

Aktz.: 61 26 B 168 & 61 20 02 - Ä 60

Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht (B 168)" & Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)"

I. Vermerk

über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

A) Formalien

Dauer des Beteiligungsverfahrens: 20.07.2020 bis 24.08.2020

Anzahl der beteiligten TÖB: 47

Anzahl der Antworten von TÖB: 26

Scoping- Termin mit den Fachämtern der Stadt und TÖB: **24.08.2020**

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

- 20-Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, Abt. Sport
- 60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege
- 61- Stadtplanungsamt, Abteilung Straßenbetrieb
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
- Landesbetrieb Mobilität Worms
- Planungsgesellschaft Rheinhessen-Nahe
- Telefonica Germany GmbH O 2

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. Amt 10 - Hauptamt, Frauenbüro (Gleichstellungsstelle)

- Schreiben vom 27.07.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Keine Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sonstige Anregungen

- Bezüglich der geplanten Tiefgarage seien die Sicherheitskriterien für Parkhäuser und Tiefgaragen zu beachten. Nicht einsehbare und verschattete Bereiche

sind zu vermeiden. Insbesondere sei darauf zu achten, dass Einstellplätze überschaubar gestaltet werden. Stellflächen für Mobilitätseingeschränkte seien so anzuordnen, dass diese selbstständig auf kürzestem Weg einen Ausgang erreichen können. Parkplätze für Frauen und Mutter-Kind-Parkplätze seien wünschenswert.

- Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege -vor allem in den autofreien Bereichen des Quartiers und den vierseitig eingefassten Höfen- sollten offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden und insbesondere die Mobilitätsansprüche von Kindern und mobilitätseingeschränkten Menschen berücksichtigen.
- Die vorgesehene Begrünung sei so anzulegen, dass Sichtbeziehungen gewährleistet werden. Bei den grünplanerischen Festsetzungen sei Vegetation zu bevorzugen, die Transparenz gewährleistet. Die Bepflanzung der Zugangswege sei den Sicherheitsbedürfnis anzupassen.

Stellungnahme

Die vorgebrachten Themenbereiche "Sicherheitskriterien für Parkhäuser und Tiefgaragen", "Gestaltung der Wegeverbindungen" und "Begrünung" sind nachvollziehbar, die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist jedoch auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich.

Der Bebauungsplan stellt lediglich das Baurecht zur Verfügung. Die konkrete Objektplanung obliegt dem späteren Bauherrn. Eine zwingende Vorgabe zur Ausgestaltung von Tiefgaragen, der Gestaltung von Durchgangs- und Verbindungswegen sowie von Bepflanzungen erfolgt auf der Ebene der Bauleitplanung nicht.

2. Amt 10 - Hauptamt, Leitstelle Wohnen

- Teilnahme am Scoping-Termin -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Keine Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sonstige Anregungen

Geplante Bebauung

- Es würde eine Zweiteilung des Erbbaurechts auf der Fläche des ehemaligen Landespflanzenschutzamtes angestrebt. Der weit größere Teil der Fläche soll von der "Wohnbau Mainz GmbH" als "Wohnstandort" entwickelt werden. Der nördliche Teil der Fläche soll als "Lager- und Ausstellungsfläche" der GDKE mit einem Neubau überplant werden.
- Um eine Wohnbebauung in der geplanten Form realisieren zu können, müssen zuvor Bestandsgebäude im Areal abgerissen werden und hierfür entsprechende "Ersatzlagerflächen" gefunden werden.
- Aktuell würde von Seiten der Stadt Mainz Lagerflächen in einer Größenordnung von ca. 4.000 m² bis 8.000 m² als "Zwischenlösung" für die Lagerung der Artefakte gesucht.
- Es würde eine zeitlich gestaffelte Bebauung der Fläche angestrebt. In einem ersten Schritt soll die geplante Wohnbebauung verwirklicht werden, in einem zweiten Schritt die Errichtung des neuen Lager- und Ausstellungsgebäudes.

- Die GDKE plant eine Lagerfläche von ca. 8.000 m² über 3. Ebenen (UG, EG, 1. OG) um eine Sammlung und Ausstellung aller Artefakte zu ermöglichen.

Gutachten

- Es sei zu prüfen, ob die notwendigen Gutachten über die Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus bzw. das Programm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)" finanziert werden könnten. Hierzu sei in einem ersten Schritt eine Übersicht der notwendigen Gutachten mit einer groben Kostenschätzung notwendig.
- Von Seiten der "Leitstelle Wohnen" würde in einem nächsten Schritt geklärt, ob "ExWoSt-Mittel" für das Projekt bereitgestellt werden können.
- Für den Fall, dass keine o.g. Mittel zur Verfügung stünden, sei die Finanzierung der notwendigen Gutachten mit den Beteiligten zeitnah zu klären.

Stellungnahme

Die Hinweise bezüglich des zeitlichen Ablaufs der geplanten Bebauung werden zur Kenntnis genommen. Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich hieraus keine Regelungsinhalte.

Von den zuständigen Fachämtern wurde zwischenzeitlich eine grobe Kostenschätzung bezüglich der zu erstellenden Gutachten an die "Leitstelle Wohnen" übermittelt. Eine Klärung der Frage der Finanzierung der notwendigen Gutachten erfolgt im weiteren Verfahren zwischen den beteiligten Akteuren.

3. Amt 12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen - Teilnahme am Scoping-Termin und Schreiben vom 20.08.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Keine Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sonstige Anregungen

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste vom Oktober 2016 sollten im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Zentrenrelevante Sortimente sollten als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfläche bis zu 5 % des Einzelhandelsbetriebes zulässig sein. Ein entsprechender Festsetzungsvorschlag wurde dem Schreiben beigelegt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befanden sich zwei Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Für diese Betriebe sei eine Festsetzung für einen erweiterten Bestandsschutz zu treffen. Ein entsprechender Festsetzungsvorschlag wurde unterbreitet.

Stellungnahme

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit dem Fachamt geprüft, in welchem Umfang ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt. Zudem wird das Thema des Bestandsschutzes für Betriebe im Geltungsbereich des "B 168" geklärt. Entsprechende Festsetzungen werden dann in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

4. Amt 37 - Feuerwehr

- Schreiben vom 25.07.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Keine Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sonstige Anregungen

Flächen für die Feuerwehr

- Gemäß der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz seien für jede Nutzungseinheit zwei Rettungswege zuzusehen. Falls der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden müsse, seine Zugänge, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen.
- Das Merkblatt "Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz" sei zu beachten.

Löschwasserversorgung

- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sei eine Wassermenge von 1.600 l/m (96 m³/h) über reine Zeitraum von min. 2 Stunden in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Der Nachweis sei der Feuerwehr Mainz vor Baubeginn vorzulegen.
- Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten) seien nach den gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern zu planen und auszuführen. Der Abstand zwischen den Hydranten dürfe nicht mehr als 120 m betragen. Ein Netzdruck von 1,5 bar sei sicherzustellen.
- Eine Löschwasserversorgung durch die Mainzer Netze würde ausschließlich im öffentlichen Straßenraum erfolgen.
- Sollte eine Schlauchverlegelänge von 160 m überschritten werden, müsse der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine Löschwasserversorgung herstellen.

Stellungnahme

Der Nachweis von Flächen für die Feuerwehr zur Bereitstellung des zweiten Rettungsweges ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Bauherren nachzuweisen. Grundsätzlich gilt, dass der zweite Rettungsweg bauseits zu gewährleisten ist. Ein Nachweis im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher nicht erforderlich. Eine Zuwegung ist über das öffentliche Straßennetz gesichert.

Im Geltungsbereich des "B 168" bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich bestehende öffentlichen Verkehrsflächen, (Straße "Vor der Frecht", "Essenheimer Straße" und "Hans-Böckler-Straße"), in der auch Löschwasserhydranten vorhanden sind. Für die mögliche Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Löschwasserversorgung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist, da in diesem Bereich keine öffentlichen Erschließungsflächen vorgesehen sind.

5. Amt 50 - Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit - Schreiben vom 24.08.2020 und 16.09.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Keine Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sonstige Anregungen

Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb)

- Das Vorhaben sei bereits mit 66 Wohneinheiten in die KITA-Bedarfsplanung (Umsetzung ab 2023)eingeflossen. Ggf. würde hier die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb) greifen.
- In einem städtebaulichen Vertrag seien min. 25 % der Wohnungen als barrierefrei vertraglich zu regeln.
- Da das Land Rheinland-Pfalz ein besonderes Interesse an der Schaffung von gefördertem Wohnraum hat, sei davon auszugehen, dass ein wesentlich höherer Anteil, wenn nicht sogar 100% an gefördertem Wohnraum entstünde. Ein wesentlich höherer Anteil könne sozialräumlich als unbedenklich eingestuft werden.
- Mindestens 25 % der neu entstehenden Wohneinheiten seien einer Mietpreis- und Belegungsbindung zuzuführen.
- Die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung würde zum Tragen kommen, die Ziele seien in einem Städtebaulichen Vertrag zu fixieren.

Stellungnahme

Seitens des Landes Rheinland-Pfalz sollen die bisher nicht genutzten Grundstücksteile für die Herstellung von gefördertem Wohnraum bereitgestellt werden. Zusammen mit dem Ministerium der Finanzen bestehen hierzu konkrete Planungsideen, das Areal städtebaulich zu entwickeln. Im Scoping-Termin wurde von der "Wohnbau Mainz GmbH" ein geplanter Anteil von gefördertem Wohnraum in einer Größenordnung von mindestens 40 % genannt.

Eine Partnerschaftliche Baulandbereitstellung wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Ein Informationstermin von den federführenden Ämtern -Amt 60, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation und Amt 50- wird terminiert. Entsprechende Inhalte werden im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung im weiteren Verfahren geklärt. Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Spielplätze, Schul - und Kindergartenplätze

- Es sei ggf. ein Nachbarschaftsspielplatz für ältere Kinder im Areal vorzusehen. Es würde davon ausgegangen, dass neben den privaten Kleinkinderspielplätzen auch ein Spielplatz für ältere Kinder benötigt würde. Im Umkreis des Wohngebietes seien keine öffentlichen Spielplätze vorhanden, auf die ausgewichen werden könne. Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze (Südring-Park, Am Ostergraben, Küferweg, Gürtlerstraße, Holunderweg) seien für Kinder nicht alleine zu erreichen und nicht wohnungsnah. Daher sei es erforderlich, einen Nachbarschaftsspielplatz für ältere Kinder in dem Wohngebiet zu errichten.

- Auswirkungen auf die zugehörige Grundschule Mainz Süd (Erich-Kästner-Grundschule) seien im Verfahren zu eruieren. Es sei jedoch mit großen Auswirkungen auf die 2-zügige Grundschule zu rechnen.

Stellungnahme

Im Nachgang zum Scoping-Termin wurde der Bedarf an Spielplatzflächen ermittelt und mögliche Auswirkungen auf die zugehörige Grundschule verifiziert.

Grundschule:

Aus der Angabe der Wohneinheiten (120) ergibt sich, dass ca. 15 zusätzliche Grundschüler durch das Baugebiet auf die zuständige Erich-Kästner-Grundschule zukommen werden, das bedeutet bis zu vier zusätzliche Kinder pro Jahrgangsstufe. Die Schule ist durchgängig zweizügig, dadurch können vier zusätzliche Kinder in einzelnen stark besetzten Jahrgangsstufen bereits zu Klassenmehrbildungen führen. Für die Grundschule ist von der Aufsichts- und Dienstleistungsdi- rektion eine 2-Zügigkeit genehmigt, jedoch verfügt die Schule über zusätzliche Räume für die Be- treuende Grundschule. Die Schule wird bei steigenden Klassenzahlen damit zwar an die Kapazi- tätsgrenze der Klassenräume gelangen, kann jedoch durch eine Doppelnutzung der BGS-Räume vormittags als Klassenräume diesen zusätzlichen Raumbedarf abdecken.

Spielplatz für ältere Kinder:

Gemäß dem Sportförderungsgesetz Rheinland-Pfalz in Verbindung mit der Sportstätten- Verordnung für Rheinland-Pfalz ergibt sich folgende erforderliche Spielplatzfläche für das Wohn- gebiet:

120 Wohneinheiten (ausgehend von einer durchschnittliche Belegung von 2 Personen pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau): $240 \text{ Einwohner} \times 2,25 \text{ qm} = 540 \text{ qm}$.

Bezüglich der Berechnung der Spielplatzgröße beruft sich die Stadt Mainz auf die Anlage zu § 5 Sportstätten-Planungs-Verordnung von Rheinland-Pfalz. Als Standardwert, den die Stadt bei je- dem Spielplatzprojekt verwendet, werden 2,25 qm je Einwohner festgelegt. Diese Zahl setzt sich wie folgt zusammen:

0,5 qm (netto) entspricht 0,75 qm (brutto) für Kleinkinderspielplätze

1,0 qm (netto) entspricht 1,50 qm (brutto) für Nachbarschaftsspielplätze

1,5 qm (netto) entspricht 2,25 qm (brutto)

Die angegebenen Werte in qm pro Einwohner sollen die tatsächlichen Spielflächen abbilden, die für die Kinder zum Spielen zur Verfügung stehen (netto). Da bei der Gestaltung eines Spielplat- zes allerdings immer noch Flächen für Begrünung (z.B. Bäume, Hecken oder Gebüsch), Wege, Parkmobiliar (z.B. Bänke, Mülleimer, Laternen), etc. benötigt werden, die nicht von Kindern zum Spielen genutzt werden können, verwendet die Stadt Mainz den Standardwert für die Be- rechnung der erforderlichen Spielplatzgröße von 2,25 qm pro Einwohner (brutto).

Kindergartenplätze

Auf der Grundlage der aktuellen Versorgungsquoten für das Gebiet ergibt sich in der Spitze eine Größenordnung von rund 30 - 33 Kindern mit Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz. Dabei sind 120 Wohneinheiten zugrunde gelegt, bei denen lt. der "Wohnbau Mainz GmbH" der Anteil der geförderten Wohnungen bei mindestens 40 % liegt. Da der Wohnungsgrößenmix noch nicht ab- schließend festgelegt ist und aufgrund des noch frühen Projektstadiums sind die o. a. Zahlen nur als erste überschlägige Einschätzung zu verstehen, die im weiteren Projektverlauf noch aktualisiert werden müssen.

In der aktuellen Kindertagesstättenbedarfsplanung ist der Bebauungsplan "B 168" ab Ende 2023 mit 66 Wohneinheiten eingerechnet; da der volle Bezug des "B 168" über den aktuellen Prognosezeitraum (30.09.2024) hinaus reicht kann derzeit noch nicht dargestellt werden, wie sich die Entwicklung in Bretzenheim im Hinblick auf den quantitativen Bedarf an Kita-Plätzen darstellen wird. In die nächste Kindertagesstättenbedarfsplanung 2021 wird der gesamte o. a. Umfang von 120 Wohneinheiten eingerechnet; erst dann kann man einen ersten Eindruck von der voraussichtlichen Entwicklung aufgrund des "B 168" bekommen. Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird im weiteren Verfahren verifiziert.

Entsprechende Inhalte werden Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung geklärt und ggf. Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

6. Amt 60 - Bauamt, Umlegungsstelle, Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

- Schreiben vom 29.07.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Keine Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sonstige Anregungen

- Die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung würde zum Tragen kommen. Federführende Ämter sei das Amt 50 für die Komponente "Wohnraumförderung" und das Amt 60 für die Komponente "Infrastrukturbeitrag".

Stellungnahme

Seitens des Landes Rheinland-Pfalz besteht der Wunsch, Flächen für die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau im Stadtgebiet von Mainz zur Verfügung zu stellen. Die bisher nicht genutzten Grundstücksteile sollen für die Herstellung von gefördertem Wohnraum bereitgestellt werden. Zusammen mit dem Ministerium der Finanzen und der "Wohnbau Mainz GmbH" bestehen hierzu konkrete Planungsideen, das Areal städtebaulich zu entwickeln. Im Scoping-Termin wurde von der "Wohnbau Mainz GmbH" ein geplanter Anteil von gefördertem Wohnraum in einer Größenordnung von mindestens 40 % genannt.

Eine Partnerschaftliche Baulandbereitstellung wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Ein Informationstermin von den federführenden Ämtern -Amt 60, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation und Amt 50- wird terminiert. Entsprechende Inhalte werden im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung im weiteren Verfahren geklärt und Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

7. Amt 61 - Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen

- Teilnahme am Scoping-Termin -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Keine Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sonstige Anregungen

Erschließung

- Im weiteren Verfahren sei zu prüfen, ob sich durch die neu hinzukommenden Bewohner geänderte Anforderungen an die bestehenden Straßenverkehrsflächen ergeben. Hierzu müsse die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen sowie der Fuß- und Radwegeverbindungen geprüft werden.
- Auch sei die Thematik "Schulwege" im weiteren Verfahren zu prüfen. Ggf. sei ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Fuß-bzw. Gehwege, Lichtsignalanlagen, etc.) in Teilbereichen notwendig.

Ruhender Verkehr

- Seitens der Stadt Mainz würde ein Anteil an "Besucherstellplätzen" gefordert. Diese seien zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen vorzusehen.
- Gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Fahrradstellplätzen seien im Plangebiet Besucherstellplätze (Fahrräder und KFZ) in ausreichender Anzahl vorzusehen.
- Es handelt sich dabei um 10 % der gesamten, bauordnungsrechtlich notwendigen und grundsätzlich auf dem eigenen privaten Grundstück nachzuweisenden Stellplätze im Plangebiet. Vorzugsweise sollten die Besucherstellplätze oberirdisch angelegt werden.

Stellungnahme

Die geplante Verkehrserschließung wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und eine gebietsverträgliche Lösung erarbeitet. Hierbei wird ebenfalls die Thematik des ruhenden Verkehrs eruiert und einer einvernehmlichen Konzeption zugeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Besucherstellplätze in entsprechender Anzahl vorgesehen.

8. Amt 61 - Stadtplanungsamt, Abteilung Straßenverkehrsbehörde - Schreiben vom 22.07.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Keine Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sonstige Anregungen

- Im Geltungsbereich des "B 168" seien derzeit keine Maßnahmen von Seiten der Versorgungsträger geplant.
- Die Bestandsleitungen seien bei der weiteren Planung zu beachten.
- Die Erschließung sei mit den Versorgungsträgern im weiteren Verfahren abzustimmen.
- Gegebenenfalls seien Flächen für die öffentliche Versorgung vorzusehen sowie Flächen mit Leitungsrechten zu belegen.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an die "Wohnbau Mainz GmbH" weitergegeben. Die städtischen Fachbehörden werden im weiteren Verfahren beteiligt.

9. Amt 67 - Grün- und Umweltamt

- Teilnahme am Scoping-Termin und Schreiben vom 21.08.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Immissionsschutz, Schallschutz

- Auf das Plangebiet würde Straßenverkehrslärm der Koblenzer Straße einwirken. Die Einwirkungen des Verkehrslärms sowie das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen für die vorgesehene dem Wohnen dienende Nutzung seien im Rahmen eines Schallschutzgutachtens zu untersuchen.
- Im Plangebiet sowie südlich angrenzend seien Gewerbebetriebe angesiedelt. Von diesen Gewerbebetrieben würden Geräusche ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken. Es sei zu untersuchen, ob Lärmkonflikte zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den dem Wohnen dienenden Flächen bestehen und ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein.
- Auf das Plangebiet würde Fluglärm ausgehend vom Betrieb des Frankfurter Flughafens einwirken. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens seien die Einwirkungen des Fluglärms zu ermitteln und zu bewerten. Im Falle von Lärmkonflikten seien Regelungen für erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Stellungnahme

Ein schalltechnisches Gutachten wird im Verfahren erstellt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt. Erforderliche Festsetzungen werden nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Naturschutz und Artenschutz, Landschaftspflege

- Bei Durchführung der FNP-Änderung und des Bauleitplanverfahrens seien folgende Gutachten erforderlich: Umweltbericht einschließlich Biotop- und Nutzungskartierung, Baumerfassung und -bewertung sowie ein Artenschutzgutachten.
- Entlang der südwestlichen, südlichen und südöstlichen Grenze des ehemaligen Landespflanzenschutzamtes (Flurstück 1224) würde sich ein weitgehend geschlossener zusammenhängender 5 m bis 10 m breiter Gehölzbestand befinden. Dieser sei aus naturschutzfachlicher und freiraumplanerischer Sicht als bereits vorhandene Eingrünung zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten zu erhalten.
Die Integration des vorhandenen Gehölzbestandes in die Planung ist im weiteren Verfahren sei zu prüfen und umzusetzen.
- Entlang des westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fuß- und Radweges würde sich ein alter und erhaltenswerter Baumbestand befinden. Die vorhandenen Bäume hätten zum Teil weit ausladende Baumkronen ausgebildet, die bis in den Geltungsbereich ragen. Im weiteren Verfahren sei sicherzustellen, dass diese Bäume nicht beeinträchtigt und qualitativ entwertet würden.

- Die von Westen (Essenheimer Straße) kommende und im "B 118" festgesetzte Baumreihe entlang der Straße "Vor der Frecht" sollte im Geltungsbereich des "B 168" durch entsprechende Festsetzungen aufgegriffen und fortgeführt werden. Im weiteren Verfahren sei zu prüfen, inwieweit die bereits vorhandenen Gehölze erhalten und dauerhaft gesichert und/ oder durch Neuanpflanzungen ergänzt werden können.
- Auf Grundlage der Ergebnisse der Gutachten sowie aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen (Artenschutz, Schaffung von Lebensraum, Rückhaltung von Niederschlagswasser) und aus klimaökologischer Sicht (z.B. Klimawandel und Anpassung an der Klimawandel) seien im weiteren Verfahren Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes zu entwickeln. Als erforderlich würde angesehen: Vorgaben zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich eines Gehölzanteiles, zur Dachbegrünung, zur Fassadenbegrünung, zur Stellplatzbegrünung (Pflanzung eines Baumes je 4 angefangener Stellplätze) sowie zur Begrünung von Einfriedungen.
- Die Erstellung eines Grünflächenkonzeptes, in dem der Nachweis über die Einhaltung der bei der Stadt Mainz üblichen Standards (Einhaltung der Mindestanforderungen der Grünflächensatzung, Berücksichtigung der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes), würde als sinnvoll erachtet.

Stellungnahme

Im Bauleitplanverfahren werden ein Umweltbericht mit Nutzungskartierung, Baumerfassung und -bewertung sowie ein Artenschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt. Erforderliche Festsetzungen werden nach Vorliegen der Gutachten in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

In wie weit die bestehenden Gehölzstrukturen im Rahmen des Bauleitplanverfahren erhalten werden und gesichert werden können, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Bodenschutz, Altlasten, Baugrund

- Innerhalb des Plangebiets würde sich das ehemalige Pflanzenschutzamt befinden. Der Standort sei bereits in 2012 auf Pflanzenschutzmittel im Boden untersucht worden. Im Ergebnis seien keine relevanten Belastungen festgestellt worden.
- Im Fall einer Nutzungsänderung auf dem Areal seien die bislang nicht untersuchten Verdachtsflächen an und in den Gebäuden zu erkunden. Im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz seien beide Teilflächen derzeit noch als altlastverdächtig eingetragen.
- Eine weitere Verdachtsfläche würde sich im östlich Teil des Plangebiets (Hans-Böckler-Straße 105) befinden.
- In der "Hans-Böckler Straße 103" im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befänden sich altlastenrelevante Betriebe.
- In den genannten Bereichen könnten Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Für die geplante sensible Nutzung (Wohnen, Kinderspielflächen) sei der Nachweis zu erbringen, dass sich keine relevanten Schadstoffe im Untergrund befänden.

Stellungnahme

Im Verfahren wird ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt. Evtl. erforderliche Festsetzungen können nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden.

Radonvorsorge

- Eine Radonuntersuchung sei erforderlich.

Stellungnahme

Ein Gutachten bezüglich orientierender Radonmessungen der Bodenluft wird erstellt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt. Evtl. erforderliche Festsetzungen können nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplan übernommen werden.

Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

- Es ist ein Konzept zum Umgang mit dem unbelasteten anfallenden Niederschlagswasser zu erstellen. In diesem ist das rechtskonforme Vorgehen entsprechend Wasserhaushaltsgesetz und den Vorgaben der Regelwerke nachzuweisen. Die örtlichen Versickerungseigenschaften des Bodens und die Grundwasserverhältnisse sind zu beachten. Sofern eine Versickerung in dem umgebenden Baum- und Strauchbestand vorgesehen wird, ist der Nachweis der Verträglichkeit zu führen. Hierfür würde ein Versickerungsgutachten empfohlen.

Stellungnahme

Im weiteren Verfahren werden ein Bodengutachten sowie ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt. Der Umgang mit Schmutzwasser und dem unverschmutztem Niederschlagswasser wird im Laufe des weiteren Verfahrens, nach vorliegenden der entsprechenden Gutachten, einer Klärung zugeführt.

Klimaschutz und -wandel, Energie

- Die Vorgaben der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB seien zu beachten. Die Stadt Mainz hätte sich als "Masterplankommune 100% Klimaschutz" verpflichtet die CO₂-Emissionen zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Bei Neubauten würde eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet.
- Im weiteren Verlauf seien zu den Themen Wärme- und Energiebedarf vertiefende Untersuchungen in Form eines Energie- und Wärmekonzeptes durch einen Sachverständigen zu erstellen. In dem Gutachten ist der Nachweis zu führen, dass die geplante Bebauung die genannten Hauptziele des Masterplanes einhält. Das entsprechende Merkblatt mit den Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete sei zu beachten. Auf einen Variantenvergleich könne verzichtet werden, wenn die vorgeschlagene Lösung nachvollziehbar dem Ziel der Klimaneutralität Rechnung trägt. Dies könne z.B. erfüllt sein, wenn ein Anschluss des Quartiers an die Fernwärme erfolgt. Diese verläuft parallel zur Essenheimer Straße (K 3).
- Ferner sei dem Klimawandel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dies könne vorbeu-

gend durch eine intensive Be- und Durchgrünung der Gebäude und des Areals erfolgen. Dach- und Fassadenbegrünungen seien grundsätzlich erwünscht und möglichst festzusetzen. Hinsichtlich der energetischen und klimatischen Belange seien im weiteren Verfahren die Ergebnisse der verwaltungsinternen Checkliste Klimaschutz zu berücksichtigen.

Stellungnahme

Im weiteren Verfahren wird ein Energie- und Wärmekonzept erstellt. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse in die Bauleitplanung (textliche Festsetzungen, vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag etc.) integriert.

Grünflächen, Freiraumplanung

- Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Grünfläche im Süden würde als Erhaltung der vorhandenen Grünstruktur und anschließender Wegebeziehung Richtung freie Landschaft interpretiert. Die Erhaltung der dortigen Gehölze einschließlich Wegeverbindung sehen wir als sinnvolle Anbindung zur Naherholung an.
- Mainz- Bretzenheim würde zu den Stadtteilen zählen, die eine Unterversorgung an öffentlichen Grünflächen vorweisen würden (Landschaftsplan 2015). Vor diesem Hintergrund sollte im neuen Quartier mindestens eine öffentliche Grünfläche mit Spielangebot angeboten werden. Diese öffentliche Grünfläche könnte im Süden in Verbindung mit dem dargestellten Grünstreifen verortet werden. Die öffentliche Grünfläche sollte nicht über der Tiefgarage liegen.

Stellungnahme

Das zuständige Fachamt (Amt 50) erachtet eine Spielplatz für ältere Kinder im Geltungsbereich des 2B 168" als notwendig. Gemäß dem Sportförderungsgesetz Rheinland-Pfalz in Verbindung mit der Sportstätten-Verordnung für Rheinland-Pfalz ergibt sich folgende erforderliche Spielplatzfläche für das Wohngebiet: 120 Wohneinheiten (ausgehend von einer durchschnittliche Belegung von 2 Personen pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau): 240 Einwohner \times 2,25 qm = 540 qm. In welcher Form eine öffentliche Grünfläche mit Spielangeboten festgesetzt wird, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Erforderliche Fachgutachten

- Zusammenfassend sind für das Bebauungsplanverfahren folgende Gutachten und Untersuchungen erforderlich:
 - Schallgutachten (Straßenverkehr, Gewerbe, Fluglärm)
 - Umweltbericht mit Baumerfassung und -bewertung
 - Artenschutzgutachten
 - Altlasten
 - Radongutachten
 - Versickerungskonzept
 - Energie- und Wärmekonzept

Stellungnahme

Die Hinweise zum inhaltlichen Umfang der Umweltprüfung sowie den übrigen Fachgutachten werden zur Kenntnis genommen. Falls der notwendige Umweltbericht nicht von der Stadt Mainz selbst erarbeitet wird, so wird dieser inhaltlich in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachäm-

tern erstellt werden. Eventuell erforderliche Festsetzungen können nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden.

10. Amt 70 - Entsorgungsbetrieb

- Schreiben vom 03.08.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Keine Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sonstige Anregungen

- Zum Bauvorhaben bestünden in diesem Entwicklungsstadium Bedenken zur Erschließung des Areals. Mülltonnenstandplätze seien bei einem "autofreien" Quartier an der anfahrbaren straßenseitigen Grundstücksgrenze anzulegen.
- Sollte eine Durchfahrt des Wohnquartiers nicht möglich sein, so sei für die Müllfahrzeuge eine Wendeeinrichtung zu schaffen. Sollte dies nicht gewünscht werden, so seien die Mülltonnenstandplätze im Bereich der anfahrbaren, straßenseitigen Grundstücksgrenzen zu errichten.
- Für den Bebauungsplan selbst würden die üblichen Bestimmungen wie "RASt 06 Anlage von Stadtstraßen" und die Abfallsatzung der Stadt Mainz gelten. Die Anlage der Mülltonnenstandplätze werde über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da in der Planung bisher keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen seien, müsse auf die offiziellen Standards verwiesen werden.

Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes sei von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze der §§ 12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) entsprechen. Demnach seien u. a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 m von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser- Müllfahrzeug müsse fahrtechnisch möglich sein, wobei diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 (der ehemaligen EAE 85) hingewiesen werde.

- Die nachfolgend genannten Hinweise bedürften besonderer Beachtung:
 - BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft: Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen.
 - Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr: Fahrbahnen müssten als Anliegerstraße oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen.
 - Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr: Fahrbahnen müssten als Anliegerstraße oder -wege mit Begegnungsverkehr eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.
 - Die GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung sei zu beachten.
 - Müll dürfe nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt sei, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Neubaugebiete sind so zu planen, dass bei der Abfallsammlung nicht

rückwärts gefahren werden muss. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

- **Privatstraßen:**

Im Falle der Überführung von Privatstraßen sei im Grundbuch 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, wird keine Entsorgung erfolgen. Dann komme nur eine kostenpflichtige Nachentsorgung in Betracht, die gesondert zu beauftragen ist. Sollte eine Benutzung der Privatstraße nicht möglich und / oder nicht erlaubt werden, müssten alle Gefäße aller Häuser an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

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

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen "Essenheimer Straße", "Vor der Frecht" sowie der "Hans-Böckler-Straße". Im weiteren Verfahren wird das Thema "öffentliche oder private Verkehrsfläche" für das geplante Wohnquartier endgültig geklärt. Zum aktuellen Zeitpunkt wird jedoch von einer privaten innergebielichen Erschließung ausgegangen.

Die Standplätze für Abfallgefäße sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Die konkrete Anordnung der Mülltonnenstandplätze und die Auswahl der Sammelbehälter ist Gegenstand der späteren Objektplanung und nicht Teil der Bauleitplanung.

11. Landesamt für Geologie und Bergbau

- Schreiben vom 24.08.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Bergbau/Altbergbau

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

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Boden und Baugrund

- Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird aufgrund der vorherrschenden Bodenbeschaffenheit empfohlen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanverfahren werden eine Altlastenuntersuchung, ein Radongutachten sowie ein Versickerungskonzept von den Fachämtern gefordert. Ob die Erstellung eines Baugrundgutachtens im Rahmen des Bauleitplanverfahrens notwendig ist, wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachämtern geklärt.

Mineralische Rohstoffe

- Sofern es durch ev. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen nicht zu Überschneidungen mit Rohstoffsicherungsflächen kommen würde, bestünden keine Einwände aus Sicht der Rohstoffsicherung.

- **Stellungnahme**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Radonprognose

- Das Plangebiet liege innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotenzial und seltener hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Es werden vertiefende Radonmessungen in Form von Langzeitmessungen empfohlen.

Stellungnahme

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Radonuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse in die Bauleitplanung (textliche Festsetzungen, Regelungen im städtebaulichen Vertrag etc.) integriert.

Sonstige Anregungen

- Für künftige Beteiligungen sollte das zentrale Internetportal des LVerGeo zur Erfassung von Plänen der Offenlagen genutzt werden.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

12. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

- Schreiben vom 14.08.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Für externe naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht werden.
- Es sei vorrangig zu prüfen, ob Ausgleich und Ersatz durch andere Maßnahmen kompensiert werden könne.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wird unter anderem die Thematik "Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung" bearbeitet und dargestellt. Grundsätzlich ist die Stadt Mainz bestrebt, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf stadteigenen, eigens hierfür vorgesehene Flächen durchzuführen. Die Thematik "Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse in die Bauleitplanung (textliche Festsetzungen, Regelungen im städtebaulichen Vertrag etc.) integriert.

13. Mainzer Netze GmbH

- Schreiben vom 21.08.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Keine Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sonstige Anregungen

- Eine Erschließung des Gebietes sei grundsätzlich möglich.
- Die Bestandstrassen "Gas", "Wasser" und "Telekommunikation" in den öffentlichen Straßen (u.a. "Vor der Frecht") seien zu beachten.
- Für die geplante Wohnbebauung seien weitere Informationen für die Versorgung notwendig.
- Vorsorglich sei ein Standort für eine Trafostation in Nähe zur geplanten Wohnbebauung und zu den öffentlichen Wegeflächen vorzusehen, der bei einem höheren Anteil an Elektromobilität auch erforderlich würde.
- Angesichts der autofreien Erschließung nur mit einem Rettungsweg und einer Tiefgarage, die möglicherweise die Wohnblöcke unterirdisch miteinander verbindet, könnte eine zentrale Übergabe erforderlich werden.
- Eine frühzeitige weitere Einbindung und Planungsdetails zur Erschließung und Energieversorgung würde gewünscht.
- Ein Leitungsplan der vorhandenen Versorgungsleitung wurde übermittelt.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die interne Erschließung, auch mit Ver- und Entsorgungsmedien, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Hinweise und Leitungspläne werden an die "Wohnbau Mainz GmbH" weitergegeben. Falls im weiteren Verfahren Flächen für Versorgungsanlagen gesichert werden müssen, so werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf hierzu getroffen.

14. Ministerium der Finanzen und Generaldirektion Kulturelles Erbe *- Schreiben vom 21.08.2020 -*

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Lärmimmissionen

- Es sei bei der weiteren Planung zu gewährleisten, dass keine Immissionsprobleme zwischen der geplanten Stellplatzanlage und der geplanten Wohnbebauung entstände.

Stellungnahme

Ein schalltechnisches Gutachten wird im Verfahren erstellt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten öffentlich dargelegt. Erforderliche Festsetzungen werden nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Sonstige Anregungen

Art der baulichen Nutzung

- Bei den späteren Festsetzungen im Bebauungsplan sei zu beachten, dass auf der Fläche "Steindepot" keine Mischnutzung, sondern eine Verwaltungsnutzung mit Lager- und Depotflächen beabsichtigt ist. Es solle keine Aufteilung des Plangebiets als Mischgebietsfläche für den Bereich des "Steindepots" als Mischgebiet und für den Bereich des "neuen Wohnquartiers" als WA (Allgemeines Wohngebiet) erfolgen.
- Am Standort sei die Umlagerung und Erweiterung des Depotbedarfs für Kunst- und Kulturgüter des Landesmuseums Mainz, der Landearchäologie sowie der Landesdenkmalpflege vorgehoben. Hinzu kämen Werkstätten, Lager- und Arbeitsflächen, Lieferverkehr sowie Stellplätze. Die Bezeichnung wäre mit "Kulturgüterdepot und Werkstätten der GDKE" treffender bezeichnet.

Stellungnahme

Die Anregungen der Eigentümer bzw. Nutzer der Flächen im Areal zur zulässigen Art der baulichen Nutzung werden zur Kenntnis genommen und fließen in den Abwägungsprozess ein. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Maß der baulichen Nutzung

- Eine GRZ von 0,6 sowie eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 sei vorzusehen.
- Es sei eine Gebäudehöhe von 14m geplant. Die zusätzliche Nutzung des kompletten Daches für Photovoltaikanlagen (bis zu 3 m Höhe) und Haustechnikanlagen sei gewünscht.

Stellungnahme

Die Anregungen der Eigentümer bzw. Nutzer der Flächen im Areal zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden zur Kenntnis genommen und fließen in den Abwägungsprozess ein. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Überbaubare Grundstücksflächen

- Für den Bereich "Steindepot" sollte die Baugrenze 3,0 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt werden.
- Es sei eine abweichende Bauweise (seitliche Abstände, jedoch eine Gebäudelänge von mehr als 50 m) im Bebauungsplan vorzusehen.

Stellungnahme

Die Anregungen der Eigentümer bzw. Nutzer der Flächen im Areal zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden zur Kenntnis genommen und fließen in den Abwägungsprozess ein. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Verkehrerschließung

- Der geplante Fuß- und Radweg sei so zu planen, dass das Grundstück des Landes möglichst wenig tangiert würde. Bezüglich der Wegeführung würde es einer Vereinbarung zwischen Land und Stadt bedürfen.
- Die Erschließung sei auch von der Essenheimer Straße aus zu gewährleisten.

Stellungnahme

Die Anregungen der Eigentümer bzw. Nutzer der Flächen im Areal zur Erschließung, bzw. dem geplanten Fuß- und Radweg werden zur Kenntnis genommen und fließen in den Abwägungsprozess ein. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden muss. Bei Bedarf wird eine Regelung im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Einzäunung

- Die Errichtung eines 2 m hohen Zaunes auf der Grundstücksgrenze sei auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Stellungnahme

Es handelt sich hierbei um ein bauordnungsrechtliches Thema. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Festsetzungen zu Einfriedungen im Bebauungsplan "B 168" erforderlich sind.

15. SGD Süd, Abteilung 2, Gewerbeaufsicht

- Schreiben vom 21.08.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Schallimmissionen

- Es sei im Verfahren nachzuweisen, dass die vorgesehene Wohnnutzung verträglich in den Bestand integriert werden kann.
- Hierbei seien die Schallimmissionen aus den umgebenden gewerblichen Quellen an den zukünftigen maßgeblichen Immissionsorten zu betrachten.

Stellungnahme

Im Verfahren wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Hierin werden die benachbarten gewerblichen Lärmquellen berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsschritten

öffentlich dargelegt. Erforderliche Festsetzungen werden nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

16. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Schreiben vom 10.08.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

- Der Planbereich befinde sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.
- Im Geltungsbereich seien keine Brunnen bekannt.
- Für eine evtl. erforderliche Grundwasserhaltung während der Bauphase sei eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung vorgesehen sei, sollten Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
- Bei der Nutzung von Erdwärme sei ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Auf die Aufnahme eines Hinweises zu Brauchwasseranlagen wird vorerst verzichtet, da derzeit nicht vorgesehen ist, eine solche Anlage zu betreiben.

Die Hinweise bezüglich der Nutzung von Erdwärme werden an den Vorhabenträger, bzw. den Eigentümer der Fläche weitergeleitet.

Abwasserbeseitigung

- Das Niederschlagswasser im Gebiet würde bisher der kommunalen Abwasserkanalisation zugeführt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser sei zu prüfen.

Stellungnahme

Im Verfahren wird ein Bodengutachten beauftragt. Zudem wird im weiteren Verfahren ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, worin die hier genannte Thematik geprüft und bearbeitet wird.

Bodenschutz

- Im Geltungsbereich seien bodenschutzrechtlich relevante Flächen erfasst.
- Es sei ein Altstandort (315 00000-5220) vorhanden. Die Erfassungsdaten für diesen Standort würden nicht vollständig vorliegen. Sowohl der Gebäudekomplex als auch die Versuchsfläche (Freifläche) sei als altlastverdächtig eingestuft. Es würden orientierende Untersuchungen gefordert.
- Vor Aufstellung des Bebauungsplanes sei zu klären, ob eine Gefährdung des Grundwassers vorläge.
- Der Umfang der orientierenden Untersuchungen sei wie im Schreiben dargestellt durchzuführen. Ein Untersuchungskonzept sei zu erstellen und mit der SGD abzustimmen.

Stellungnahme

Der Standort des ehemaligen Landespflanzenschutzamtes wurde lt. dem zuständigen Fachamt bereits auf Pflanzenschutzmittel im Boden untersucht. Die Untersuchung der ehemaligen Versuchsfläche wurde bereits im Dezember 2012 / Januar 2013 durchgeführt. Die Ergebnisse waren der SGD Süd bislang nicht bekannt. Die Prüfung und Untersuchung des Gebäudekomplexes und weiterer Verdachtsflächen ist dagegen noch nicht erfolgt.

Die Beurteilung und ggf. notwendige Untersuchungen der vorhandenen Bodenbelastungen erfolgen im weiteren Verfahren. Die bereits vorliegenden Ergebnisse der Bodenuntersuchung 2012 / 2013 wird das städtische Fachamt der SGD Süd, Regionalstelle WAB zusammen mit einem Untersuchungskonzept für die übrigen Flächen vorlegen. Evtl. erforderliche Festsetzungen können nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplan übernommen werden.

17. Mainzer Universitätsfonds

- Schreiben vom 24.07.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Keine Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Sonstige Anregungen

- Der Mainzer Universitätsfonds sei Eigentümer des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 1224 (Flur 9) "ehemaliges Landespflanzenschutzamt". Das Land Rheinland-Pfalz sei Erbbauberechtigter bis zum Jahr 2060.
- Im Rahmen des gültigen Erbbauvertrages sei die geplante Wohnbebauung nicht zulässig. Die Planung sei nur mit einer Änderung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages und mit Zustimmung des Mainzer Universitätsfonds möglich.

Stellungnahme

Die Stadt Mainz und die "Wohnbau Mainz GmbH" stehen bezüglich dieser Thematik "Erbbaurechtsvertrag" mit dem Ministerium der Finanzen bzw. dem Universitätsfonds in engem Kontakt. Die Thematik "Erbbaurechtsvertrag" ist für das Bauleitplanverfahren aber nicht relevant. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Handlungsbedarf.

18. Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR

- Teilnahme am Scoping-Termin und Schreiben vom 04.08.2020 -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Grundsätzlich bestehe das Ziel, das Niederschlagswasser dort, wo es anfällt, zur Versickerung zu bringen. Zur Beurteilung des Untergrundes sei daher ein Bodengutachten notwendig.
- Für das anfallende Regenwasser seien Versickerungsmöglichkeiten (zentral oder dezentral) zu prüfen.
- Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept sei zu erstellen.
- Die Entwässerung im "B 168" sei im Trennsystem vorzusehen.

- Das anfallende Schmutzwasser könne an die bestehende Kanalisation in der Straße "Vor der Frecht" und "Essenheimer Straße" angeschlossen werden. Der Anschlusspunkt sei mit dem Wirtschaftsbetrieb abzustimmen.
- Aus beitragsrechtlicher Sicht bestünden keine Bedenken. Es würde von einer Privatstraße im Gebiet ausgegangen. Falls dies nicht der Fall wäre, so sei eine neue beitragsrechtliche Stellungnahme erforderlich.

Stellungnahme

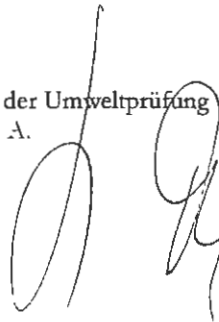
Im weiteren Verfahren werden ein Bodengutachten sowie ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt. Der Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser wird im Laufe des weiteren Verfahrens nach Vorliegen der entsprechenden Gutachten geklärt. Eventuell erforderliche Festsetzungen können nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden.

Die Hinweise zum anfallenden Schmutzwasser sowie zum weiteren Abstimmungsbedarf im Rahmen der späteren Realisierung werden zur Kenntnis genommen und wurden an die Grundstücksentwickler (Wohnbau Mainz und Ministerium der Finanzen) weitergereicht. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob hierzu ggf. vertragliche Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag zu treffen sind.

Mainz, 21.09.2020


Schuy

- II. Dem Amt 67, Umweltkoordination z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung
- III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- IV. Den tangierten Fachämtern z. K.



Mainz, 21.09.2020
61-Stadtplanungsamt
im Auftrag



Rosenkranz

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

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

1.

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

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

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Herr Michael Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: michael.schuy@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 – Bre 168																																										
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Vor der Frecht (B 168)"																																											
Frist: spätestens bis 24.08.2020	Eingang: 27. Juli 2020																																										
Erörterungstermin: Datum: Montag, 24.08.2020 Uhrzeit: siehe Anschreiben Ort: Zitadelle, Bau E, Drususaal	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Antw. Dez.</td> <td colspan="2" style="font-size: 0.8em;">z. d. / f. d. A</td> <td colspan="3" style="font-size: 0.8em;">Wvl.</td> <td colspan="3" style="font-size: 0.8em;">R</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Abt.:</td> <td style="font-size: 0.8em;">0</td> <td style="font-size: 0.8em;">1</td> <td style="font-size: 0.8em;">2</td> <td style="font-size: 0.8em;">3</td> <td style="font-size: 0.8em;">4</td> <td style="font-size: 0.8em;">5</td> <td style="font-size: 0.8em;">6</td> <td style="font-size: 0.8em;">7</td> <td style="font-size: 0.8em;">8</td> <td style="font-size: 0.8em;">9</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">SG:</td> <td style="font-size: 0.8em;">0</td> <td style="font-size: 0.8em;">1</td> <td style="font-size: 0.8em;">2</td> <td style="font-size: 0.8em;">3</td> <td style="font-size: 0.8em;">4</td> <td style="font-size: 0.8em;">5</td> <td style="font-size: 0.8em;">6</td> <td style="font-size: 0.8em;">7</td> <td style="font-size: 0.8em;">8</td> <td style="font-size: 0.8em;">9</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">SB:</td> <td style="font-size: 0.8em;">0</td> <td style="font-size: 0.8em;">1</td> <td style="font-size: 0.8em;">2</td> <td style="font-size: 0.8em;">3</td> <td style="font-size: 0.8em;">4</td> <td style="font-size: 0.8em;">5</td> <td style="font-size: 0.8em;">6</td> <td style="font-size: 0.8em;">7</td> <td style="font-size: 0.8em;">8</td> <td style="font-size: 0.8em;">9</td> </tr> </table>	Antw. Dez.	z. d. / f. d. A		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
Antw. Dez.	z. d. / f. d. A		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																																	

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 27. Juli 2020

Antw. Dez.	z. d. / f. d. A		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

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

10-Frauenbüro - Stadthaus, Große Bleiche 46 / Löwenhofstraße 1
 12 32 53 corinna.appelshaeuser@stadt.mainz.de

i.v. H

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. Parkplätze für Frauen und Mutter-Kind-Parkplätze sind wünschenswert.

Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege – vor allem in den "autofreien" Bereichen des Quartiers und den vierseitig eingefassten Höfen – sollen 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.

Anlage 1 zu Blatt 3

Az | 61 | 26 | Bre | 168 |



3.

Stadtverwaltung Mainz | Amt 12 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Amt für Stadtforschung und
nachhaltige Stadtentwicklung
Melanie Wehlisch

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 24. Aug. 2020

Antw. Dez.	z. d. Rd. A				Wvl.				q					
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

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle | Gebäude E
Zimmer 314
Am 87er Denkmal

Tel. 06131 12-2082
Fax 06131 12-2926
melanie.wehlisch@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Aktz.: 12 16 21 B168

Mainz, 20.08.2020

**Bauleitplanung – frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan-Entwurf „Vor der Frecht (B 168)**

Ihr Aktenzeichen: 61 26 – Bre 168

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorliegenden Unterlagen bestehen folgende Anregungen:

Wie bereits in weiteren Bebauungsplänen mit der Festsetzung eines Mischgebiets sollten im Rahmen der textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste in der Fassung vom 04. Oktober 2016 ausgeschlossen werden. Die zentrenrelevanten Sortimente sollten lediglich als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfläche bis zu 5% des Einzelhandelsbetriebes zulässig sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Raumausstattung Ernst Möllers, Sanitätshaus Lammert). Für diese sollte eine Festsetzung für einen erweiterten Bestandsschutz getroffen werden. Für die textlichen Festsetzungen würden wir folgende Formulierung vorschlagen:

„In dem festgesetzten Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke außer in großen Gebinden
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel, Sanitätswaren, Pharmazie
- Bücher und Zeitschriften
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Schnittblumen
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Anlage zu 3 zu 3

61	26	Bre	168
----	----	-----	-----

- Baby- und Kinderartikel
- Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör)
- TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik,
- Ton- und Bildträger
- Foto, Video, Optik
- Elektroartikel (außer Bau- und Installationsmaterial)
- Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge)
- Nähmaschinen
- Uhren und Schmuck
- Musikinstrumente und Musikalien
- Campingartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung und -artikel außer Sportgroßgeräte generell,
Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
 - Golf
 - Motorradfahren
 - Reiten
 - Fechten
 - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
 - Tauchen
 - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
 - Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Waffen, Jagdbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind diese aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von bis zu 5 % des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

Erweiterter Bestandsschutz

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen um bis zu 30 % der Verkaufsfläche sowie Änderungen zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes darf 800 m² nicht überschreiten. Erneuerungen (Abriss und Neubau) dieser Anlagen sind ausschließlich im Falle einer Beschädigung oder Zerstörung durch höhere Gewalt ausnahmsweise zulässig.“

Im Laufe des Verfahrens werden wir Ihnen den Begründungsbaustein zum Thema Einzelhandel nachreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Rohrbacher

i.V.
Rohrbacher



4.

Stadtverwaltung Mainz | Amt 37 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Feuerwehr Mainz
Herr Thines
Vorbeugender Brandschutz

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 29. Juli 2020

Antw. Dez.	z. d. / d. A				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

Postfach 3820
55028 Mainz
Feuerwache 2
Kaiser-Karl-Ring 38

Tel 0 61 31 - 12 45 54
Fax 0 61 31 - 12 45 02
vb.feuerwehr@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 25.07.2020

Ihr Zeichen: 61 26 Bre 168

Unser Zeichen: 37.41.01/20-158

Bauvorhaben: Bebauungsplan „Vor der Frecht (B 168)“
Baugrundstück:
Bauherr:

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir zu o.g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:

1. Flächen für die Feuerwehr

Gemäß §-15 (4) LBauO „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ müssen für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss zwei Rettungswege vorhanden sein.

Falls der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Zugänge, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.

Hierzu sind insbesondere der § 7 LBauO sowie das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz“ zu beachten. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, ist die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr nicht möglich und es wird eine bauliche Lösung erforderlich.

Auch bei ausschließlich baulichen Rettungswegen sind Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen auf Grundlage der LBauO und des Merkblatts anzuordnen, sofern Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen und sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dies gilt insbesondere auch für autofreie Siedlungen, Wohnparks, „Gated-Communities“, etc.

Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen (Siehe diesbezüglich o.g. Merkblatt).

Anlage 5 zu Blatt 3

161 26 Bre 168

Information zur Verwendung Ihrer Daten

Sparkasse Mainz
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0009 31
Swift-Bic. MALADE51MNZ
www.mainz.de/dsgvo

Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet gelten o.g. Punkte analog.

2. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min (96m³/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden, in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Bei der Entfernung gilt die tatsächliche Schlauchverlegelänge. Außerdem gilt diese nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen etc.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Feuerwehr Mainz vor Baubeginn vorzulegen.

Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen.

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

Hinweis:

Die Löschwasserversorgung durch die Mainzer Netze erfolgt ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Eine Verlegung von ausreichend dimensionierten Wasserversorgungsleitungen zur Entnahme von Löschwasser über Hydranten auf privaten Grundstücken findet nicht statt.

Sollte die v.g. Schlauchverlegelänge von 160 Metern dann überschritten werden, muss der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine gleichwertige Löschwasserversorgung sicherstellen.

Mit freundlichen Grüßen



J. A. Thines

Anlage
keine

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

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

5.

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

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

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Herr Michael Schuy Tel.: 06131/12-36 66 Fax: 06131/12-26 71 E-Mail: michael.schuy@stadt.mainz.de Aktz.: 61 20 02 Ä 60
Verfahren / Planung / Projekt: FNP – Änderung Nr. 60 im Bereich des Bebauungsplanes „Vor der Frecht (BauB)“	
Frist: spätestens bis 24.08.20	Eingang: 27.07.20
Erörterungstermin: Datum: Montag, 24.08.20 Uhrzeit: siehe Anschreiben Ort: Zitadelle, Bau E, Drususaal	Eingang: 24. Aug. 2020

Stadtverwaltung Mainz
 61 - Stadtplanungsamt

Antw. Dez.	z. d. M. A			Wvi.					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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

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

Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit
 Bianka Thut; Tel.: 3245; Fax: 2219; E-Mail: bianka.thut@stadt.mainz.de

Handwritten signature and initials

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:
- Art und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich

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

- a) Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- Landschaft
- biologische Vielfalt

- und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen -

Anlage 6 zu Blatt 1
 61 20 02 FA 60

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

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

- Das Vorhaben ist mit 66 WE bereits in die Kita-Bedarfsplanung eingeflossen (Umsetzung ab 2023); gegebenenfalls greift hier die PBB. Die Kinder, die vermutlich aus dem Vorhaben erwachsen werden, können (Stand heute) in den vorhandenen Kitas in Bretzenheim betreut werden.

- In einem städtebaulichen Vertrag sollten mind. 25% der Wohnungen barrierefrei eingefordert werden.

- Zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens kann noch keine Aussage über erforderliche Nachbarschaftsspielplätze für ältere Kinder gemacht werden. Es wird davon ausgegangen, dass neben den privaten Kleinkinderspielplätzen auch ein Spielplatz für ältere Kinder benötigt wird, da im Umkreis keine andere Spielmöglichkeit vorhanden ist. Über die Größe des erforderlichen Spielplatzes für ältere Kinder kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn die Anzahl der Wohneinheiten bekannt ist. K

- Des Weiteren kann erst nach Kenntnis werden der Anzahl der Wohneinheiten festgestellt werden, welche Auswirkungen der Bebauungsplan auf die zugehörige Grundschule Mainz Süd (Erich-Kästner-Grundschule) haben wird. Angesichts der Anzahl und Größe der vorgesehenen Wohngebäude ist jedoch mit großen Auswirkungen auf die nur 2-zügige Grundschule zu rechnen. Eine genaue Aussage kann jedoch noch nicht getroffen werden.

- Grundsätzlich sind bei der Schaffung von neuem Baurecht hinsichtlich einer Wohnbebauung mindestens 25 % der neu entstehenden Wohneinheiten einer Mietpreis- und Belegungsbindung zu zuführen. Da der derzeitige Grundstückseigentümer das Land Rheinland-Pfalz ist und ein besonderes Interesse an der Schaffung von gefördertem Wohnraum hat, ist davon auszugehen, dass an dieser Stelle ein wesentlich höherer Anteil wenn nicht sogar 100% an gefördertem Wohnraum entstehen soll. Eine höhere Quote als 25 % kann sozialräumlich als unbedenklich angesehen werden. Gemäß Sozialraumanalyse 2017 weist der Stadtbezirk 514-Lanzelhohl, in dem das Planungsgebiet liegt, einen durchschnittlichen bis überdurchschnittlich positiven Lebenslagenindex aus. Negative Auswirkungen auf das Quartier und sein Umfeld sind somit nicht zu erwarten. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, wer der spätere Bauherr und Eigentümer sein wird, wird empfohlen ein Verfahren gemäß des Beschlusses zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung anzuwenden und mit einem städtebaulichen Vertrag die Umsetzung des Planungsziels abzusichern. Somit wird sichergestellt, dass bei einem eventuellen Grundstücksverkauf die Umsetzung der Sozialkomponente per Weitergabeverpflichtung auch den Rechtsnachfolgern auferlegt werden kann. Daher wird gefordert ein Verfahren im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung durchzuführen und mindestens 25 % geförderter Wohnungsbau festzuschreiben.

Durchschriftlich an:

- II. Dezernat IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme
- III. 40.01 – Schulamt, Frau Reith
mit der Bitte um Kenntnisnahme
- IV. 50.01 – Amt für soziale Leistungen, Herr Knebel
mit der Bitte um Kenntnisnahme
- V. 51.02 – Amt für Jugend und Familie, Herr Hansen
mit der Bitte um Kenntnisnahme
- VI. 50.00 – Sozialplanung, Frau Thut
z. d. lfd. A

Mainz, 19.08.2020



Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter



Antwort: Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)" - Stellungnahme

Bianka Thut An: Michael Schuy

16.09.2020 13:12

Von: Bianka Thut/Amt50/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo Herr Schuy,

wie eben telefonisch besprochen die ausstehenden Rückmeldungen vorab per Mail.

- Das Amt für Jugend und Familie stimmt Ihrer Berechnung der Spielplatzgröße bei der die Bewohnerzahl von 2 pro WE zugrunde gelegt wird zu.

- vom 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung, Frau Rohrbacher haben wir die Rückmeldung erhalten, dass sich (auf der Grundlage der aktuellen Versorgungsquoten) für das Gebiet in der Spitze eine Größenordnung von rund 30 – 33 Kindern mit Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz ergibt. Dabei sind 120 Wohneinheiten zugrunde gelegt, bei denen lt. der Wohnbau der Anteil der geförderten Wohnungen bei mindestens 40 %, ggf. auch 50 % liegt. Da der Wohnungsgrößemix noch nicht abschließend festgelegt ist und aufgrund des noch frühen Projektstadiums sind die o. a. Zahlen nur als erste überschlägige Einschätzung zu verstehen, die im weiteren Projektverlauf noch aktualisiert werden müssen.

In der aktuellen Kindertagesstättenbedarfsplanung ist der "B 168" ab Ende 2023 mit 66 WE eingerechnet; da der volle Bezug des "B 168" über den aktuellen Prognosezeitraum (30.09.2024) hinaus reicht kann derzeit noch nicht dargestellt werden, wie sich die Entwicklung in Bretzenheim im Hinblick auf den quantitativen Bedarf an Kita-Plätzen darstellen wird. In die nächste Kindertagesstättenbedarfsplanung 2021 wird der gesamte o. a. Umfang von 120 WE eingerechnet; erst dann kann man einen ersten Eindruck von der voraussichtlichen Entwicklung aufgrund des "B 168" bekommen.

Viele Grüße
Bianka Thut



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Amt für soziale Leistungen

Bianka Thut
Sozialplanung

Postfach 3620
55026 Mainz
Stadthaus, Kreyßig-Flügel, Kaiserstr. 3-5
Tel 06131 12-3245
Fax 06131 12-2219
www.mainz.de

Anlage 7		zu Blatt 3	
Az	6126/Bre	168	

6126 B168
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 18.09.20 12/17

Michael Schuy Sehr geehrte Frau Thut, vielen Dank für die Rück...

15.09.2020 10:04:35

Von: Michael Schuy/Amt61/Mainz
An: Bianka Thut/Amt50/Mainz@Mainz
Kopie: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz, Marcus Hansen/Amt51/Mainz@Mainz, Olimpio Acerenza/Amt50/Mainz@Mainz
Datum: 15.09.2020 10:04
Betreff: Antwort: Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)" - Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Thut,

vielen Dank für die Rückmeldung.

Bezüglich des Spielplatzes für ältere Kinder folgendes:

Normalerweise wird bezüglich der neu zu erwartenden Einwohner ein Schlüssel von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit angesetzt, im Geschosswohnungsbau ein Schlüssel von 2,0.

So wurde kürzlich im Bereich der "Alten Brauerei in Mainz-Weisenau" in Abstimmung mit Fr. Rohrbacher (Amt 12) und Hr. Hansen ein Schlüssel von 2,0 für die Berechnung der zu erwartenden neuen Einwohner angesetzt.

Wir bitten Sie, die Thematik mit den zuständigen Sachbearbeitern zu klären. Nach unseren Berechnungen würden im vorliegenden Areal mit geplanten Geschosswohnungsbau folgende Spielplatzgröße resultieren:

$$120 \text{ WE} \times 2,0 = 240 \text{ Einwohner}$$

$$240 \text{ Einwohner} \times 2,25 \text{ m}^2 = 540 \text{ m}^2$$

Da wir am kommenden Montag Abgabe für die nächste Gremienrunde haben, bitten wir Sie um eine kurzfristige Klärung im Laufe des heutigen Tages.

Herzlichen Dank und Grüße

i.A. Michael Schuy



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Michael Schuy
SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 36 66
Fax 0 61 31 - 12 26 71

Von: Bianka Thut/Amt50/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 15.09.2020 09:26
Betreff: Antwort: Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)" - Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Schuy,

leider habe ich es letzte Woche nicht mehr geschafft Ihnen wie vereinbart, vorab die Rückmeldungen zu dem Bebauungsplan zu zusenden.

Bisher liegt mir folgendes vor:

Schulamt:

"aus der Angabe der Wohneinheiten ergibt sich, dass ca. 15 zusätzliche Grundschüler durch das Baugebiet auf die zuständige Erich-Kästner -Grundschule zukommen werden, das bedeutet bis zu 4 zusätzliche Kinder pro Jahrgangsstufe.

Die Schule ist durchgängig zweizügig, dadurch können 4 zusätzliche Kinder in einzelnen stark besetzten Jahrgangsstufen bereits zu Klassenmehrbildungen führen. Für die Grundschule ist von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion eine 2-Zügigkeit genehmigt, jedoch verfügt die Schule über zusätzliche Räume für die Betreuende Grundschule. Die Schule wird bei steigenden Klassenzahlen damit zwar an die Kapazitätsgrenze der Klassenräume gelangen, kann jedoch durch eine Doppelnutzung der BGS-Räume vormittags als Klassenräume diesen zusätzlichen Raumbedarf abdecken."

Amt für Jugend und Familie:

"das neue Wohngebiet liegt am Rand von Bretzenheim, umgeben von einem Gewerbegebiet. Im Umkreis des Wohngebietes sind keine öffentliche Spielplätze vorhanden, auf die ausgewichen werden kann. Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze (Südring-Park, Am Ostergraben, Küferweg, Gürtlerstraße, Holunderweg) sind für Kinder nicht alleine zu erreichen und schon gar nicht wohnungsnah. Daher ist es aus unserer Sicht erforderlich, einen Nachbarschaftsspielplatz für ältere Kinder in dem Wohngebiet zu errichten.

Gemäß dem Sportförderungsgesetz Rheinland-Pfalz in Verbindung mit der Sportstätten-Verordnung für Rheinland-Pfalz ergibt sich folgende erforderliche Spielplatzfläche für das Wohngebiet:

120 Wohneinheiten (ausgehend von einer durchschnittliche Belegung von 3 Personen pro Wohneinheit; bei einer detaillierten Darstellung der Wohneinheiten (Anzahl der Zimmer und Größe) kann Amt 12 eine fachliche Einschätzung zur durchschnittlichen Belegung der geplanten Wohneinheiten berechnen));

360 Einwohner x 2,25 qm = 810 qm

Bezüglich der Berechnung der Spielplatzgröße beruft sich die Stadt Mainz auf die Anlage zu § 5 Sportstätten-Planungs-Verordnung von Rheinland-Pfalz. Als Standardwert, den die Stadt bei jedem Spielplatzprojekt verwendet, werden 2,25 qm je Einwohner festgelegt. Diese Zahl setzt sich wie folgt zusammen:

0,5 qm (netto) entspricht 0,75 qm (brutto) für Kleinkinderspielplätze
1,0 qm (netto) entspricht 1,50 qm (brutto) für Nachbarschaftsspielplätze

1,5 qm (netto) entspricht 2,25 qm (brutto)

Die angegebenen Werte in qm pro Einwohner sollen die tatsächlichen Spielflächen sein, die für die Kinder zum Spielen zur Verfügung stehen (netto). Da bei der Gestaltung eines Spielplatzes allerdings immer noch Flächen für Begrünung (z.B. Bäume, Hecken oder Gebüsch), Wege, Parkmobiliar (z.B. Bänke, Mülleimer, Laternen), etc. benötigt werden, die nicht von Kindern zum Spielen genutzt werden

können, verwendet die Stadt Mainz als Standardwert für die Berechnung der erforderlichen Spielplatzgröße immer 2,25 qm pro Einwohner (brutto)."

Sobald mir die Rückmeldung zum Thema Kitaplätze vorliegt erhalten Sie die zweite Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Bianka Thut



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Amt für soziale Leistungen

Bianka Thut
Sozialplanung

Postfach 3620
55026 Mainz
Stadthaus, Kreyßig-Flügel, Kaiserstr. 3-5
Tel 06131 12-3245
Fax 06131 12-2219
www.mainz.de

Michael Schuy

Sehr geehrte Frau Thut, wir bedanken uns für Ihr...

26.08.2020 10:19:23

Von: Michael Schuy/Amt61/Mainz
An: Bianka Thut/Amt50/Mainz@Mainz
Kopie: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz, Klaus Cartus/Amt50/Mainz@Mainz
Datum: 26.08.2020 10:19
Betreff: Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)" - Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Thut,

wir bedanken uns für Ihre Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan vom 24.08.20. Für das Areal sind von der Wohnbau Mainz ca. 120 WE im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Auf dieser Basis bitten wir Sie, Ihre Stellungnahme dahingehend zu konkretisieren, ob ein erforderlicher Nachbarschaftsspielplatz für ältere Kinder notwendig wird, um wenn ja, in welcher Größe. Auch bitten wir Sie um weitergehende Aussagen zu Kindergarten -und Grundschulplätzen.

Für eine zeitnahe Rückmeldung sind wir Ihnen dankbar. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Michael Schuy



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung

Michael Schuy
SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 36 66
Fax 0 61 31 - 12 26 71
www.mainz.de

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

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

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

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

6.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Herr Michael Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: michael.schuy@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 – Bre 168																																											
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Vor der Frecht (B 168)"																																												
Frist: spätestens bis 24.08.2020	Eingang: 29. Juli 2020																																											
Erörterungstermin: Datum: Montag, 24.08.2020 Uhrzeit: siehe Anschreiben Ort: Zitadelle, Bau E, Drususaal	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Antw. Dez.</td> <td colspan="4" style="font-size: 0.8em;">z. d. Hfd. A</td> <td colspan="4" style="font-size: 0.8em;">Wvl.</td> <td style="font-size: 0.8em;">R</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Abt.:</td> <td style="font-size: 0.8em;">0</td> <td style="font-size: 0.8em;">1</td> <td style="font-size: 0.8em;">2</td> <td style="font-size: 0.8em;">3</td> <td style="font-size: 0.8em;">4</td> <td style="font-size: 0.8em;">5</td> <td style="font-size: 0.8em;">6</td> <td style="font-size: 0.8em;">7</td> <td style="font-size: 0.8em;">8</td> <td style="font-size: 0.8em;">9</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">SG:</td> <td style="font-size: 0.8em;">0</td> <td style="font-size: 0.8em;">1</td> <td style="font-size: 0.8em;">2</td> <td style="font-size: 0.8em;">3</td> <td style="font-size: 0.8em;">4</td> <td style="font-size: 0.8em;">5</td> <td style="font-size: 0.8em;">6</td> <td style="font-size: 0.8em;">7</td> <td style="font-size: 0.8em;">8</td> <td style="font-size: 0.8em;">9</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">SB:</td> <td style="font-size: 0.8em;">0</td> <td style="font-size: 0.8em;">1</td> <td style="font-size: 0.8em;">2</td> <td style="font-size: 0.8em;">3</td> <td style="font-size: 0.8em;">4</td> <td style="font-size: 0.8em;">5</td> <td style="font-size: 0.8em;">6</td> <td style="font-size: 0.8em;">7</td> <td style="font-size: 0.8em;">8</td> <td style="font-size: 0.8em;">9</td> </tr> </table>	Antw. Dez.	z. d. Hfd. A				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
Antw. Dez.	z. d. Hfd. A				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																																		

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Peter Henschel, 60-Bauamt (Umlegungsstelle und Stelle für die Partnerschaftl. Baulandbereitstellung-Infrastrukturbeitrag)
 Zitadelle Bau E, Tel. Nr. 12-3101

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (bearbeitende Ämter 50 für die Komponente Wohnraumförderung und 60 für die Komponente Infrastrukturbeitrag) kommt zum Tragen.

Anlage 13 - Blatt 3

Az	61 26 Bre	168	
----	-----------	-----	--

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

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

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

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, 28.07.2020

60.3

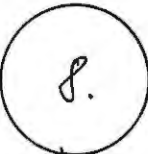
.....
Ort, Datum

Dienststelle


Unterschrift, Dienstbezeichnung

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

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



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

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

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Herr Michael Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: michael.schuy@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 – Bre 168
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Vor der Frecht (B 168)"	
Frist: spätestens bis 24.08.2020 Erörterungstermin: Datum: Montag, 24.08.2020 Uhrzeit: siehe Anschreiben Ort: Zitadelle, Bau E, Drususaal	Eingang:

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Martin Vogel
 Stadtplanungsamt, Abteilung Straßenverkehrsbehörde
 Zitadelle Bau B
 Postfach 3820
 55028 Mainz
 Tel. 06131 122988
 E-Mail Martin.Vogel@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Seitens der Versorgungsträger sind im Plangebiet derzeit keine Maßnahmen geplant. Die Bestandsleitungen sind zu beachten und liegen anbei. Die Erschließung des Plangebiets ist im weiteren Verfahren mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Ggfs. sind Flächen für die öffentliche Versorgung vorzusehen sowie Flächen mit Leitungsrechten zu belegen.

6126 3168
 Zu den lfd. Akten

Anlage 17 zu Blatt 3
 Az. 16126/Bre 168

20/08/20 17

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

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

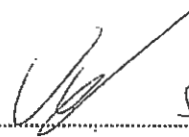
Vertiefende Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Umweltprüfung sind erforderlich für Auswirkungen auf:

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, 20.08.2020

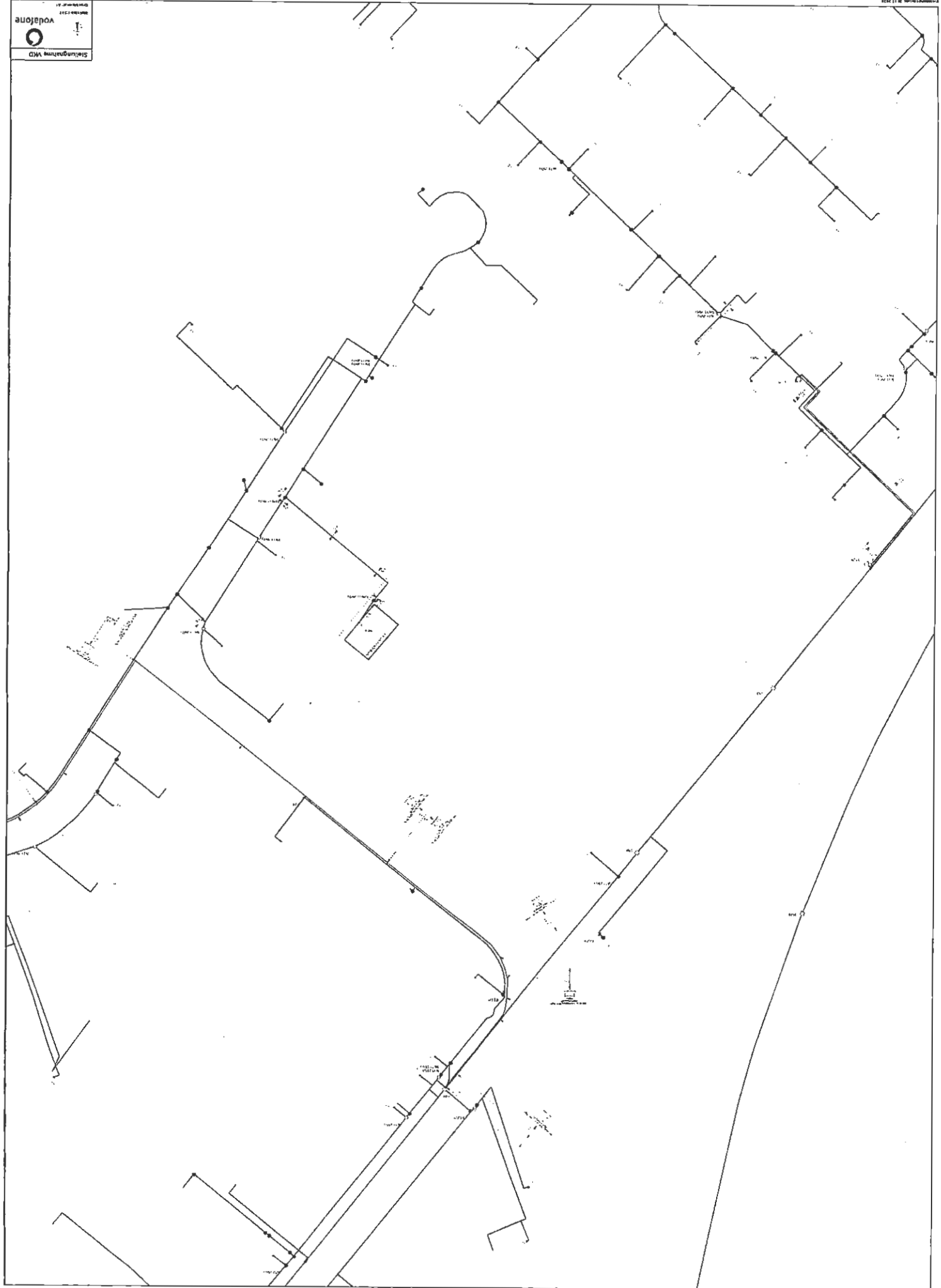
Stadtplanungsamt

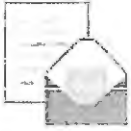
 SACHBEARBEITER

...
Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung





Bauleitplanung - frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Martin Vogel An: Michael Schuy
Kopie: Steffen Walther, Vera Lueders

20.08.2020 11:22

Von: Martin Vogel/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Steffen Walther/Amt61/Mainz@Mainz, Vera Lueders/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrter Herr Schuy,

anbei erhalten Sie die Rückantwort zu dem o.g. Bauleitplanverfahren, sowie die Bestandspläne der Versorger.



Rückantwort.pdf MainzerNetze_Bestand_BRE_Vor_der_Frecht_M350_A0.pdf 12 Mainz, Vor der Frecht.pdf



MZ_B-Plan_B_168_Vor_der_Frecht_VFKD.pdf

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Martin Vogel



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Straßenverkehrsbehörde
Martin Vogel
Baustellenmanagement
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau "B"
Tel 0 61 31 - 12 29 88
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de>



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann

61- Stadtplanungsamt vorab per E-Mail

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

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

Mainz, 21.08.2020

**Bebauungsplan-Entwurf „Vor der Frecht (B 168)“ und
Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Vor der
Frecht (B 168)“**

**hier: frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Umfang und Detaillie-
rungsgrad der Umweltprüfung (Ihr AZ 61 26 – Bre 168 und 61 20 02 Ä 60)**

Aktenzeichen: 670516 B 168

Sehr geehrter Herr Schuy
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan „B 168“ und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 60 teilen wir unseren
Aufgabenbereich betreffend folgendes mit.

1. Immissionsschutz, Schallschutz

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm der Koblenzer Straße ein. Die Einwirkungen des Ver-
kehrslärms sowie das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen für die vorgesehene dem Wohnen
dienende Nutzung sind im Rahmen eines Schallschutzgutachtens zu untersuchen.

Im Plangebiet sowie südlich angrenzend sind Gewerbebetriebe angesiedelt. Von diesen Gewerbebe-
trieben gehen Geräusche aus die im Plangebiet und insbesondere auf den zum Wohnen vorgesehenen
Flächen einwirken. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Fragestellung zu untersuchen, ob
Lärmkonflikte zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den dem Wohnen dienenden Flächen
bestehen und ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Auf das Plangebiet wirkt Fluglärm ausgehend vom Betrieb des Frankfurter Flughafens ein. Im Rah-
men des Bauleitplanverfahrens sind die Einwirkungen des Fluglärms zu ermitteln und zu bewerten.
Im Falle von Lärmkonflikten sind Regelungen für erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

2. Naturschutz und Artenschutz, Landschaftspflege

Bei Durchführung der FNP-Änderung und des Bauleitplanverfahrens im Regelverfahren sind folgen-
de Gutachten erforderlich:

- Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1
einschließlich Biotop- und Nutzungskartierung sowie Baumerfassung und -bewertung

Anlage 18 zu Blatt 3			
61	26	Bk	168
Sparkasse Mainz		Information zu Verwendung ih-	
IBAN: DE55 5505 0020 0000 0003 31		rer Daten	
Swift-Bic: MALADE51MNZ		www.mainz.de/dsgvo	

- Artenschutzgutachten

Entlang der südwestlichen, südlichen und südöstlichen Grenze des ehemaligen Landespflanzen-schutzamtes (Flurstück 1224) befindet sich ein weitgehend geschlossener zusammenhängender 5 bis 10 m breiter Gehölzbestand. Dieser ist aus naturschutzfachlicher und freiraumplanerischer Sicht als bereits vorhandene Eingrünung zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten zu erhalten. Die Integration des vorhandenen Gehölzbestandes in die Planung ist im weiteren Verfahren zu prüfen und umzusetzen.

Entlang des westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fuß- und Radweges befindet sich ein al-ter und erhaltenswerter Baumbestand. Aufgrund der ungestörten Entwicklung haben die vorhande-nen Bäume zum Teil weit ausladende Baumkronen ausgebildet, die bis in den Geltungsbereich ragen. Im weiteren Verfahren ist sicherzustellen, dass diese Bäume nicht beeinträchtigt und qualitativ ent-wertet werden.

Die von Westen (Essenheimer Straße) kommende und im „B 118“ festgesetzte Baumreihe entlang der Straße „Vor der Frecht“ sollte im Geltungsbereich des „B 168“ durch entsprechende Festsetzun-gen aufgegriffen und fortgeführt werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen inwieweit die bereits vorhandenen Gehölze erhalten und dauerhaft gesichert und/ oder durch Neuanpflanzungen ergänzt werden können.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Gutachten sowie aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen (Artenschutz, Schaffung von Lebensraum, Rückhaltung von Niederschlagswasser) und aus klimaökologischer Sicht (z.B. Klimawandel und Anpassung an der Klimawandel) sind im weiteren Verfahren Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes zu entwickeln. Als erforderlich sehen wir u.a. an:

- Vorgaben zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich eines Gehölzanteiles
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Stellplatzbegrünung (Pflanzung eines Baumes je 4 angefangener Stellplätze)
- Begrünung von Einfriedungen

Wir empfehlen im weiteren Verfahren die Erstellung eines Grünflächenkonzeptes, in dem auch der Nachweis über die Einhaltung der bei der Stadt Mainz üblichen Standards (Einhaltung der Mindest-anforderungen der Grünflächensatzung, Berücksichtigung der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes) erbracht werden soll.

3. Bodenschutz, Altlasten, Baugrund

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das ehemalige Pflanzenschutzamt. Der Standort wurde bereits in 2012 auf Pflanzenschutzmittel im Boden untersucht. Im Ergebnis waren keine relevanten Belas-tungen festgestellt worden.

Im Fall einer Nutzungsänderung müssen die bislang nicht untersuchten Verdachtsflächen an und in den Gebäuden erkundet werden. Im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind beide Teilflächen derzeit noch als altlastverdächtig eingetragen.

Eine weitere Verdachtsfläche befindet sich im östlich Teil des Plangebiets (Hans-Böckler-Straße 105), hier war von 1976-2005 die Druckerei Franz Geis ansässig.

In der Hans-Böckler Straße 103 im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befanden sich altlastenrele-vante Betriebe, u.a. sind seit ca. 1990 bis heute unterschiedliche Kfz- Werkstatt-Betriebe gemeldet.

In den genannten Bereichen können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Für die geplante sensible Nutzung (Wohnen, Kinderspielflächen) ist der Nachweis zu erbringen, dass sich keine relevanten Schadstoffe im Untergrund befinden.

4. Radonvorsorge

Um das geogen vorhandene Radonpotential sowie die potenziellen Auswirkungen von Radonausgasungen zu beurteilen sind Radonuntersuchung erforderlich, die seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau regelmäßig im Rahmen von Bauleitplanverfahren gefordert werden.

5. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Es ist ein Konzept zum Umgang mit dem unbelasteten anfallenden Niederschlagswasser zu erstellen. In diesem ist das rechtskonforme Vorgehen entsprechend Wasserhaushaltsgesetz und den Vorgaben der Regelwerke nachzuweisen. Die örtlichen Versickerungseigenschaften des Bodens und die Grundwasserverhältnisse sind zu beachten. Sofern eine Versickerung in dem umgebenden Baum- und Strauchbestand vorgesehen wird, ist der Nachweis der Verträglichkeit zu führen. Hierfür wird ein Versickerungsgutachten empfohlen.

6. Klimaschutz und –wandel, Energie

Die Vorgaben der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB sind zu beachten. Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet die CO₂-Emissionen zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Bei Neubauten wird eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet.

Im weiteren Verlauf sind zu den Themen Wärme- und Energiebedarf vertiefende Untersuchungen in Form eines Energie- und Wärmekonzeptes durch einen Sachverständigen zu erstellen. In dem Gutachten ist der Nachweis zu führen, dass die geplante Bebauung die genannten Hauptziele des Masterplanes einhält. Das beigefügte Merkblatt mit den Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete ist zu beachten. Auf einen Variantenvergleich kann verzichtet werden, wenn die vorgeschlagene Lösung nachvollziehbar dem Ziel der Klimaneutralität Rechnung trägt. Dies kann z.B. erfüllt sein, wenn ein Anschluss des Quartiers an die Fernwärme erfolgt. Diese verläuft parallel zur Essenheimer Straße (K 3).

Ferner ist dem Klimawandel gemäß § 1a Abs. 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 erfolgen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich erwünscht und möglichst festzusetzen. Hinsichtlich der energetischen und klimatischen Belange sind im weiteren Verfahren die Ergebnisse der verwaltungsinternen Checkliste Klimaschutz (siehe Anlage) zu berücksichtigen.

7. Grünflächen, Freiraumplanung

Wir interpretieren die im städtebaulichen Konzept (siehe nachfolgende Abbildung roter Pfeil) dargestellte Grünfläche im Süden als Erhaltung der vorhandenen Grünstruktur und anschließender Wegebeziehung Richtung freie Landschaft. Die Erhaltung der dortigen Gehölze einschließlich Wegeverbindung sehen wir als sinnvolle Anbindung zur Naherholung an.

Mainz- Bretzenheim zählt zu den Stadtteilen, die eine Unterversorgung an öffentlichen Grünflächen vorweisen (Landschaftsplan 2015).

Vor diesem Hintergrund regen wir an, im neuen Quartier mindestens eine öffentliche Grünfläche mit Spielangebot anzubieten. Diese öffentliche Grünfläche könnte im Süden in Verbindung mit dem dargestellten Grünstreifen verortet werden (siehe nachfolgende Abbildung blauer Kreis). Die öffentliche Grünfläche sollte nicht über der Tiefgarage liegen.

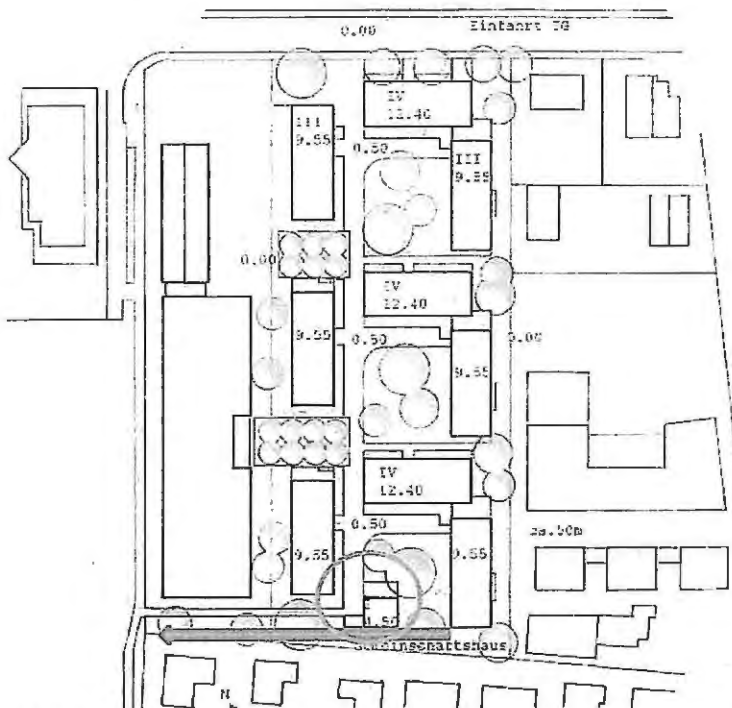


Abbildung: Ausschnitt Städtebauliches Konzept, unmaßstäblich

8. Erforderliche Fachgutachten

Zusammenfassend sind für das Bebauungsplanverfahren in unserem Aufgabenbereich folgende Gutachten und Untersuchungen erforderlich:

- Schallgutachten (Straßenverkehr, Gewerbe, Fluglärm)
- Umweltbericht mit Baumerfassung und -bewertung
- Artenschutzgutachten
- Altlasten
- Radongutachten
- Versickerungskonzept
- Energie- und Wärmekonzept

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kelker

Anlagen

- Merkblatt Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete
- Checkliste Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

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.

Energiekonzepte für Neubaugebiete sollen sich an dem Ziel orientieren, möglichst geringe Energieverbräuche und CO₂-Emissionen (sowie andere schädliche Emissionen) in dem Baugebiet zu verursachen, sowie jährlichen Gesamtkosten (Summe aus Kapital- und Betriebskosten) über den gesamten Lebenszyklus (Planung, Bau und Betrieb) zu minimieren.

Die ingenieurwissenschaftliche Ausarbeitung soll auf Basis einer (groben) Energiebilanz des Baugebiets und unter Beachtung der genannten Ziele einen Variantenvergleich beinhalten, der eine Empfehlung für den Einsatz eines bestimmten Wärmeversorgungssystems gibt. Bei Arealen, die in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden, kann eine getrennte Betrachtung der Bauabschnitte sinnvoll sein.

Das Konzept sollte mindestens folgende Inhalte haben:

- Varianten verschiedener Gebäudestandards (Passivhaus, KfW-Effizienzhaus, EnEV-Standard) mit auf deren Wärmebedarf abgestimmter Wärmeversorgungsvarianten
- Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten soll eine zentrale Nahwärmeversorgung (mit Kraft-Wärme-Kopplung) als Option mit untersucht werden
- Angaben zur passiven Solarenergienutzung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien, sowohl für Wärmenutzung als auch zur Stromerzeugung
- Eine annuitätische Wirtschaftlichkeitsrechnung in Anlehnung an VDI 2067
- Folgenden Kenngrößen sollen (spezifisch und absolut) benannt werden:
 - Energetische bzw. ökologische Kenngrößen
 - beheizte Nettogrundfläche
 - Heizlast und Heizenergiebedarf
 - Endenergiebedarf (getrennt nach Wärme, Warmwasser, Kälte, Strom)
 - Primärenergiebedarf und CO₂-Emissionen
 - Ökonomische Kenngrößen
 - Baukosten (DIN 276) unter Beachtung von Zuschüssen/ Fördermitteln
 - Betriebskosten (Wartungs-, Instandhaltungs-, Energie- und Wasserkosten) unter Beachtung von Erlösen (z.B. EEG-Einspeisevergütung)
 - WärmeGESTEHUNGSKOSTEN

Hinweis Fördermittel:

Die Bundesregierung strebt bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Vor dem Hintergrund werden über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanzielle Förderungen in Form von zinsgünstigen Darlehen und Tilgungszuschüssen angeboten.

Weitere Informationen können Sie dem KfW-Programm 153 „Energieeffizient Bauen“ unter www.kfw.de entnehmen.

Stadt Mainz: Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 22.07.2011 hat der Klimaschutz ein verstärktes Gewicht im Baugesetzbuch erhalten. Die Klimaschutzklausel wurde in § 1a (5) BauGB eingeführt und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Katalog möglicher Inhalte des Bebauungsplanes in § 9 BauGB wurde um Erfordernisse des Klimaschutzes erweitert. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und um Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Die Verwaltung hat somit die Aufgabe, neben den stadtökologischen Belangen des Klimaschutzes die energetischen Belange des Klimaschutzes verstärkt zu würdigen. Verwaltungsintern wurde festgelegt, sich hierzu einer Checkliste zu bedienen. Diese Checkliste beinhaltet Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Die Checkliste dient gleichzeitig als Dokumentation und wird Bestandteil der Begründung. Die Checkliste stellt eine Sammlung der Maßnahmen dar, die im Bauleitplanverfahren geregelt werden können. Sofern Maßnahmen im Einzelfall nicht angewendet werden können oder sollen, ist dies zu begründen.

Die Checkliste ist bis zum Termin der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 17 – Umweltamt auszufüllen und nimmt sodann am weiteren Verfahren teil.

Stadtverwaltung Mainz 17-Umweltamt Postfach 38 20 55028 Mainz	BearbeiterIn: Tel.: 06131/12- Fax: 06131/12-25 55 E-Mail: Az.:
Verfahren / Planung / Projekt:	
Frist: spätestens zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB am Datum:	Eingang:

Checkliste zum Klimaschutz (energetische Belange)

	Ja	Nein
1. Ist damit zu rechnen, dass mit der Realisierung der Planung Energie im betroffenen Gebiet verbraucht wird? - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Sind die baulichen Anlagen im Planungsgebiet gem. § 1 EnEV Gegenstand der Energieeinsparverordnung? - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Ist die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Ist die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Ist der Abstand benachbarter Baukörper zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Verschattung durch bestehende Bebauung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Ja	Nein
6. Wurde bei den baulichen Anlagen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche?		
.....		
- wenn Nein, Begründung:		
.....		
7. Gibt es Vorgaben für die Wärmeversorgung des Gebietes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche? (z.B. Anschluss- und Benutzungszwang)		
.....		
8. Liegt ein Wärmeversorgungskonzept für das Planungsgebiet vor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wenn Ja, Erstellungsjahr:		
- wenn Ja, ist das (bestehende) Wärmeversorgungskonzept optimiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wenn Nein, Begründung:		
.....		
9. Wurden weitere Einflussmöglichkeiten auf die sparsame, effiziente Nutzung von Energie sowie den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vertragliche Regelungen (z.B. gem. § 11 BauGB) werden angestrebt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Regelungsbedarf besteht insbesondere zu nachstehenden Punkten		
.....		
.....		
- wenn Nein, Begründung:		
.....		
.....		
10. Gibt es sonstige Aspekte, die zu dem Ergebnis führen, dass Untersuchungen erforderlich sind?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche?		
.....		

Zu den vorgenannten Prüfkriterien Nr. sind zur abschließenden Entscheidung noch folgende ergänzende Untersuchungen erforderlich:

.....

.....

.....

.....

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Stellungnahme B 168 Vor der Frecht

Dieter Dexheimer An: Michael Schuy
Kopie: Andreas Schuepfer, Stefan Hawig

27.07.2020 15:38

10.

Von: Dieter Dexheimer/EB/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Andreas Schuepfer/EB/Mainz@Mainz, Stefan Hawig/EB/Mainz@Mainz

Hallo Herr Schuy,

anbei wie gehabt unsere Stellungnahme. Die Erschließung sehe ich eher kritisch, dem entsprechend müssen die Mülltonnenstandplätze an der anfahrbaren Straßenseitigen Grundstücksgrenze eingerichtet werden.

Herr Schüpfer,
mit der bitte bei der Standplatzgenehmigung (Objektplanung) auf unsere Standards zu achten.

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: DE70ZZZ00000004917



- Stellungnahme B 168 Vor der Frecht.docx

Anlage	20	zu Blatt	3
Az	61 26 Bre	168	

61 26 B 168
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 03.08.2020 [Signature]

I: Schreiben an:

61 - Stadtplanungsamt
Michael Schuy

55120 Mainz
Zwerchallee 24
Tel 06131 – 12 22 12
Fax 06131 – 13 38 01
Dieter.dexheimer@stadt.mainz.de
www.eb-mainz.de

Mainz, 03.08.2020

B 168 Vor der Frecht

Sehr geehrter Herr Schuy,

aus Sicht des Entsorgungsbetriebes bestehen bereits zu Beginn der Planung Bedenken zur Erschließung des Grundstücks. Gemäß Begründung soll das Areal über die Straßen „Vor der Frecht“ und „Hans Böckler-Straße“ erschlossen werden. Das gesamte Quartier soll jedoch „auto-frei“ geplant werden. Das bedeutet dass die Mülltonnenstandplätze an der anfahrbaren Straßenseitigen Grundstücksgrenze angelegt werden müssen.

Für die Erschließung des Gebäudes selbst gelten die üblichen Bestimmungen wie RAST 06 Anlage von Stadtstraßen und wie immer die Abfallsatzung der Stadt Mainz.

Die Anlage der Mülltonnenstandplätze wird über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da es sich aktuell um eine Nachverdichtung handelt und somit keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen sind, müssen wir auf die offiziellen Standards verweisen.

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

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

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

BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft

- 2 -

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

2.2 Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr

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

2.3 Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr

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

GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung

Insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze

Müll darf nur abgeholt werden wenn:

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

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

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

Privatstraßen

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

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

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

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

Anmerkungen

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

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

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieter Dexheimer
II. z.d.lfd. Akten



TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 65 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

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

24.08.2020



→ 6120

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 23.07.2020
3240-0896-20/V2 61 20 02 - Ä60
kp/lmo

Telefon

Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht (B 168)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des LVerMGeo zur Erfassung von Plänen der Offenlagen für das Geoportal

<https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/geodateninfrastruktur-rheinland-pfalz/kommunaler-server0/>

zu nutzen.

Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen (Eingriffs- und Ausgleichsflächen).

Anlage 31		zu Blatt 1	
Az	6120	02	FA 60

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





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 Geltungsbereich der Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht (B 168)" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

- allgemein:

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

Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

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

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.



- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Thomas Dreher

G:\prinz\240898202.docx



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Otto-Lilienthal-Straße 4 - 55232 Alzey

Dienststelle Alzey

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 17. Aug. 2020

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

Hausanschrift:
Haus der Landwirtschaft
Otto-Lilienthal-Straße 4
55232 Alzey

Telefon: 06731 / 9510-50
Telefax: 06731 / 9510-510

E-Mail: info@lwk-rlp.de
Internet: www.lwk-rlp.de

12.

Aktenzeichen (Im Schriftverkehr stets angeben)
Ma 14-04.03

Auskunft erteilt / Durchwahl
Frau Mann 537

E-Mail
maraike.mann@lwk-rlp.de

Datum
14. August 2020

Bebauungsplanentwurf „Vor der Frecht (B 168)“

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom: 16.07.2020

Ihr Zeichen: 61 26 – Bre 168

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplan ergeben sich aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Sollten im Zuge des Verfahrens externe naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, sollten keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht werden.

Die Landwirtschaftskammer weist in diesem Zusammenhang auf den § 1a (3) Satz 5 BauGB i.V.m. §15 (3) BNatSchG hin, da bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die agrarstrukturellen Belange besondere Rücksicht zu nehmen ist. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, das landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Maraike Mann

Anlage 33 zu Blatt 3
61 26 Bre 168



Bauleitplanung-frühzeitige, B-Plan Vor der Frecht B168, Stellungnahme
Mainzer Netze

Koordinierung An. Michael.Schuy

21.08.2020 15:10

Von: Koordinierung@mainzer-netze.de

An: Michael.Schuy@stadt.mainz.de

2 Anhänge



MainzerNetze_Bestand_BRE_Vor_der_Frecht_M350_A0.pdf pic14865.gif

13.

Bauleitplanung-frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
- Bebauungsplan-Entwurf "Vor der Frecht" (B 1689
- Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht"
Aktenzeichen: 61 20 02 -Ä 60

Sehr geehrter Herr Schuy,

anbei unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan B 169 "Vor der Frecht":

Mainzer Netze GmbH:

Eine Erschließung des Gebietes ist grundsätzlich möglich.
Die Bestandstrassen Gas und Wasser in den öffentlichen Straßen (u.a. "Vor der Frecht") sind zu beachten. Wir bitten um frühzeitige weitere Einbindung und Planungsdetails zur Erschließung und Energieversorgung.
Die Bestandstrassen Strom/TK in den öffentlichen Straßen (u.a. "Vor der Frecht") sind zu beachten.
Für die geplante Wohnbebauung sind weitere Informationen für die Versorgung notwendig.
Vorsorglich ist ein Standort für eine Trafostation in Nähe zur geplanten Wohnbebauung und zu den öffentlichen Wegeflächen vorzusehen, der bei einem höheren Anteil an Elektromobilität auch erforderlich wird. Angesichts der autofreien Erschließung nur mit einem Rettungsweg und einer Tiefgarage, die möglicherweise die Wohnblöcke unterirdisch miteinander verbindet, kann eine zentrale Übergabe erforderlich werden. Dies kann bei der internen Versorgung ggf. zu Problemen führen.
Wir bitten um frühzeitige weitere Einbindung und Planungsdetails zur Erschließung.

Am Scopingtermin am 24.08.2020 können wir aufgrund urlaubsbedingten Gründen nicht teil nehmen.

Anlage:

(See attached file: MainzerNetze_Bestand_BRE_Vor_der_Frecht_M350_A0.pdf)

Mit freundlichen Grüßen

Peter Zytur

61 26 B168

den lfd. Akten

Anlage 35 zu Blatt 3			
17	61 26 Bre	168	

den 24.08.2020

Mainzer Netze GmbH
Technische Planung / Engineering
TFM 11- Tiefbau / Koordinierung

Rheinallee 41
55118 Mainz

Tel: +49 (6131) 12-6714
Email: koordinierung@mainzer-netze.de
(Embedded image moved to file: pic14865.gif)
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!





Bebauungsplanentwurf "Vor der Frecht (B 168)" -Frühzeitige Unterrichtung der Behörden-Aktenzeichen.: 61 26 - Bre 168-

Schuh, Stefan (FM) michael.schuy@stadt.mainz.de

21.08.2020 11:51

"Groß, Sabine (FM)", "Stolle, Doris (GDKE)"

"Schuh, Stefan (FM)" <Stefan.Schuh@fm.rlp.de>

"michael.schuy@stadt.mainz.de" <michael.schuy@stadt.mainz.de>

"Groß, Sabine (FM)" - Sabine Grossschwand des "Stolle, Doris (GDKE)"
 - dous sauleguedl bannle:

14.

Sehr geehrter Herr Schuy,

mit Schreiben vom 16.07.2020 haben Sie sich im Rahmen der -Bauleitplanung - frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Bebauungsplan-Entwurf "Vor der Frecht (B 168)" (Aktenzeichen.: 61 26 - Bre 168) an uns gewandt und um Stellungnahme bis zum 24.08.2020 gebeten.

Beigefügt erhalten Sie die gemeinsame Rückantwort und Stellungnahme des Ministeriums der Finanzen und der Generaldirektion Kulturelles Erbe mit der Bitte um Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung.

Unabhängig davon, wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie uns über den weiteren Ablauf und die voraussichtliche Terminalschiene der Bauleitplanung informieren könnten, da parallel dazu noch Fragen zur Neufassung des Erbpachtvertrages und zur Auslagerung und Freimachung der für die Erschließung des Wohngebiets benötigten Teilflächen zu klären und letztendlich umzusetzen sind.

Vielen Dank vorab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
 Stefan Schuh

Stefan Schuh

Landesbau

Referat 4521

MINISTERIUM DER FINANZEN

RHEINLAND-PFALZ

Anlage 27+ 37zu Blatt 3				
Az	61	26	Bre	168

61 26 B 168
 zu den lfd. Akten

Mainz, den 21.08.2020

Kaiser-Friedrich-Straße 5

55116 Mainz

Telefon 06131 16-4210

Telefax 06131 16-4115

LMF

200821-Shu-Rückantwort BPlan -vor der Frecht (B168)-Formular.pdf

LMF

200821-Shu-Stellungnahme FM zu B-Plan -Vor der Frecht (B 168)-Anlage-.pdf

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

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

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

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

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Herr Michael Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: michael.schuy@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 – Bre 168
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Vor der Frecht (B 168)"	
Frist: spätestens bis 24.08.2020	Eingang:
Erörterungstermin: Datum: Montag, 24.08.2020 Uhrzeit: siehe Anschreiben Ort: Zitadelle, Bau E, Drususaal	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Land RLP, vertreten durch

- Ministerium der Finanzen, Kaiser-Friedrich-Straße 1, 55116 Mainz

- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Schillerstraße 44, Erthaler Hof, 55116 Mainz

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Umlagerung und Erweiterung des Depotbedarfs für Kunst- und Kulturgüter des Landesmuseums Mainz, der Landesarchäologie sowie der Landesdenkmalpflege mit Sammlungen, Werkstätten, Lager-/Arbeitsflächen im Freien, Lieferverkehr sowie Stellplatzbedarf mindestens unter Erhalt des Gemäldedepots in der Essenheimer Straße. Für die Planungen liegen die Qualitativen Bedarfsanforderungen und der Raumbedarfsplan vor.

Darüber hinaus ist die Stellungnahme des Ministeriums der Finanzen und der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz mit weiteren Hinweisen und Anmerkungen in Anlage beigefügt.

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

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

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

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, 20.08.2020

Ministerium der Finanzen

Stefan Schuh, TA

...
Ort, Datum

Dienststelle


Unterschrift, Dienstbezeichnung

Bauleitplanung - frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Bebauungsplan-Entwurf "Vor der Frecht (B 168)" (Aktenzeichen: 61 26 - Bre 168)

hier: Stellungnahme des Ministeriums der Finanzen und der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Anlage zur Rückantwort)

Art der baulichen Nutzung

In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf (Seite 8, 1. Steindepot) wird von einer „Teilfläche zur Mischnutzung“ gesprochen. Bei der Ausformulierung der BPlan-Festsetzungen ist zu beachten, dass auf dieser Teilfläche keine Misch- sondern ausschließlich eine Verwaltungsnutzung mit Lager- und Depotnutzungen und keine Wohnnutzung beabsichtigt ist; d.h. es sollte keine Aufteilung des Plangebiets für den Bereich des „Steindepots“ als Mischgebiet und für den Bereich „neues Wohnquartier“ als WA/WR erfolgen.

Am Standort ist die Umlagerung und Erweiterung des Depotbedarfs für Kunst- und Kulturgüter des Landesmuseums Mainz, der Landesarchäologie sowie der Landesdenkmalpflege mit Sammlungen, Werkstätten, Lager-/Arbeitsflächen im Freien, Lieferverkehr sowie Stellplatzbedarf mindestens unter Erhalt des Gemäldedepots in der Essenheimer Straße vorgesehen. Dieser Bereich wäre daher, statt als „Steindepot“ als "Kulturgüterdepot und Werkstätten der GDKE" treffender bezeichnet.

Maß der baulichen Nutzung – GRZ –

Eine GRZ von 0,6 sowie Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 sollten möglich sein.

Maß der baulichen Nutzung –Höhe baulicher Anlagen-

Die Gebäude sollten ab Geländeoberkante bis zu 14 m hoch werden können. Darüber hinaus muss die Nutzung des Daches für Fotovoltaikanlagen (aufgeständert bis zu 3 m Höhe- auf der ganzen Dachfläche) sowie Haustechnikanlagen möglich sein.

Einschnitt in das „Landesgrundstück“

Der im Plan enthaltenen „Einschnitt“ in der Mitte der Lagerhalle ist im Entwurf der zu Grunde gelegten Machbarkeitsstudie nicht vorgesehen und aus Landessicht nicht sinnvoll.

Überbaubare Grundstücksflächen –Baugrenzen-

Für den Bereich „Steindepot“ sollte die Baugrenze 3,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

Bauweise –abweichende Bauweise-

Bei der Ausformulierung der BPlan-Festsetzung ist zu berücksichtigen, dass die Gebäude zusammenhängend zwar mit seitlichen Abstandsflächen, aber mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können.

Stellplatzanlage aus der Machbarkeitsstudie

Bei der weiteren Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass keine Immissionsprobleme in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung auftreten.

Radweg vom Wohngebiet über das Grundstück „Steindepot der Landesdenkmalpflege“

Der im südwestlichen Bereich des BPlan-Gebiets vom Wohngebiet über das Grundstück der Landesdenkmalpflege führende Radweg sollte so geplant werden, dass die Nutzung des Landesgrundstücks möglichst wenig eingeschränkt wird. Hinsichtlich der Wegeführung bedarf es einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Stadt und Land.

Zu 5. Verkehrserschließung (Seite 9 der Begründung)

Die Erschließung sollte auch von der Essenheimer Straße aus möglich sein.

Einzäunung des Bereichs „Steindepot der Landesdenkmalpflege“

Aus sicherheitstechnischen Gründen muss bei der Ausformulierung der BPlan-Festsetzungen darauf geachtet werden, dass die Errichtung eines 2 m hohen Stabgitterzaunes auf der Grundstücksgrenze möglich ist.

Mainz den 20.08.2020

Änderung Nr. 60 FNP im Bereich "Vor der Frecht (B168)"

Koch, Rüdiger (SGD Süd) michael.schuy@stadt.mainz.de
z.de

21.08.2020 10:12

"Koch, Rüdiger (SGD Süd)" <Ruediger.Koch@sgdsued.rlp.de>

"michael.schuy@stadt.mainz.de" <michael.schuy@stadt.mainz.de>

15.

Bauleitplanung der Stadtverwaltung Mainz

Flächennutzungsplan () Aufstellung (X) 60. Änderung
Bebauungsplan () Aufstellung () Änderung

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Vor der Frecht (B168)"

(X) Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
() Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:
Im Zuge des laufenden Planungsverfahrens sollte der Nachweis erbracht werden,
dass die vorgesehene Wohnnutzung verträglich in den Bestand integriert werden
kann.

Hierbei sind insbesondere die Schallimmissionen aus gewerblichen Quellen an den
zukünftigen maßgeblichen Immissionsorten zu betrachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rüdiger Koch

Abteilung 2 - Gewerbeaufsicht
Regionalstelle Gewerbeaufsicht Mainz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kaiserstr. 31
55116 Mainz
Telefon 06131 96030-31
Telefax 06131 96030-99
ruediger.koch@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

Anlage 41		zu Blatt 3			
Nr.	61	26	Ste	168	

61 26 3 168

Zu den lfd. Akten

Mainz, den 21.08.2020

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

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.



16.

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Postfach 42 40 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: **11. Aug. 2020**

Antw. Dez.	z. d. Kd. A				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				
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

[Handwritten initials]
i.v.H.
[Handwritten initials]

10.08.2020

Mein Aktenzeichen
Mz 411.0, 02-07:
33/2Go
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
16.07.2020
61 26 – Bre 168

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Katharina Gottschalk
Katharina.Gottschalk@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-154
06131 2397-155

Bebauungsplan Vor der Frecht (B 168), Mainz-Bretzenheim
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.07.2020 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1 Wasserschutzgebiete

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

1.2 Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt.

Anlage 42 zu Blatt 3			
Az	61 26 Bre	168	

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



1.3 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.

1.4 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.

1.5 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.

2. Abwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser in dem Gebiet wird bisher sicherlich der kommunalen Abwasserkanalisation (Mischwasserkanalisation) zugeführt. Es sollte jedoch jetzt über-



prüft werden, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser zumindestens von den zusätzlich versiegelten Flächen möglich ist..

3. Bodenschutz

Für den Geltungsbereich des BBP „Vor der Frecht (B 168)“ liegt im Bodenschutzkatalog des Landes Rheinland-Pfalz die folgende Eintragung eines Altstandortes vor:

315 00000-5220 ehem. Landespflanzenschutzamt m. Versuchsfläche,
Mainz, Essenheimer Str. 144 (kurz ASO 5220)

Die Fläche des ASO 5220 umfasst etwa 50 % des Geltungsbereiches.

Der o. g. Altstandort ist aufgeteilt in den Gebäudekomplex und die Versuchsfläche, wobei nördlich auf der Versuchsfläche ein Gebäude errichtet worden ist.

Für den Altstandort liegen die Erfassungsdaten bislang nicht vollständig vor. Beispielsweise ist die Bau- und Nutzungshistorie nicht dokumentiert. Es fehlen nähere Angaben zur Nutzung der Gebäude und Aussenflächen, zur Lagerung von und dem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (Pflanzenschutzmittel und sonstige Chemikalien und/oder Kraftstoffe) sowie zur Kanalisation. Die Identifikation der Verdachtsmomente ist daher derzeit abschließend nicht möglich.

Aus dem Schreiben der Landesanstalt für Pflanzenbau und Pflanzenschutz vom 07.09.1995 mit Auflistung der nachweislich oder wahrscheinlich auf den Versuchsflächen seit 1965 eingesetzte Pflanzenschutzmittelwirkstoffe ist zu schließen, dass auf den Flächen über mehrere Jahrzehnte und in erheblichem Umfang mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Aus diesem Grunde wurde sowohl der Gebäudekomplex als auch die Versuchsfläche mit der Erfassungsbewertung nach § 11 (2) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) als altlastverdächtig eingestuft.



Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind altlastverdächtige Altstandorte zunächst der orientierenden Untersuchung zu unterziehen. Ebenso ist vor Aufstellung des Bebauungsplanes zu klären, ob eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist.

In Bezug auf frühere, bislang noch nicht realisierte Überplanungen mit sensibler Folgenutzung (Wohnen und Kinderspielflächen) wurden 2012 mit verschiedenen Mails bereits Art und Umfang von orientierenden Untersuchungen wie folgt abgestimmt:

1. Bzgl. der Versuchsfläche wäre zuerst zu klären, ob der obere Bodenhorizont noch dem Bodenhorizont zur Zeit der Nutzung als Versuchsfläche entspricht oder ggf. ein Bodenauftrag oder Bodenabtrag stattgefunden hat.
Ebenfalls ist zu überlegen, ob und wo im Zuge der Bebauung eher ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag zu erwarten ist.
Mit diesen Informationen soll abgewogen werden, wie wichtig die Untersuchung der drei verschiedenen Bodenhorizonte 0-10, 10-35 und 30-60 cm ist und welche Aussagekraft die Ergebnisse tatsächlich haben.
2. Die Untersuchung folgender Parameter wird zunächst in Feststoffproben empfohlen:
 - Gruppe der persistenten Chlorpestizide einschließlich PCB
 - Gruppe der Atrazine
 - Chlorphenole (Di-, Tri-, Tetra-, und Penta-Chlorphenol)
 - Arsen und Schwermetalle (Pb, Cd, Cr, Ni, Hg, Cu, Zn, Sn)
3. 12 Probenahmeflächen à 15 Einstichstellen für eine Fläche von 12.700 m² entsprechen in etwa den Anforderungen des ALEX-Merkblattes 14.
Allerdings müssten dann alle 12 Flächen für
 - den relevantesten Wirkungspfad Boden-Mensch in den Horizonten 0-10 und 10-35 cm also in 24 Mischproben



- den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze zusätzlich im tieferen Bodenhorizont 30-60 cm in 12 Mischproben (ggf. als Rückstellprobe)

aus jeweils denselben 15 Einstichstellen untersucht werden.

Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze für den Bodenhorizont 0-30 cm kann mit den o. g. Ergebnissen zur Prüfung des Wirkungspfades Boden-Mensch abgeprüft werden. Hier muss nicht so genau auf die 0-30 cm bestanden werden, die ja mit 0-10 und 10-35 cm gut abgedeckt worden sind.

Dies entspricht dann also insgesamt 36 Mischproben.

Die Untersuchung ist auch relevant für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sowie Geländemodellierungen. Für die Entsorgung von Aushubmassen ist zusätzlich die Untersuchung nach LAGA-TR und ggf. DepV erforderlich.

4. Es sollte geprüft werden, ob bzw. wo im Gebäudekomplex konkrete Altlastverdachtsmomente (z. B. bzgl. Lagerung/Abfüllung/Mischung/Anwendung von Chemikalien oder über undichte Kanäle etc.) bestehen. Diese sollten entsprechend Tab. 1.1 des ALEX-Merkblattes 14 mit engerem Raster orientierend untersucht werden.

Bislang liegen mir keine Ergebnisse hierzu vor.

Ich empfehle, zunächst

- die Erfassungsdaten zu vervollständigen,
- die offenen Fragen zu Ziffer 1 und 4 zu klären,
- zu prüfen, welche Untersuchungsergebnisse ggf. bereits vorliegen,
- zu prüfen, welche Aufschlüsse des Grundwassers in der Umgebung vorhanden sind und welche Daten daraus bereits vorliegen

und dann

- unter Berücksichtigung der aktuellen Planung (Tiefgarage, Gebäudeflächen, versiegelte Flächen, Freiflächen) ein Untersuchungskonzept zu erstellen, mit mir abzustimmen,



- die abgestimmten Untersuchungen vornehmen und gutachterlich bewerten zu lassen und
- mir den Bericht hierzu zur Prüfung, bodenschutzrechtlichen Bewertung, erneuten Stellungnahme im Bauplanungsverfahren und Fortschreibung des Bodenschutzkatasters vorzulegen.

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.

17.



Bauplanentwurf "Vor der Frech (B 168)"

Stephan Haase An: Michael.schuy@stadt.Mainz.de

Kopie: "Marcus Schmidt", "Irene Rebhan"

24.07.2020 11:49

Von: "Stephan Haase" <Haase@mainzer-universitaetsfonds.de>
An: "Michael.schuy@stadt.Mainz.de" <Michael.schuy@stadt.Mainz.de>
Kopie: "Marcus Schmidt" <Schmidt@mainzer-universitaetsfonds.de>, "Irene Rebhan" <Rebhan@mainzer-universitaetsfonds.de>

Bauplanentwurf "Vor der Frech (B 168)"

Az.: 6126-Bre 168

Sehr geehrter Herr Schuy,
sehr geehrte Damen und Herren,

bitte öffnen Sie die Anlage.

Sie enthält unsere Stellungnahme zu dem Planvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Stephan Haase
Verwaltungsrat



**Stiftung Mainzer
Universitätsfonds**

Stiftung des öffentlichen Rechts

Ernst-Ludwig-Str. 10
55116 Mainz
Tel.: 06131/14039-64 (Durchwahl)
Tel.: 06131/14039-60 (Zentrale)
Fax: 06131/14039-86
www.mainzer-universitaetsfonds.de

Wir verweisen auf die Rechte unserer Geschäftspartner aufgrund der Bestimmungen der EU-DSGVO, insbesondere auf Art. 15 (Auskunftsrecht der betroffenen Personen), Art. 17 (Recht auf Löschung), Art. 18 (Recht auf Einschränkung der Verarbeitung) Information unter www.dsgvo-gesetz.de

Anlage 44 zu Blatt 3			
Az	6126 Bre	168	

6126 § 168
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 08.08.2020

PDF

3795_rueckantwort..PDF

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

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

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

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

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Herr Michael Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: michael.schuy@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 – Bre 168
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Vor der Frecht (B 168)"	
Frist: spätestens bis 24.08.2020 Erörterungstermin: Datum: Montag, 24.08.2020 Uhrzeit: siehe Anschreiben Ort: Zitadelle, Bau E, Drususaal	
Eingang:	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Stiftung Mainzer Universitätsfonds, Geschäftsstelle, Ernst-Ludwig-Straße 10, 55116 Mainz, Tel.: 06131-1403960, info@mainzer-universitaetsfonds.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Der Mainzer Universitätsfonds ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bretzenheim Flur 09 Nr. 1224 = 17.924 m². Das Land Rheinland-Pfalz ist Erbbauberechtigter (bis 2060). Im Rahmen dieses Erbbauvertrages ist die geplante Wohnbebauung nicht zulässig. Die Planung kann somit nur bei Änderung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages und mit Zustimmung des Mainzer Universitätsfonds verwirklicht werden.

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

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

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

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, 24.07.2020

Stiftung Mainzer Universitätsfonds

Ernst-Adolf-Straße 10

55128 Mainz

Telefon 061 21 71 40 19 - 80

Fax 061 21 71 40 19 - 86

E-Mail: info@stiftung-mainz.de

I.V. S. Haase

Stephan Haase, Verwaltungsrat

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 05. Aug. 2020

Antw. Dez.	z. d. d. A			Wvl.	R					
Wirtschaftsbetrieb Mainz, AÖR, Industriestraße 70, 55120 Mainz										
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9



18.

61 - Stadtplanungsamt

i.V.

Haltestelle: In der Dalheimer Wiese
 Ansprechpartner: Herr Nüsing
 Abteilung: Erschließung und Neubau
 Telefon: 06131 9715-261
 Telefax: 06131 9715-289
 Ihr Zeichen:
 Unser Zeichen: 6126 - Bre 168
 Bei Antwort angeben
 E-Mail: manfred.nuesing@stadt.mainz.de
 wirtschaftsbetrieb.mainz.de

Datum: 4. August 2020

Bebauungsplan-Entwurf „Vor der Frecht (B 168)“ ; hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend dem aktuellen Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz gilt der Grundsatz: Versickerung vor Rückhalten vor Ableiten. Eine direkte Einleitung in Gewässer ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

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

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

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

Bezüglich dem Bebauungsplan-Entwurf „Vor der Frecht (B 168)“ ist nach derzeitigem Stand folgende entwässerungstechnische Erschließung möglich:

- Die Entwässerung ist im Trennsystem vorzusehen.

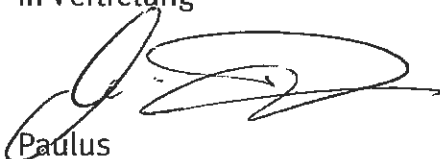
Anlage 46 zu Blatt 3
 61 | 26 | Bre | 168

- Das anfallende Schmutzwasser kann mengenmäßig an die bestehende Kanalisation in der Straße Vor der Frecht und der Essenheimer Straße angeschlossen werden. Der Anschlusspunkt ist im weiteren Verfahren mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz abzustimmen.
- Für das anfallende Regenwasser sind die nach LWG geforderten Versickerungsmöglichkeiten – zentral oder dezentral- zu überprüfen (Notwendigkeit eines Bodengutachtens). Voraussetzung für die in wasserwirtschaftlicher Hinsicht angestrebte Versickerung ist die Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens und die Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf Auswirkungen (Wasseraustritte, Vernässungen und Gefährdung von angrenzenden Gebäuden, hoher Grundwasserstand etc.) im Bereich der geplanten Siedlungsflächen. Sollten erforderliche genauere Untersuchungen die Annahme, das Regenwasser versickern zu können nicht bestätigen, kann über eine Rückhaltung (Regenrückhalteanlagen, Zisternen etc.) mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Kanal nachgedacht werden. Das anfallende Regenwasser kann aus hydraulischen Gründen nur begrenzt (Einleitbegrenzung) und dabei auch weitgehend nur in den bestehenden Kanal in der Essenheimer Straße eingeleitet werden.
- Im Zuge der weiteren Planungen ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen.

Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf „Vor der Frecht (B 168)“ aus beitragsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Nach der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanentwurfes gehen wir davon aus, dass die interne Erschließung des Baugebietes zukünftig als eine Privatstraße ausgewiesen wird. Sollten die Herstellung und die Kostenübernahme der internen Erschließung sowie der geplanten Senkrechtparker entlang der Straße „Vor der Frecht“ von einem privaten Investor erfolgen, würden der Stadt diesbezüglich keine Kosten entstehen. In diesem Fall wäre eine Erschließungsbeitragshebung ausgeschlossen.

Wenn sich im laufenden Bebauungsplanverfahren herausstellt, dass die Stadt Mainz an der Herstellung oder den Kosten der Erschließung beteiligt ist, wäre eine neue beitragsrechtliche Stellungnahme erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Paulus