- auf Flächen mit geringer Hangneigung

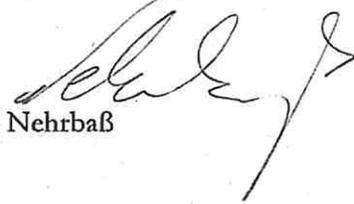
Auf den übrigen Flächen (Flächen über Kelleranlagen, Flächen mit starker Hangneigung) ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in der Regel nicht möglich.

Die gezielte Versickerung z. B. über Schluckbrunnen, Rigolen, Mulden-Rigolensysteme u.a.m. bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist dagegen die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück. Die breitflächige, ungezielte Versickerung (z.B. wasserdurchlässige Beläge) ist in der Regel uneingeschränkt auf allen Flächen möglich.

Energie, Klimaschutz

Dem zu erwartenden Klimawandel ist gemäß § 1a (5) BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dies kann vorbeugend durch eine intensive Be- und Durchgrünung der Gebäude und des Areals sowie durch eine klimaneutrale Energie- und insbesondere Wärmeversorgung erfolgen. Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet die CO₂-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung wird erwartet.

Mit freundlichen Grüßen



Nehrbaß

8



Stellungnahme W 105_2 Ehemalige Brauerei Wormser Straße

Dieter Dexheimer An: Thorsten Straub
Kopie: Axel Strobach

19.07.2019 10:54

Von: Dieter Dexheimer/EB/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo die Herren,

anbei unsere Stellungnahme zum B-Plan Entwurf W 105 Ehemalige Brauerei Wormser Straße

Bereits am 17.03.2017 haben wir hierzu eine Stellungnahme abgegeben, die im wesentlichen auch noch Bestand hat.

Da noch immer keine Mülltonnenstandplätze verortet sind, was wahrscheinlich im Rahmen der Objektplanung erfolgt, sind wir erneut auf die Problematik der inneren Erschließung eingegangen. Sofern die Mülltonnenstandplätze nicht Satzungskonform angelegt werden können wir den in der Stadt Mainz gängigen "Vollservice" nicht aufrecht erhalten und die Abfallgefäße müssen am Abfuhrtag an der Straßenseitigen Grundstücksgrenze von einem beauftragten dritten (Hausmeister etc.) zur Entsorgung bereitgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
D. Dexheimer

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

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

Sparkasse Mainz, IBAN: DE29 5505 0120 0000 038877, Swift-Bic. MALADE51MNZ,
Gläubiger-ID: DE70ZZZ000000004917



- Stellungnahme W 105_2 Ehemalige Brauerei Wormser Straße.docx

Zu den lfd. Akten

Mainz, den

19.07.2019

[Handwritten signature]

Arbeits	19	zu Blatt	49
61	26	Wei	105

61 - Stadtplanungsamt
Herrn Thorsten Straub

55120 Mainz

Zwerchallee 24

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

Mainz, 30.07.2019

Bebauungsplanentwurf W 105 Ehemalige Brauerei Wormser Straße

Sehr geehrter Herr Straub,

aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gibt es zu o.g. Bebauungsplanentwurf bereits in diesem Entwicklungsstadium Bedenken in Bezug auf die Innere Erschließung des Grundstücks, bzw. der Erreichbarkeit zur Andienung der Einzelnen Gebäude. Die Entsorgung ist grundsätzlich gewährleistet, da sich das Plangebiet in einem bereits bebauten Wohngebiet befindet, welches bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung der Baufelder 1 und 2 sind über die Wormser Straße gesichert. Die Erschließung der Baufelder 3-6 bzw. deren Andienung ist nicht weiter erläutert. Wir gehen davon aus, dass die Erschließung für den Schwerlastverkehr mit den nötigen Schleppkurven für dreiaxlige Müllfahrzeuge gemäß RAS 06 geeignet ist. Das Baufeld 7 kann nur über die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße erfolgen. Jedoch aufgrund der Hanglage müssen die Abfallgefäße direkt an der anfahrbaren Straßenseitigen Grundstücksgrenze zur Entsorgung bereitgestellt werden.

Die Anlage der Mülltonnenstandplätze wird über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da jedoch im B-Plan Entwurf keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen sind, müssen wir auf die offiziellen Standards verweisen.

Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes ist für den Entsorgungsbetrieb immer von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung, sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß der §§12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) entsprechen.

Demnach sind u.a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiaxser-Müllfahrzeug muss fahrtechnisch möglich sein (Durchfahrtnöglichkeit und Gewichtsbelastung), wobei wir diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 (der ehemaligen EAE 85) hinweisen.

- 2 -

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

BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft

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

2.2 Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr

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

2.3 Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr

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

GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung

Insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze

Müll darf nur abgeholt werden wenn:

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

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

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

Privatstraßen

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

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

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

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

Anmerkungen

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

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

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieter Dexheimer



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Zu den no. Akten
Mainz, den /

Christine Wust
of

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)
TELEFONNUMMER 0671/96-8062
DATUM 07.08.2019
BETRIFFT Bebauungsplan- Entwurf „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“
Aktenzeichen.: 61 26 – W 105

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, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau,

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

Anlage 30		zu Blatt 49	
61	26	Wei	105



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM
EMPFÄNGER
SEITE

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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM
EMPFÄNGER
SEITE

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

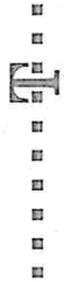
Christine Wust

i.A.

Jennifer Stelzel



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Mainz		
ONB	Mainz	A&B	B1
Bemerkung:		VsB	6131A
		Name	Wust, Christine; TI NL Süd
		Datum	07.06.2019
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1500
		Blatt	1





Bebauungsplan - Entwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)

Christine.Wust An: thorsten.straub

07.08.2019 13:40

Von: <Christine.Wust@telekom.de>
An: <thorsten.straub@stadt.mainz.de>

Sehr geehrter Herr Straub,

anbei senden wir Ihnen die gewünschten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Christine Wust

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest/ PT112
Christine Wust
MA PB 1 Bauleitplanung
Poststr. 20-28, 55545 Bad Kreuznach
+49 671 96 8062 (Tel.)
+49 391 580 248120 (Fax)
E-Mail: Christine.Wust@telekom.de
www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

Große Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.



Mainz, Ehemalige Brauerei Wormser Straße W 105.pdf Mainz, Ehemalige Brauerei Wormser Straße.pdf

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Landesdenkmalpflege
Erthaler Hof | Schillerstraße 44 | 55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
z.Hd. Thorsten Straub
Postfach 3820
55028 Mainz

LANEDEDENKMAL-
PFLEGE
Geschäftsstelle
Praktische Denkmalpflege

Erthaler Hof
Schillerstraße 44
55116 Mainz
Telefon 06131 2016-0
landesdenkmalpflege
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen Bri_3305	Ihr Schreiben vom 11.07.2019 AZ: 61 26 – W 105	Ansprechpartner/-in / E-Mail Dominik Brinkmann geschaeftsstelle- praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06131 2016-223 06131 2016-111
-------------------------------	--	---	---

20.08.2019

**Bauleitplanung der Stadt Mainz, Bebauungsplan „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W105)“
Denkmalfachliche Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Straub,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11.07.2019 bzgl. des o.g. Vorhabens.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die denkmalpflegerischen Belange unter Einhaltung der Ausführungen der textlichen Begründung (insbes. Abschnitt 11) hinreichend vertreten.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Dominik Brinkmann
(Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege)

Anlage 33 zu Blatt 49			
61	26	W	105

Zu den ind. Akten

Matr. der 6126-W105
JH/d

Kernarbeitszeiten 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Fr.: 09.00-13.00 Uhr	Verkehrsanbindung Ab Hbf. Mainz Buslinie 61/62 oder Straßenbahn Linie 51/52 jeweils Hst. Münsterplatz oder Schillerplatz	Parkmöglichkeiten Parkhaus Proviantmagazin, öffentliche Parkplätze Schillerstr.
--	--	---



Bebauungsplan „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W105)“
Geschäftsstelle-praktischeDenkmalpflege (GDKE)

20.08.2019 16:25

An: thorsten.straub@stadt.mainz.de

Von: "Geschäftsstelle-praktischeDenkmalpflege (GDKE)"
<Geschäftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de>
An: "thorsten.straub@stadt.mainz.de" <thorsten.straub@stadt.mainz.de>

Sehr geehrter Herr Straub,

anbei finden Sie unsere Stellungnahme zum im Betreff genannten Vorhaben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dominik Brinkmann

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege

Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE

RHEINLAND-PFALZ

Schillerstraße 44

55116 Mainz

Tel.: 06131 / 2016-223

Mail: dominik.brinkmann@gdke.rlp.de



Abonnieren Sie den aktuellen GDKE-Newsletter, die Anmeldung finden Sie hier:
newsletter.gdke-rlp.de



3305_83715_190820_MZ_Mainz_B-Plan Ehemalige Brauerei Wormser Straße.pdf



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

Zu den ind. Akten

Mainz, den

TELEFAX

11

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55139 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-rfp.de
www.lgb-rfp.de

15.08.2019

→ 61.2-2/15

Wg

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 11.07.2019
3240-0958-19/V1 61 25 - W 105
kp/mls

Telefon

Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" 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 "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Im Untergrund des Baugeländes stehen nach unseren geologischen Informationen oberflächennah Kalksteine des Tertiär an. Die Kalksteine stehen hier in Wechselagerung mit Mergelhorizonten. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf.

Die Kalksteinbänke können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen

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

Anlage 39 zu Blatt 49	
Az	16/126/Wai W051



Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Mergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich.

Auf Grund dieser Gegebenheiten empfehlen wir, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.

Neben dem in den Textlichen Festsetzungen unter III. bereits enthaltenen Hinweis zur Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen, wie es teilweise schon in den Textlichen Festsetzungen unter III. angegeben ist.

- mineralische Rohstoffe:

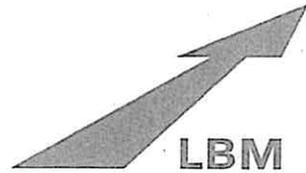
Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Es ist zu begrüßen, dass Bodenluftuntersuchungen auf Radon stattgefunden haben und daraus diverse gutachterliche Empfehlungen in Kapitel 7.1 der Begründung Einzug gefunden haben.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Georg Wieber



12

LBM

LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
WORMS

Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Str. 5 · 67547 Worms

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 31. Juli 2019									
Antw. Dez.	z. d. öff. A.			Wvl.			R		
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Ihre Nachricht:
vom 11.07.2019
61 26 - W 105

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
Re- II 39a u. IV 46a

Ihre Ansprechpartnerin:
Renate Renth
E-Mail:
renate.renth
@lbm-worms.rlp.de

Durchwahl:
(06241) 401-679
Fax:
(0261) 29 141-6971

Datum:
25. Juli 2019

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Bebauungsplan-Entwurf „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“ der Stadt Mainz

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

betroffen von dem Bebauungsplan-Entwurf „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“ der Stadt Mainz ist die Landesstraße (L) 431 innerhalb des Erschließungsbereiches der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Seitens des Landesbetriebs Mobilität Worms bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die in der Begründung unter „Erschließung“ angesprochene Umgestaltung der Gebietszufahrt an der Wormser Straße muss in der Detailplanung mit unserem Haus abgestimmt werden.

Dem Straßenentwässerungssystem der L 431 dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.

Dem betroffenen Straßenbaulastträger dürfen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen.

In Bezug auf den Lärmschutz weisen wir formell darauf hin, dass die Stadt Mainz durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen hat. Alle hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

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



Rheinland-Pfalz

Autos 41 zu Markt 49
61 26 Wei 105

Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung des in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Straßennetzes nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Kroll

Im Auftrag



Renate Renth

13



**Aktenz: 6126-W105, Ehem. Brauerei Wormeser Str-TOEB, Stellungnahme
Mainzer Netze**

Koordinierung An: thorsten.straub

20.08.2019 13:04

Von: Koordinierung@mainzer-netze.de

An: thorsten.straub@stadt.mainz.de

2 Anhänge



MainzerNetze_Leitungsbestand_WEI_WormserStr_M250_A0.pdf



MainzerNetze_Übersicht_Wasserleitung_WEI_W105_A3.pdf

Zu den f.d. Akten

Mainz, den

6126 We 105

Bauleitplanung - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
BauGB sowie
landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde.
Bebauungsplan-Entwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W105)"
Aktenzeichen: 61 26 - W 105

Sehr geehrter Herr Straub,

Bezug nehmend auf die Ämterkoordinierung am 11.07.2019 teilen wir Ihnen
noch nachträglich
unsere Stellungnahme dazu mit.

Eine Erschließung der Versorgung (mit Gas, Wasser und Strom) ist aus den
angrenzenden Straßen
"Wormser Straße und Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" ausreichend möglich.

Wasserversorgung:
Prinzipiell ist eine Trinkwasserversorgung der Grundstücke möglich. Hierfür
gibt es zwei Varianten:

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
müssen eine dingliche

Sicherung inklusive Schutzstreifen, ein Erschließungsvertrag und ein
Gestattungsvertrag für die
betrieblichen Belange vereinbart werden.

Basis beider Varianten ist eine Trinkwasser-Leistungsangabe des
Vorhabensträgers.

Der Löschwasser-Grundschutz ist über das vorhandene Netz in den
öffentlichen Straßen gegeben.

Der Objektschutz ist vom Grundstückseigentümer zu organisieren. Fragen zur
baulichen Umsetzung

und Machbarkeit müssen zu gegebener Zeit mit dem Investor besprochen
werden.

Gasversorgung:

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

Fragen zur baulichen Umsetzung und Machbarkeit müssen zu gegebener Zeit mit

Anlage 44 zu Blatt 49	
Az	16126Weil 105

dem Investor
besprochen werden.

Beleuchtung:
Die öffentliche Fläche ist bereits beleuchtet.

Stromversorgung:
Wir betreiben im Hauptgebäude 153 eine Trafostation.
Grundsätzlich ist eine Erschließung mit Strom möglich. Zum Festlegen des Versorgungskonzepts werden weitere Angaben zum Leistungsbedarf (z.B. Elektromobilität ?) benötigt. Abhängig vom Leistungsbedarf werden Umstrukturierungen im Netz (Baumaßnahmen) erforderlich. Bleiben die Straßen privat, so ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags notwendig. Umsetzung und Machbarkeit müssen zu gegebener Zeit mit dem Investor besprochen werden.

Telekommunikation:
Eine Anbindung des Areals an das Glasfaser-Netz der Mainzer Netze ist vorgesehen..

Erforderlichen Straßenbreiten !
Bitte beachten Sie, dass zur Festlegung der geplanten Verkehrswege sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen sind. Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medien werden nur horizontal nebeneinander und keinesfalls vertikal übereinander verlegt.
Für die Abstimmung aller Ver- und Entsorgungsleitungen ist die aufstellende Behörde/ Investor zuständig.
Hierbei gelten jeweils Mindestabstände der Versorgungsleitungen/Kabel zu anderen Ver- und Entsorgungsleitungen von 0,4 m. Darüber hinaus ist für Wasserversorgungsleitungen ein Mindestabstand zu Nahwärmeleitungen und Abwasserleitungen bzw. Kanal von 1 m einzuhalten.

Baumpflanzungen / Begrünung
Bereiche für Baumpflanzungen und Begrünungen sind derart zu planen, dass keine Gefährdung für Versorgungsleitungen besteht. Bei Baumpflanzungen ist zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Baumachse und Außendurchmesser der Leitungen einzuhalten. Der Mindestabstand zu Bäumen kann bei geeigneten aktiven Schutzmaßnahmen (z.B: Trennplatten, Wurzelschutzfolie) ggf. unterschritten werden. In diesem Fall ist der erforderliche Mindestabstand individuell der Mainzer Netze GmbH abzustimmen.

Anlagen:
(See attached file:
MainzerNetze_Leistungsbestand_WEI_WormserStr_M250_A0.pdf) (See attached file:
MainzerNetze_Übersicht_Wasserleitung_WEI_W105_A3.pdf)

Mit freundlichen Grüßen

Peter Zytur

Mainzer Netze GmbH

Technische Planung / Engineering
TFM 11- Tiefbau / Koordinierung

Rheinallee 41
55118 Mainz

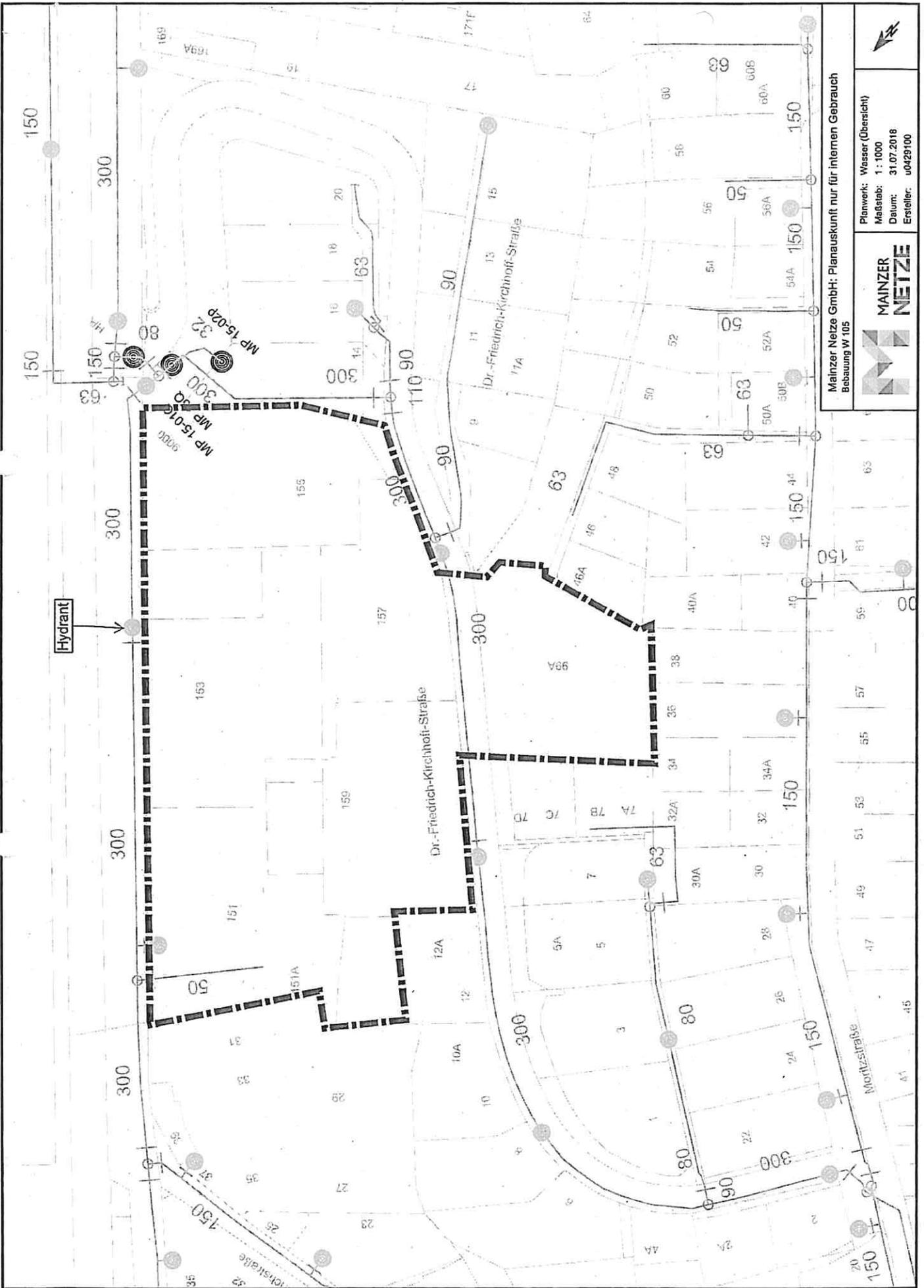
Tel: +49 (6131) 12-6714
Email: koordinierung@mainzer-netze.de

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!



Mainzer Netze GmbH: Planauskunft nur für internen Gebrauch
 Bebauung W 105

Planwerk: Wasser (Übersicht)
 Maßstab: 1:1000
 Datum: 31.07.2018
 Ersteller: u0429100



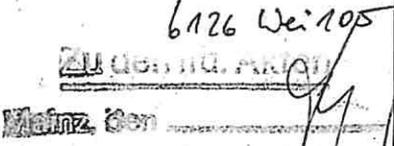
Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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: Thorsten Straub Tel.: 06131 - 12 36 71 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: thorsten.straub@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 W 105
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 19.08.2019	Eingang:
Erörterungstermin: ./. Datum: ./. Uhrzeit: ./. Ort: ./	6126 Wei 105 

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Mozartstraße 6
55118 Mainz
06131-126257, johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.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 Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Anlage 46	zu Blatt 49
61 26 Wei	105

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:

Das Bebauungsplangebiet W105 wird durch den ÖPNV nicht nach den Vorgaben des Nahverkehrsplanes (NVP) der Stadt Mainz erschlossen. Dieser sieht in Kapitel 3.1.2 Tabelle 2 einen Haltestelleneinzugsradius von 300 m vor. Dieser wird von den beiden nächstliegenden Haltestellen mit bis zu 450 m bei weitem übertroffen. Es ist daher im Zuge der Maßnahme auf der Wormser Straße eine zusätzliche barrierefreie Haltestelle mit Querungshilfe baulich vorzusehen, um dem NVP zu entsprechen.

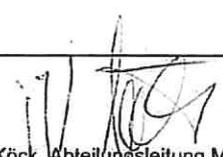
-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

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

Mainz, den 09.08.2019

Ort, Datum

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Mozartstraße 8
55119 Mainz
Hauptstelle


Köck, Abteilungsleitung MAP

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Akt.: 6126 W105 - Stellungnahme MVG

johannes.koeck An: thorsten.straub
Kopie: jochen.erlhof, Markus.Schilling, Eric.Rodig

09.08.2019 15:51

Von: johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de
An: thorsten.straub@stadt.mainz.de
Kopie: jochen.erlhof@mainzer-mobilitaet.de, Markus.Schilling@mainzer-mobilitaet.de,
Eric.Rodig@mainzer-mobilitaet.de

Guten Tag Herr Straub,

anbei die Stellungnahme der MVG im Rahmen der TÖB Beteiligung zum W105.

Gerne stehe ich Ihnen bei Rückfragen und Erläuterungsbedarf zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Johannes Köck

Mainzer Mobilität
Leiter Mobilitätsangebote und -produkte
stellv. Betriebsleiter BOStrab / BOKraft

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Mozartstraße 8, 55118 Mainz

Telefon: +49 6131 126257
Fax: +49 6131 1296257
Mobil: +49 151 12549514

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

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

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

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

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Beigeordnete Katrin Eder
Geschäftsführer: Dipl.-Math. Eva Kreienkamp und Dipl.-Ing. Jochen Erlhof

Sitz der Gesellschaft: Mainz * Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 7351



3627_rueckantwort_MVG 190809.pdf

Aktz.: _____

AUSZUG

15

aus der Niederschrift über die Sitzung
des Ortsbeirates Mainz-Weisenau am 13.11.2019

Punkt 13 Bau- und Grundstücksangelegenheiten

**Punkt 13.1 Bauleitplanung- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4
Abs. 2 BauGB, sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen
Landesplanungsbehörde**

Kenntnisnahme des Schreibens des Amtes 61 vom 11.07.2019, AZ 61 26 W 105.

Der neu gewählte Ortsbeirat bekräftigt erneut einstimmig die in der Sitzung am 24.01.19 zu Protokoll gegebenen Anregungen und Bedenken (TOP 9, Vorlage 0063/2018) und bittet die Verwaltung, diese im weiteren Verfahren zu beachten und in die Überlegungen mit einfließen zu lassen.

05. DEZ. 2019

I. p 61 - zk

u. Edly/A 5/12

Stadtverwaltung Mainz
Dezernat VI

Eingang: 03. Dez. 2019 *See*

durch: _____

Z. w. Verant.	Antw.-Erhw.	Z. d. Kl. A.	Wvl.	R
60.1				

60 - Bauamt Mainz

Aktz.:

04. Dez. 2019

Dez. Antwortschr.	z. U.	z. K.	Wvl.	z. R.
Abt. 1	2	3	4	z. R.
SG 1	3	4	5	6
SB 1	2	3	4	5

Bille (R)

Zur Beglaubigung:

Bandj
Schriftführung

I. Dez VI

m. d. B. um Kenntnisnahme
 weitere Veranlassung

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

Mainz, 02.12.2019
Im Auftrag:

Bandj

48	49
61 26 W 105	105

AUSZUG

aus der Niederschrift über die Sitzung
des Ortsbeirates Mainz-Weisenau am 24.01.2018

Punkt 9

Rahmenplan (Beschluss) / Bebauungsplanverfahren "W 105"
(ern. Aufstellung und Planstufe I)

a) Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße"

hier: - Beschluss des Rahmenplanes

- Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

b) Bebauungsplanverfahren "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Vorlage: 0063/2018

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Herrn Straub vom Stadtplanungsamt. Die Beschlussvorlage liegt den Ortsbeiratsmitgliedern vor.

Anhand von Plänen erläutert Herr Straub ausführlich den Rahmenplan und die weitere Vorgehensweise. Fragen aus den Reihen des Ortsbeirates werden von dem Vertreter des Stadtplanungsamtes - soweit es seinen Fachbereich betrifft - ausführlich beantwortet.

Nach längerer Diskussion stimmt der Ortsbeirat mit 9 Ja-Stimmen gegen 4 Nein-Stimmen der Beschlussvorlage mehrheitlich zu mit nachstehenden Anregungen und unter folgenden Bedingungen:

- Die Bebauung des Eiskellers wird als äußerst kritisch angesehen und von einigen Mitgliedern aus den Reihen der CDU - besonders wegen des Wegfalls der Grünfläche - strikt abgelehnt.
- Die beiden letzten Häuser auf dem Eiskeller zur Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Str. hin sollten möglichst in ihrer Höhe nicht über die vorhandene Mauer hinausgehen, um die Sicht der Anwohnerinnen und Anwohner der Moritzstr. nicht zu versperren. Es sollte ein Wegfall der Häuser in wirtschaftlicher Hinsicht geprüft oder eine Bebauung in die Breite statt in die Höhe (Bungalowstil) geplant werden.
- Die Instandhaltungs- und die Verkehrssicherungspflicht für die Mauer sollte dem neuen Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag entsprechend übertragen werden.

- Es wird bezweifelt, dass die vorgesehenen Plätze und Grünflächen den wegfallenden Grünbereich auf dem Eiskeller ersetzen können.
- Für die Straßen Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Str./Moritzstr./Chattenstr./Auf dem Stielchen/Radweg und Portlandstr. sollte im Hinblick auf die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens ein Konzept sowohl für den fließenden als auch für den ruhenden Verkehr erarbeitet und dem Ortsbeirat vorgestellt werden; insbesondere auch wegen des Bebauungsplans „W 103“ (Menimaneweg).
- Die geplante Regelung bei der Ein- und Ausfahrt von und zu dem Gelände in der Wormser Str. wird ähnlich wie bei der Jet-Tankstelle als kritisch betrachtet.
- Der Standort für den Spielplatz wird als ungünstig angesehen (gefährlich für die Kinder, dort hinzukommen und zu nah an Zufahrt auf das Gelände und der Wormser Str.).
- Die Standfestigkeit der Mauer sollte gutachterlich sichergestellt werden.
- Es muss weiterhin sichergestellt sein, dass der Modellbauverein eine Ersatzunterbringung erhält.
- Es müssen sowohl ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt als auch mögliche Haftungsfragen in einem städtebaulichen Vertrag geklärt werden. Die Kosten dürfen keinesfalls zu Lasten der Anwohnerinnen und Anwohner gehen.
- Die Mauer entlang der Wormser Str. ist baulich zu verschönern (besonders Wegfall oder Verblendung der Kalksandsteine), was ebenfalls in den Vertrag aufzunehmen ist.
- Die Bürgerbeteiligung sollte transparent und umfänglich sein und die Planungen in einem 3D-Modell vorgestellt werden.

Der Sprecher der SPD gibt zusätzlich einen 7-Punkte-Forderungskatalog schriftlich zu Protokoll mit der Bitte, auch diese Punkte zu prüfen und zu berücksichtigen.

Im Übrigen hält die Mehrheit des Ortsbeirates die Planungen für „in sich stimmig“ und begrüßt den Anteil des sozial geförderten Wohnraums.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Straub für die Unterrichtung und die Beantwortung der gestellten Fragen mit dem Hinweis, dass bei der Bürgerinformation auch Vertreterinnen und Vertreter anderer Fachämter anwesend sein werden, um gegebenenfalls noch offene Fragen zu klären.

--- --- ---

Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung, um den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zu geben, ebenfalls Fragen zu dem Bebauungsplanverfahren „W 105“ an Herrn Straub zu richten.

Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger tragen folgende Kritikpunkte sowie Hinweise und Bedenken vor mit der Bitte an die Verwaltung um entsprechende Prüfung im weiteren Verfahren:

- Der Spielplatz am Rande des Geländes über der Wormser Str. und neben der Zufahrt wird wegen der Beeinträchtigung durch Lärm und Abgase als möglicherweise gesundheitsschädlich für die Kinder angesehen.

- Die Grünfläche auf dem Eiskeller, die erhalten werden soll, müsste - nicht so wie in der Vergangenheit - mehr gepflegt und des Öfteren gesäubert werden.
- Die Bebauung des Eiskellers und die dadurch verlorengelassene Grünfläche bzw. Lebensqualität müsste einmal gegeneinander aufgerechnet werden.
- Die über die Mauer bzw. den Weg hinausgehende Bebauung bzw. die dort entstehenden Wohnungen werden mit einer hohen Wohnqualität und Blickrichtung zum Rhein angepriesen, ohne zu berücksichtigen, dass den seit Jahrzehnten oberhalb des neuen Baugebietes lebenden Anwohnerinnen und Anwohner dadurch die Sicht versperrt wird.
- An den Häusern Moritzstr. Nr. 36 und 38 gibt es bereits heute schon Setzrisse. Es wird befürchtet, dass die Bauarbeiten weitere gravierende Auswirkungen auf die Häuser haben werden.
- Es wird bemängelt, dass schriftlich dargelegte Befürchtungen, Fragen und gute Vorschläge der Anwohnerinnen und Anwohner mit lapidaren Antworten seitens der Verwaltung abgetan wurden.
- Die Bauarbeiten könnten aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der schmalen Zuwegung keinesfalls vom oberen Bereich (Moritzstr.) erfolgen.
- Es sei zu klären, ob mit den angesprochenen 2,25 m der nach oben hinaus ragenden beiden letzten Häusern auf dem Eiskeller von der Oberkante der Mauer oder von dem Niveau des Weges ausgegangen wird.
- Da mit einer Bauzeit von 6 Jahren gerechnet wird, fragen sich die Bürgerinnen und Bürger, wie man verhindern will, dass Lärm, Dreck und Staub durch die Kaminwirkung die oberhalb liegenden Anwohnerinnen und Anwohner nicht belastet.

Herr Ortsvorsteher Kehrein bittet die Verwaltung um entsprechende Prüfung der angesprochenen Punkte mit der Anmerkung, dass auch bei der Bürgerbeteiligung, bei dem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller betroffenen Fachämter anwesend sein werden, die ein oder andere Frage noch geklärt werden kann.

Er bedankt sich bei Herrn Straub für die Beantwortung der in diesem Zusammenhang aus den Reihen der Einwohnerinnen und Einwohner gestellten Fragen.

60 - Bauamt Mainz
 Aktz.:
31. Jan. 2018

Bez	Adressen	z. U.	z. K.	Wvl.	z. R.								
	1	2	3	4	z. R.								
	1	2	3	4	5	6	7	8	z. R.				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2

Stadtverwaltung Mainz
 Dezernat VI

Eingang: **29. Jan. 2018**

durch:

Z. d. Verant.	Antw.-Entw.	Z. d. f. d. A.	Wvl.	R
60.1				

Zur Beglaubigung:

Schriftführung

m. d. B. um Kenntnisnahme
 weitere Veranlassung

Il. Z. d. A. / Z. d. lfd. A. / Wvl.: _____

Mainz, 25.01.2018

Im Auftrag:

[Handwritten Signature]

Forderungen der SPD-Ortsbeiratsfraktion Weisenau zum Bebauungsplan „Alte Brauerei“

1. Für den 1. Mainzer Modellbau Club zumutbare Ersatzunterbringung muss dauerhaft gesichert sein.
2. Es muss geklärt sein, dass sowohl Quartiersplätze als auch der Spielplatz für Weisenauer Bürger öffentlich zugänglich sind. Verbindungs- bzw. Durchquerungswege müssen für die Öffentlichkeit nutzbar sein.
3. Die Bürgerbeteiligung findet in einer öffentlich angekündigten abendlichen Veranstaltung in Weisenau statt, in dem den Bürgern auch ein 3-D-Modell des gesamten neuen Baugebietes präsentiert wird.
4. Es wird vertraglich zweifelsfrei für die Anwohner rund um den Eiskeller festgeschrieben, wer die Gutachten zur Feststellung des status quo der Anwesen zahlt und für eventuelle Schäden durch die zu erwartenden Bauarbeiten haftet.
5. Es wird festgeschrieben, wer langfristig für Schäden an der Bestandsmauer und des daran entlang gehenden Weges haftet, da die Bürger bisher große Sicherheit durch die Stadt als Garanten haben und zukünftig nicht von unvorhersehbaren Eigentumsverhältnissen abhängig sein sollen.
6. Es wird eine Überplanung des Kreuzungsbereiches Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße/Wormser Straße vorgelegt mit dem Ziel der Erhöhung der Leistungsfähigkeit. Die Umsetzung erfolgt bis zum Start der Baumaßnahmen.
7. Für den Gesamtbereich Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße /Moritzstraße /Chattenstraße /Auf dem Stielchen/Radweg/Portlandstraße wird ein Verkehrskonzept erstellt.

6126 Weir 105

16

ZU GENÜG. AKTEN



Rheinland-Pfalz

POLIZEIPRÄSIDIUM MAINZ

ELEKTRONISCHER BRIEF

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

E-Mail: thorsten.straub@stadt.mainz.de

Eingang: 27. Aug. 2019

Valenciaplatz 2
55118 Mainz
Telefon 06131 65-0
Telefax 06131 65-3131
ppmainz@polizei.rlp.de

23.08.2019

Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.		R	
Akt.:	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

Mein Aktenzeichen SB 15 - 21 0 22 Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom 11.07.2019	Ansprechpartner/-in / E-Mail Wernet, POK'in	Telefon / Fax 06131 65-3393 06131 65-3389
--	---------------------------------	--	---

Betreff: Bebauungsplan - Entwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" Aktenzeichen: 6126 - W 105

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Straub,

im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB übersende ich Ihnen die Stellungnahme hinsichtlich der Belange städtebaulicher Kriminalprävention.

1. Grundsätzliche Empfehlungen zu Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie Geschossigkeit

Ausweislich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs sowie der entsprechenden schriftlichen Begründung besteht das Plangebiet W 105 aus den zwei Teilgebieten WA 1 (ehemaliges Brauereiareal) und WA 2 (ehemaliger Eiskeller). Das gesamte Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden und vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Eine ergänzende Gastronomie- und/oder Kulturnutzung sowie das Wohnen nicht störende kleingewerbliche Nutzungen sind im Bereich der

Akte 50 zu Blatt 49
6126/Wei 105



vorhandenen Kellergewölbe im Nordteil des ehemaligen Brauereiareals als Nutzungsergänzung lediglich denkbar.

Aus kriminalpräventiver Sicht wäre diese Nutzungsergänzung zu begrüßen, da sie zu einer Belebung der Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten führt und daher die subjektive und objektive Sicherheit fördert.

Die geplante Kleinteiligkeit der Bebauung im südlichen Bereich des ehemaligen Brauereiareals und auf dem Gelände des ehemaligen Eiskellers sowie die Beschränkung der Geschossflächenanzahl auf drei Vollgeschosse entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße und der zwei Geschosse innerhalb des Eiskellergrundstücks sind dahingehend positiv zu bewerten, als dass eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäudekomplex die soziale Kontrolle erhöht.

Dennoch ist aufgrund der hohen Anzahl an geplanten Wohneinheiten – 210 Wohneinheiten sind ausweislich der schriftlichen Begründung zum Bebauungsplan in Planung – mit einer gewissen Anonymität in der weitläufigen Nachbarschaft zu rechnen. Es ist somit fraglich, ob Unberechtigte auf dem Gelände auffallen, zumal durch die geplanten, das Wohnquartier querenden Fußwegbeziehungen das Wohngebiet durch jedermann ungehindert betreten werden kann.

Hier könnte die in Erwägung zu ziehende gewerbliche/gastronomische Nutzung zumindest im Bereich des Brauereiareals präventive Wirkung zeigen, da Straftäter tagsüber mit einem erhöhten Entdeckungsrisiko rechnen müssen.

Auch die Berücksichtigung generationenübergreifender Wohnangebote könnte hier zu einer tageszeit- und wochentagsübergreifenden Belebung des Quartiers führen und somit die Sozialkontrolle steigern.

Kritisch wird auch die Geschossstaffelung gesehen. Die „treppenförmige“ Staffelung könnte es ermöglichen, in höher gelegene Gebäudeteile vorzudringen bzw. höher gelegene Balkone o. ä. zu erreichen.



Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass Wand- und Fassadenflächen, die überwiegend tür- und fensterlos und min. 20 qm groß sind, u.a. mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Um jedoch Einbrüche in den höher gelegenen Etagen zu verhindern, wird empfohlen, keine Rankhilfen, Balkone bzw. sonstige Standflächen, wie zum Beispiel Mauervorsprünge und Dächer, in dem Bereich von Fenstern, Fenstertüren und Türen zu integrieren.

2. Wohnumfeld

2.1 Grün -, Frei - und überbaubare Flächen

Als zentrale Freiraumelemente sind zwei Quartiersplätze geplant, die sowohl als Aufenthalts- als auch Spielplatz dienen sollen. Die Standortauswahl ist hier als positiv zu bewerten, da die Plätze die Sichtnähe zu Wohnungen, die Einsehbarkeit und gefahrlose Erreichbarkeit bieten, die aus präventiver Sicht nötig sind. Dies sollte bei der endgültigen Umsetzung weiter Berücksichtigung finden.

Bezüglich der Beleuchtung außerhalb von Gebäuden soll gemäß textlicher Begründung auf eine nachhaltige Minderung möglicher negativer Einwirkungen auf die lokale Entomofauna geachtet werden.

Aus kriminalpräventiver Sicht sollte dennoch eine gute und ausreichende Beleuchtung installiert und für eine gute Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes gesorgt werden.

Dies erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht eine frühzeitige Erkennung von Gefahrensituationen. Es sollten auf dem gesamten Areal keine dunklen Ecken entstehen. Für eine ausreichende Beleuchtung, die eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4 - 5 Metern möglich macht, sollte gesorgt werden.



Die Beleuchtung sollte mit der Bepflanzung korrespondieren. Es wird daher empfohlen einen ausreichenden Pflanzabstand zu den Leuchtmitteln einzuhalten, so dass durch eine zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation der Lichtkegel der Beleuchtung nicht eingeschränkt wird, sondern eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung gewährleistet bleibt.

Als Grünflächen wurden in den städtebaulichen Rahmenplan die bereits bestehenden Grünstrukturen aufgenommen. Zudem sollen entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße bzw. im Bereich des Eiskellergrundstücks, neben dem bestehenden Baumbestand, Neupflanzungen angelegt werden. Hierbei ist in Hinblick auf gute Sichtbeziehungen in Augenhöhe darauf zu achten, dass die Stammlänge von Bäumen min. 2 Meter beträgt. Dies gilt ebenso für die Baumpflanzungen auf den oberirdischen Stellplatzanlagen und den Tiefgaragendecken.

Die Begrünung der Tiefgaragendecken soll zudem mittels hochwachsender Sträucher und klein- und mittelkroniger Bäume von 100 cm erfolgen. Dies ist positiv zu bewerten, da aus kriminalpräventiver Sicht Grundstückseinfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen zu frei zugänglichen Grünflächen oder öffentlichen Bereichen zur Vermeidung von Tatgelegenheiten die Höhe von einem Meter nicht überschreiten sollten. Diese Vorgabe sollte auch für weitere öffentliche Pflanzungen Beachtung finden.

Zudem sollte bei der Begrünung auf einen ausreichenden Pflanzabstand zu Gebäuden geachtet werden, um so zu verhindern, dass die Bepflanzung als Aufstiegshilfe zum Einstieg in Gebäude über das Dach oder Fenster im Obergeschoss genutzt wird.

Zu empfehlen ist eine klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch niedrig wachsende Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge. In dem vorliegenden Plangebiet soll diese Abgrenzung mittels Bauterrassen bzw. baulichen Sockeln realisiert werden, auf welche die Gebäude mit dem Erdgeschossniveau aufgesetzt werden. Zur Absturzsicherung sollen die Sockelmauern mit blickdurchlässigen Elementen umfriedet werden. Dies ist als positiv zu bewerten und



sollte im endgültigen Bebauungsplan zwingend Berücksichtigung finden. Eine blickdichte Einfriedung wäre nicht zu empfehlen, da Einbrecher nach Überwinden dieses Hindernisses ideale Voraussetzungen für ein ungestörtes „Wirken“ hätten.

Auch bei der im Bereich der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße zulässigen Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen sollte, neben dem Wunsch nach Privatheit, auch die Einsehbarkeit zur Verhinderung von Einbrüchen Beachtung finden.

Bezüglich der Mülltonnenstandplätze ist vorgesehen, diese auf privaten Grundstücken in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien. Bei zweiter Variante sollen die Anlagen durch Ummauerung oder Einhausung der Sicht entzogen werden. Zudem soll eine intensive Begrünung dieser Anlagen angestrebt werden. Aus kriminalpräventiver Sicht hilft eine zentrale Erreichbarkeit des Abfallsammelplatzes bzw. der Sammelplätze, um die Verwahrlosung des Umfeldes zu verhindern. Grundsätzlich sollte ein solcher Sammelplatz aber transparent und offen gestaltet werden, da durch die Einsehbarkeit der Fläche die Möglichkeit zur sozialen Kontrolle gegeben ist.

2.2 Stellflächen für PKW und Fahrräder

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass im Plangebiet zwei Bereiche für oberirdische Stellplatzanlagen vorgesehen sind. Der vorwiegende Teil der privaten Stellplätze soll innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden. Bei den oberirdischen Stellplätzen ist zu beachten, dass diese in ausreichender Anzahl vorgehalten werden sollten, da ein Unterangebot an Kfz-Stellplätzen zu rechtswidrigem Parken führen könnte und somit zu einer Erhöhung von Unfallrisiken.

Zudem wird empfohlen, die Stellplätze in Quer - / Schrägaufstellung einzuplanen, da sie einerseits mehr Parkmöglichkeiten schaffen, andererseits aber auch das Entdeckungsrisiko bei einem Kraftfahrzeug- oder Sachbeschädigungsdelikt erhöhen. Schließlich müsste ein potentieller Täter um die Kraftfahrzeuge herum – bzw. zwischen ihnen hindurchgehen, um zum Beispiel einen Einblick in die Fahrgastzelle



nach möglichem Diebesgut zu erhalten. Dieses Verhalten dürfte jedoch sehr auffällig sein und manchen Tatentschluss reduzieren.

Fahrradabstellplätze finden im vorliegenden Entwurf keine Beachtung, sollten aber mit der Möglichkeit zum Anschließen des Fahrradrahmens ausgestaltet sein. Abschließbare „Fahrradkäfige“ würden einen ungehinderten Zugang zu den abgestellten Fahrrädern erschweren.

Hinsichtlich der Ausgestaltung von Fahrradabstellplätzen wird zudem auf die DIN 79008 sowie die technische Richtlinie TR6102-0911 des ADFC hingewiesen.

3. Infrastruktur

Es liegen Erkenntnisse vor, dass verkehrsgünstige Anbindungen an Fernstraßen Tatgelegenheiten für überörtlich agierende Täter bieten.

Das geplante Gewerbegebiet ist unweit der Auffahrten zur BAB 60 gelegen. Es sollte daher besonderes Augenmerk auf den Einbruchschutz gelegt werden (siehe 5. Einbruchschutz / Kriminalpolizeiliche Beratung).

4. Tiefgarage

Laut den vorliegenden Unterlagen sollen die notwendigen privaten Stellplätze in beiden Teilstücken des Plangebietes innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden.

Hier ist zu erwähnen, dass Tiefgaragen von einem Großteil der Bevölkerung als Angsträume empfunden werden, da Sichtbeziehungen zu den Stellplätzen aus den Wohnhäusern nicht möglich sind. Es sollte daher darauf geachtet werden, die Tiefgaragenzufahrt, deren Erschließung von der Straße aus erfolgt, in einem einsehbaren Bereich zu integrieren, um die soziale Kontrolle und die Hemmschwelle des Betretens durch Unberechtigte zu erhöhen.

Um potentiellen Straftätern den Eintritt in die Tiefgarage zu erschweren, sollte diese an den Ein- und Ausfahrten über ein Tor verfügen, welches nur durch Berechtigte



geöffnet werden kann und nach einer ausreichenden, jedoch auch möglichst kurzen Zeit wieder automatisch schließt. Das Tor sollte aus Gesichtspunkten des Einbruchschutzes entsprechend der DIN EN 1627 geprüft und zertifiziert sein und mindestens der Widerstandsklasse/Resistance Class 2 entsprechen.

Sofern das Brandschutzkonzept es zulässt, wird von Fluchttüren aus der Garage in die jeweiligen Treppenhäuser abgeraten. Sollte die Fluchtrichtung in die Treppenhäuser gelegt werden, dürften die entsprechenden Fluchttüren aus Brandschutzgründen nicht verriegelt werden. Somit hätte ein potentieller Straftäter nach dem Betreten der Tiefgarage die Möglichkeit, ungehindert in die Treppenhäuser und somit zu den Wohnungen und Kellerräumen zu gelangen. Daher sollte das Öffnen der Zugangstüren von der Garage in die Treppenhäuser nur für Berechtigte / Schlüsselträger möglich sein.

Um „tote“ Ecken zu vermeiden, sollten überschaubare Areale geschaffen und zudem für eine ausreichende und konstante Beleuchtung gesorgt werden. Sofern baulich möglich, könnten durchbrochene Fassadenelemente mit Tageslichteinfall in die Tiefgarage integriert werden. Verbesserte Lichtverhältnisse könnten das mit Tiefgaragen verbundene Phänomen des Angstraums reduzieren und zugleich mögliche Hilferufe eher nach außen dringen lassen. Bei durchbrochenen Fassadenelementen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Fassadenelemente engmaschig und stabil ausgestaltet sind, um einen Durchstieg von Unberechtigten zu verhindern.

Weiterhin wird das Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen empfohlen. Hinweisschilder sollten gut sichtbar angebracht werden. Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung werden zusätzlich empfohlen.

Die Tiefgaragen und deren Zugänge sollten mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben angelegt werden.



5. Einbruchschutz / Kriminalpolizeiliche Beratung

Als Ergänzung zu den getätigten Ausführungen können seitens unserer Dienststelle Checklisten für die an der Planung/Entwicklung des Gebietes beteiligten Architekten, Bauherren oder Planungsbüros ausgehändigt werden.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (auch bereits im Planungsstadium) hingewiesen werden, da erfahrungsgemäß zum Beispiel die Nachrüstung von Türen und Fenstern in Summe teurer ist als die direkte Montage von einbruchhemmenden Neuelementen.

Textvorschlag:

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenfrei.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

Polizeipräsidium Mainz
Zentrale Prävention
Valenciaplatz 2 – 4
55118 Mainz
Tel.: 06131/653390

E-Mail: beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de

5.1 „Einbruchschutz“ im städtebaulichen Vertrag

Das Thema „Einbruchschutz“ ist bereits seit längerer Zeit bei vielen Bauherren und Immobilienbesitzern ein wichtiges Kriterium im Rahmen des Erwerbs von Immobilien. Jedoch wird auch bei aktuellen Neubauten der Thematik „Einbruchschutz“ nicht vollends Rechnung getragen.



Oftmals verlassen sich die Bauherren auf die Aussagen der Bauträger oder Fachfirmen. Da sich deren Aussagen in puncto Sicherheit nicht immer mit den kriminalpolizeilichen Empfehlungen überschneiden, wäre es zu begrüßen, den städtebaulichen Vertrag um den Unterpunkt „Einbruchschutz“ zu ergänzen und bei Neubauten auf die Verwendung von geprüft und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen (zum Beispiel Fenster, Türen und Gitter gemäß DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 2) hinzuweisen.

Im Detail ergänzende, kriminalpräventive Empfehlungen können erst nach entsprechender weitergehender Planungsentwicklung/-fortschreibung getroffen werden.

Für Rückfragen steht Ihnen der Sachbereich 15 (- Zentrale Prävention -) des Polizeipräsidiums Mainz (POK'in Wernet, Tel. 06131/65 -3393 oder POK Triller, Tel.: 06131/65 - 3385) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wernet, POK'in



**Stellungnahme Wohnquartier 'Ehemalige Brauerei Wormser Straße'
(W105)**

PP Mainz, SB 15, Poststelle An: thorsten.straub@stadt.mainz.de

26.08.2019 13:37

Kopie: "PP Mainz, SB 15, Leitung"

Von: "PP Mainz, SB 15, Poststelle" <Beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de>
An: "thorsten.straub@stadt.mainz.de" <thorsten.straub@stadt.mainz.de>
Kopie: "PP Mainz, SB 15, Leitung" <BeratungszentrumLtg.PPMainz@polizei.rlp.de>

Sehr geehrter Herr Straub,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans „Wohnquartier Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“.

Ich bitte die zeitliche Verzögerung zu entschuldigen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen.

Ina Wernet
Sachbereich 15

Polizeipräsidium Mainz
Abt. PE, StB 1, Zentrale Prävention
Valenciaplatz 2
55118 Mainz
Tel.: 06131 / 65-3393
Beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de



Stellungnahme Wohnquartier 'Ehemalige Brauerei Wormser Straße'.pdf



17

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 61 - Stadtplanungsamt
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61 – Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 15. Aug. 2019

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

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

13.08.2019

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
Mz 411.0, 02-07; 33/1Sw	11.07.2019 61 26 – W 105	Kerstin Schwartz Kerstin.schwartz@sgdsued.rlp.de	06131/2397-114 06131 2397-155

Bitte immer angeben!

**Bebauungsplan-Entwurf „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11.07.2019 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer / Hochwasserschutz

Der nordöstliche Teil des Plangebietes befindet sich in der durch eine Hochwasserschutzwand gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Dies kann zu einer teilweisen Überflutung des Planungsbereiches führen.

Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung

1/6

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale 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

Anlage 54 zu Bl. 49
61 26 W 105

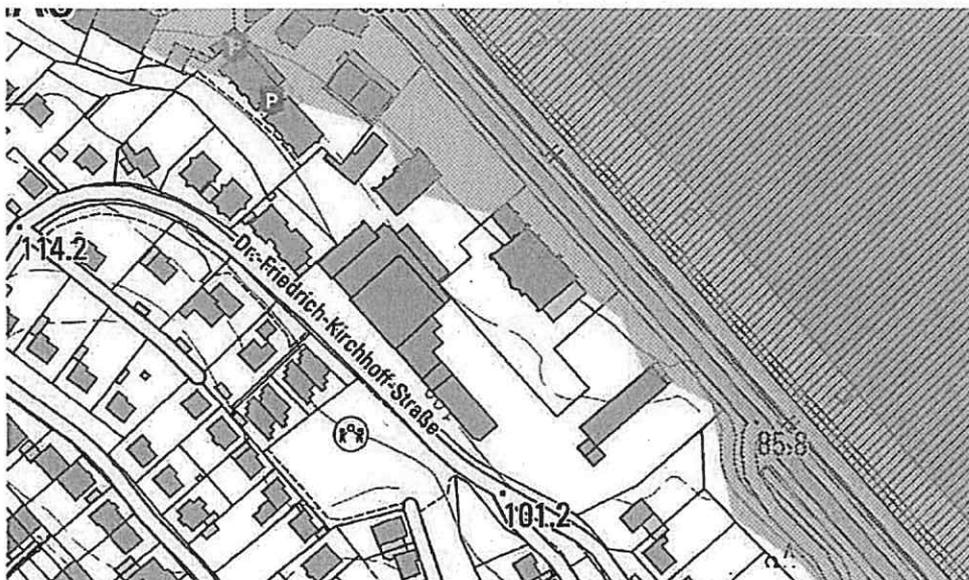
der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die einschlägige Literatur, wie zum Beispiel:

- Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen
(Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV), Rheinland-Pfalz, 2008)
- Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz – und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten
(Herausgeber: BMUM, 8. Auflage, Berlin, Dezember 2018)

Extreme Hochwasser können letztlich nicht verhindert werden. Die wirksamste Hochwasservorsorge ist ein Bewusstsein der Betroffenen und Zuständigen für das Überschwemmungsrisiko zu schaffen und permanent zu erhalten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Hochwasserfall kein Schadensersatzanspruch, sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen besteht.

Grundsätzlich sind überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete – siehe nachfolgenden Kartenauszug) im Bebauungsplan zu vermerken (§ 9 Abs. 6a BauGB). Dem bitte ich nachzukommen.





2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

2.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

2.2 Grundwassernutzung

Im Plangebiet existiert mindestens noch ein Brunnen (Flur 6 Nr. 65/17 ehem. 65/10), der von der Unteren Wasserbehörde im Mai diesen Jahres kontrolliert wurde. Dieser Brunnen ist ordnungsgemäß zurückzubauen/zu verfüllen. Das Rückbaukonzept ist mir zur Zustimmung vorzulegen.

2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Es wird daher empfohlen, die Grundwasserverhältnisse entsprechend zu erkunden und die geplanten Tiefgaragen und Kellergeschosse als sog. „weißen Wanne“ herzustellen

2.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.



- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

2.5 Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

3. Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kann ich zu dem Vorhaben nicht abschließend Stellung nehmen.

Für den Geltungsbereich des BPlans W 105 liegen im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (BoKat) bislang keine Eintragungen von bodenschutzrechtlich relevanten Flächen vor.

Ich weise darauf hin, dass sich hier dennoch mir bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, Bodenbelastungen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befinden können und das o.g. Kataster somit Lücken aufweisen kann.

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung wurde der Geltungsbereich des BPlans auf einer Fläche von 65.000 m² von 1860 bis 1912 als Produktionsstätte der Rheinischen Brauerei genutzt. Es sind einige Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Wormser Straße und an der Dr. Kirchhoff-Straße mit ausgeprägten Gewölbehallen/-kellern erhalten, die z. T. eine gewerbliche Folgenutzung erfahren haben. Es wird ein Eiskeller-Grundstück genannt.

Brauereien gelten nach dem Altlasten-Branchenkatalog der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) als eingeschränkt altlastenrelevant. Eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz der Branche kann unter



Berücksichtigung folgender Situation bestehen: Herstellung von Biererzeugnissen / Gewinnung von Biererzeugnissen durch alkoholische Gärung / Betrieb von Flaschenreinigungsanlagen im großen Maßstab / ggf. Teerung von Bierfässern (zumeist vor 1950). Wurden Kühlanlagen oder ein Betriebshof betrieben, ergeben sich daraus weitere Altlastverdachtsmomente.

Darüber hinaus sind in der Begründung folgende altlastrelevanten Vornutzungen beschrieben:

- Nr. 960 (ehemals Wachswarenfabrik, heute: Wohnen).
1942 - 1971: Wachswarenfabrik "Kunz & Zeiträger", Wormser Straße 153
- Nr. 959 (ehemals Kfz- Reparaturwerkstatt, heute: "GEME"-Fliesen)
1946 - 1975: Krafffahrzeugreparatur und Autohandel "Adolf Dott", Wormser Straße 151

Wachswarenfabriken gelten als uneingeschränkt altlastrelevant.

Fahrzeugwerkstätten sind ebenfalls eingeschränkt altlastrelevant. Eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz kann bestehen bei Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten an Fahrzeugen im gewerblichen Maßstab. Reparaturvorgänge / Ablassen und Wechseln von Betriebsflüssigkeiten / Austausch und Bearbeitung von Metallteilen / Waschen und Reinigen von Fahrzeugen etc.

Ich habe daher im Bodenschutzkataster die folgenden Altstandorte neu erfasst:

- | | |
|----------------|---|
| 315 00000-5336 | ehem. Brauerei, Mainz, Wormser Straße |
| 315 00000-5337 | ehem. Wachswarenfabrik, Mainz, Wormser Straße 153 |
| 315 00000-5338 | ehem. Kfz-Reparaturwerkstatt, Mainz, Wormser Straße 151 |

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine historische Erkundung beauftragt und ein Untersuchungskonzept für orientierende Untersuchungen erstellt. Die vorgeschlagenen Untersuchungen sind in der Begründung aufgeführt.

Da mir die Erfassungsdaten zu den oben genannten altlastrelevanten Vornutzungen und die Ergebnisse der historischen Recherche nicht vorliegen, ist eine Erfassungsbewertung entsprechend § 11 (2) LBodSchG derzeit nicht möglich. Gleiches gilt für den genannten gutachterlichen Untersuchungsvorschlag.



Ich bitte daher um Vorlage der entsprechenden Unterlagen zur bodenschutzrechtlichen Prüfung, Behandlung und Bewertung hinsichtlich der geplanten Nutzung durch die SGD Süd als zuständige Obere Bodenschutzbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Rohleder

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.



Stellungnahme S00775868, VF und VFKD, Stadt Mainz, 61 26 - W 105,
Bebauungsplan-Entwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"
Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland

14.08.2019 15:26

An: thorsten.straub

Von: "Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland"

<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

An: <thorsten.straub@stadt.mainz.de>

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

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Stadtplanungsamt - Thorsten Straub
Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00775868

E-Mail: TDRA.SWeschborn@Vodafone.com

Datum: 14.08.2019

Stadt Mainz, 61 26 - W 105, Bebauungsplan-Entwurf "Ehemalige Brauerei Wormser
Straße (W 105)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.07.2019.

Eine Ausbauentcheidung 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

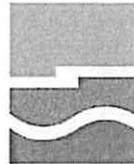
18

Zu den ord. Akten
Mainz den 6/26 Weinos
y

Anlage	57	zu Blatt	49
St.	61	26 Wa	105

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt



Wirtschaftsbetrieb
Mainz
Anstalt des öffentlichen Rechts

19

Eingang: 25. Juli 2019

Antw. Dez.	z. d. lfd. Nr.	Wvl.	El.
Wirtschaftsbetrieb Mainz, Abt. Industriestraße 20, 55120 Mainz			
SG:	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9		
SB:	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9		

[Handwritten signature]

61 - Stadtplanungsamt

Buslinien: 60, 61, 76 u. 78
 Ansprechpartne Nüsing
 Abteilung: Neubau
 Telefon: 06131 9715- 261
 Telefax: 06131 9715- 289
 Ihr Zeichen: 6126 – W 105
 Unser Zeichen: 75-70 Wei W 105
 Bei Antwort angeben
 E-Mail: manfred.nuesing@stadt.mainz.de
 wirtschaftsbetrieb.mainz@stadt.mainz.de

Datum: 24. Juli 2019

**Bauleitplanung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde
Bebauungsplan-Entwurf „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten an dieser Stelle nochmals auf unser Schreiben vom 22.03.2017 sowie auf den Aktenvermerk vom 28.11.2017, erstellt vom Stadtplanungsamt (Koordinierung mit den städtischen Fachämtern), verweisen. In den Schreiben wurde bereits auf das notwendige Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Geotechnische Untersuchung bzw. Versickerungsgutachten wird im Zuge des weiteren B-Plan-Verfahrens noch erstellt), der Entwässerung im Trennsystem, der maximalen Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation sowie den bevorzugten Anschlussmöglichkeiten an die bestehende Kanalisation in der Wormser Straße hingewiesen.

Das anfallende Schmutzwasser kann problemlos an die bestehenden Kanäle in den Straßen Wormser Straße und Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße angeschlossen werden.

Für den bestehenden Abwasserkanal DN 150 im Bereich des Eiskeller-Grundstückes wurde im B-Plan ein Leitungsrecht vorgesehen. Somit kann der bestehende Kanal seitens des Wirtschaftsbetriebes weiterhin regelmäßig gewartet werden. Nach Möglichkeit sollte der bestehende Kanal nicht überbaut werden.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

[Handwritten signature]
Paulus

Anlage 58	zu Blatt 49
61 26 Wei	105

Seite 1 von 1