Aktz.: 6126 Ob 43/ 1. Ä

"Villengebiet Oberstadt – 1. Änderung (O 43/ 1.Ä)"

I. *Vermerk*

über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

A) Formalien

Dauer des Beteiligungsverfahrens:	16.12.2019 bis 20.01.2020
Anzahl der beteiligten TÖB: 32	Anzahl der Antworten von TÖB: 18

Vorkoordinierungstermin mit den Fachämtern der Stadt und TÖB: 17.10.2018

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

- 61.3 Straßenbetrieb
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte
- 10-Hauptamt Frauenbüro (Gleichstellungsstelle)
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- SGD Süd Obere Landesplanungsbehörde
- Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesdenkmalpflege
- 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. Entsorgungsbetrieb

- Schreiben vom 18.12.2019 –

Zu dem Bebauungsplanentwurf gäbe es keine Einwände, da das Plangebiet und die bestehenden Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen seien.

Der Entsorgungsbetrieb gibt folgende Hinweise:
- die Bestimmungen der RASt06, Anlange von Stadtstraßen und die Abfallsatzung der Stadt Mainz seien einzuhalten.
- die Anlage der Mülltonnenstandplätz werde über die Objektplanung und dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Im Falle von Nachverdichtungen und Nutzungsänderungen seien die öffiziellen Standards maßgebend.

- Im Falle der Erweiterung des an die Abfallsatzung anzuschließenden Gebietes seien §§ 12 ff. der Abfallsatzung der Stadt Mainz von Bedeutung. Das heißt, Standplätze maximal 15 Meter von der Straße entfernt, Anfahrbarkeit mit 3-Achser Müllfahrzeug (Durchfahrtsmöglichkeit, Gewichtsbelastung) und Einhaltung der RASt06.
- Die sicherheitstechnischen Anforderungen der "BG Verkehr, Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft" seien zu beachten.
- Mindesbreiten ohne Begegnungsverkehr: 3,55 Meter
- Mindesbreiten mit Begegnungsverkehr: 4,75 Meter
- § 16 Müllbehälterstandplätze der "GUV V C 27 Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung" verlange, dass keine Rückwärtsfahren erforderlich sei, am Ende von Sackgassen eine Wendemöglichkeit bestehe u. A.
- Bei Privatstraßen seien:
  - eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB einzutragen
  - winterdienstliche Pflichten vom Eigentümer durchzuführen. Ansonsten erfolge keine Entsorgung, oder eine kostenpflichtige Nachentsorgung.
  - sofern eine Benutzung einer Privatstraße nicht erlaubt sei, müssen alle Gefäße an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.
  - Müllgefäße müssen frei zugänglich sein und dürfen nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen.
  - Bei Tiefgaragen sei gegebenenfalls eine Traglast von 26,0 Tonnen zu geährleisten.
  - sofern eine Durchfahrt eines Wohnquartiers nicht möglich sei, müsse eine Wendevorrichtung geschaffen werden, oder die Mülltonnenstandplätz seien im Bereich der anfahrbaren Grundstücksgrenze zu errichten.

Stellungnahme:
Alle Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung und richten sich an die Bauherren und deren Architekten. Im Bebauungsplanverfahren können die Hinweise lediglich zur Kenntnis genommen werden.
Stellen, an denen im O 43/ 1.Ä die Anforderungen der Abfallentsorgung nicht umgesetzt werden können, werden nicht genannt.

2. *Telefonica Germany*

- E-Mail vom 10.01.2020 –

Durch das Plangebiet führen 9 Richtfunkverbindungen. Die Standorte der Antennen (senden und empfangen) liegen außerhalb des Plangebietes und werden in geographischen Grad, Minuten und Sekunden sowie in Höhe der Antennenfußpunkte über NN benannt. Dazwischen befinden sich Punkt zu Punkt Richtfunkverbindungen in mehr oder weniger horizontaler, leicht schräger Lage. Um diese Linien soll ein Schutzbereich von rund 30 bis 60 Meter Durchmesser – ähnlich einem horizontalen über der Landschaft verlaufenden Zylinder – von Konstruktionen inklusive temporären Elementen wie z. B. Baugräben freigehalten bleiben. Die Richtfunktrassen sollten in Bauleitplänen inklusive Bauhöhenbeschränkungen entsprechend dem vertikalen und horizontalen Schutzbereichen festgesetzt werden. Das heißt, horizontale Schutzkorridore von +/- 30 Meter und vertikale Schutzbereiche von mindestens +/- 10 Metern.

Stellungnahme:
Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll dem Träger öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben werden zu prüfen, ob eine konkrete städtebauliche Planung in einer konkreten Lage und

Situation mit seinen Belangen vereinbar ist. Konkrete Stellen, an denen die Festsetzungen des O 43/ 1. Ä mit den Belangen des Richtfunkbetriebes kollidieren, werden nicht benannt.

Im vorliegenden Fall kann die Stadt Mainz keinen Konflikt zwischen der im O 43/1.Ä vorgesehenen Bebauung und den Richtfunktrassen erkennen, weil das Plangebiet bereits bebaut ist und der O 43/1Ä keine größeren oder höheren Baukubaturen gegenüber den bisher mit dem O 43 ermöglichten Bauvolumina vorsieht.
Baustelleneinrichtungen, Baukräne und ähnliches sind kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Diesbezüglich müssen sich Bauherren und Richtfunkbetreiber zu gegebener Zeit selber gegenseitig verständigen.

Da Festsetzungen in einem Bebauungsplan unbegrenzt gültig sind, Richtfunkverbindungen sich jedoch häufig verändern, wird von einer Trassenfestsetzung in einem Bebauungsplan abgesehen.

3. Amt 60, Abteilung Denkmalpflege
- Schreiben vom 15.01.2020 –

Da im Plangebiet nicht nur viele, sondern auch besonders bedeutsame Denkmalzonen betroffen seien, seien auch detailliertere Ausführungen zum Denkmalschutz erforderlich.

a) Baufenster
Die Festsetzung der Baufenster mit ca. 5 Meter Abstand zur Straße und einem Umgriff über mehrere Gebäude und Grundstücke können bei Denkmalzonen und auch bei Einzeldenkmälern außerhalb der Zonen in Konflikt mit dem Denkmalschutz stehen. Denkmalschutzrechtlich prägende Elemente seien auch die Lage auf dem Grundstück, die Vorgärten, die Gärten, Einfriedungen etc. Die Baufenster sollten die Gebäude scharf umfassen, da andernfalls Erweiterungen möglich wären, der Charakter von Solitärgebäuden innerhalb großzügiger Begrünung gefährdet sei, Befreiungen beantragt werden müssten und all dies Außenstehenden kaum zu vermitteln wäre, wenn im Bebauungsplan Flächen als bebaubar ausgewiesen sind, aber aus denkmalpflegerischer Sicht nicht bebaut werden dürften. Es gelte das Gebot der Eingriffsminimierung.

b) Textliche Festsetzungen
Auch die Vorkehrungen zum Schutz … vor schädlichen Umwelteinwirkungen seien unter Umständen bei denkmalgeschützen Gebäuden entweder nicht umsetzbar, oder könnten zu nicht vertretbaren Beeinträchtigungen der historischen Bauteile (z. B. Fenster) führen und sollten deshalb ausschließlich für Neubauten gelten.

c) Außerhalb von Denkmalzonen, Einzeldenkmälern und Grabungsschussgebieten sei folgendes zu berücksichtigen:
Siehe E-Mail "Landesarchäologie - Mainz@gdke.rlp.de"

d) Dachaufbauten sollten ein Abstand von z. B. 0,5 Meter zu Graten und Kehlen einhalten und die Traufe nicht durchschneiden.
Innerhalb von Denkmalzonen und Einzeldenkmälern seien, abhängig vom Einzelfall, gegebenenfalls stärkere Einschränkungen notwendig.

e) Innerhalb von Denkmalzonen und an Einzeldenkmälern seien historische Einfriedungen grundsätzlich zu erhalten. In der Umgebung von Kulturdenkmälern

hätten sich neue Einfriedungen an die Höhen und Gestaltung im unmittelbaren Umfeld zu orientieren um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Außerdem seien bei Straßen mit Gefälle Einfriedungen teilweise gestuft, oder mit größerer, nicht repräsentativer Höhe ausgeführt.

f) Bei der Aufzählung der Denkmalzonen seien die "Neumannstraße", "Thomannstraße – Hechtsheimerstraße", "Auf der Steig" und "An der Favorite/ Kartaus" subsumiert, die aber bauliche Gesamtanlagen seien. Denkmalzonen und bauliche Gesamtanlagen seien zu differenzieren. Der Unterschied liege darin, dass bei baulichen Gesamteinlagen das Äußere und das Innere der Gebäude unter Denkmalschutz stehen und daher für Maßnahmen innen und außen denkmalschutzrechtliche Genehmigungen, beziehungsweise Instandsetzungsanzeigen erforderlich seien. Gebäude innerhalb einer baulichen Gesamtanlage haben den Charakter eines Einzeldenkmales.

g) Das Grabungsschutzgebiet "Am Rosengarten (G 80/07)" sei zu benennen.

h) Es werden ergänzende Ausführungen und Informationen zum Prozedere bei Maßnahmen und Genehmigungen nach Denkmalschutzgesetz für die Begründung benannt.

i) Die Begrenzung der Denkmalzonen/ baulichen Gesamtanlagen "Am Rosengarten" und "Favorite/ Kartaus" seien zu korrigieren.

j) Bauteile der baulichen Gesamtanlage "Festungsanlagen" (innerer und äußerer Festungsring, Fort Welsch, Fort Karl und Fort Kart(h)aus) befinden sich teilweise unterirdisch des Plangebietes. Ein Übersichtsplan der Festungsbestandteile sollte dem Bebauungsplan beigefügt werden.

Stellungnahme:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu a): Bebauungspläne sollen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie können nur Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen enthalten (§ 9 Abs. 1 BauGB). Festsetzungen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen können in einem Bebauungsplan nicht erfolgen. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen können lediglich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden – wie z. B. im O 43/ 1.Ä die Denkmalzonen und baulichen Gesamtanlagen. Dies sind keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Sofern in den RVO´s zu den Denkmalzonen und baulichen Gesamtanlagen die Unterschutzstellung auch städtebaulich begründet ist (in einigen RVO´s ist dies der Fall, in anderen nicht), deckt sich die denkmalschutzrechtliche Intention mit dem Ziel des O 43/ 1.Ä den Gebietscharakter des Villengebietes zu erhalten. Dies ist im O 43/ 1. Ä mit zahlreichen Festsetzungen geschehen z. B.:

- *Offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand*
- *nur Einzel- und Doppelhäuser*
- *reduzierte GRZ von 0,3*
- *Schutz der Vorgärten durch Festsetzung von Baufenstern*
- *Schutz der rückwärtigen Grünbestände durch Festsetzung von Baufenstern*
- *Regelungen zu Dachformen und Dachaufbauten*
- *Regelungen zu Höhe, Materialität und Aufbau von Einfriedungen*

- Erhalt der historischen Straßenverläufe inklusive Schutz der Bäume
- Festsetzung der kleinen mit Plangebiet verteilten Plätze als öffentliche Grünfläche inklusive Schutz deren Bäume etc.

Mit all diesen Festsetzungen wird auch der städtebaulichen Intention des Denkmalschutzes Rechnung getragen. Die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege sind somit umfassen berücksichtigt.

Sofern direkt an den Gebäuden anliegende Baufenster gewünscht werden, wäre dies eine unverhältnismäßige Einschränkung in das Eigentumsrecht (Artikel 14 GG). Denkmalrechtlich nicht relevante, beziehungsweise mit dem Denkmalrecht in Einklang zu bringende Vorhaben, beziehungsweise Vorhaben, die mit Zustimmung der Denkmalbehörde genehmigt werden könnten, wären verhindert. Dies würde den Rahmen der Verhältnismäßigkeit überspannen und ist bauplanungsrechtlich nicht begründbar. Die fachlichen Anforderungen sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahren.
Da das Denkmalschutzrecht des Landes ohnehin bei jeder Veränderung eines Denkmals zu berücksichtigen ist, kann ein Bauherr die bauplanungsrechtlich eröffneten Spielräume nur im Einklang mit dem Denkmalschutz ausnutzen. Dies ist der ganz normale Fall der zusätzlichen Beschränkung des Eigentums durch das Denkmalschutzrecht, wie er auch bisher und auch außerhalb überplanter Gebiete im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen ist.

Die Festsetzungen von Baufenstern i. d. R ca. 5 Meter von der Straße abgerückt, auch über mehrere Gebäude und Grundstücke hinweg, entspricht der vorhandenen Bebauung, soll die Vorgärten und die Grünflächen auf den rückwertigen Grundstücksteilen erhalten, gewährleisten, dass den Grundstückeigentümern ausreichend Spielraum für eine individuelle gewünschte Bebauung bleibt, ist städtebaulich richtig und wird beibehalten.
Im Konfliktfall zwischen städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan und Anforderungen nach Denkmalschutzrecht hat das speziellere übergeordnete Fachrecht, hier das Denkmalschutzrecht (= Landesrecht), gegenüber dem Kommunalrecht (=Bebauungsplan) i.d.R. Vorrang . Dies wird in der Begründung zum O 43/1. Ä erläutert.

b) Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, oder Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen basieren auf dem Immissionsschutzrecht. Diese fachgesetzlichen Anforderungen können mittels einer kommunalen Satzung (=Bebauungsplan) nicht modifiziert werden.

c) Die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz wurde im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gesondert angeschrieben, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.
Die E-Mailadresse wird als mögliche Informationsquelle in den Hinweisen zum Denkmalschutz genannt.

d) die Anregungen zu den Dachaufbauten werden in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet werden. Zu stärkeren Einschränkungen im Einzelfall im Folge des Denkmalschutzes siehe a).

e) Bezüglich denkmalschutzrechtlicher Anforderungen an Einfriedungen siehe a). Um die Höhe der Einfriedungen auch im hängigen Gelände besser zu definieren, wird als Bezugspunkt die "angrenzende" Geländeoberfläche festgesetzt werden. Bei einen hängigen Grundstück bedeutet dies, dass die Höhe der Einfriedung parallel zur angrenzenden Geländehöhe verläuft.

f) die Denkmalzonen und die baulichen Gesamtanlagen werden entsprechend der Anregung in der Begründung getrennt aufgezählt werden.

g) Das Grabungsschutzgebiet "Am Rosengarten" ist in der Begründung erwähnt, wird aber genauer benannt werden.

h) das Kapitel Denkmalschutz in der Begründung wird entsprechend den Formulierungen der unteren Denkmalschutzbehörde weiter ergänzt.

i) die Abgrenzung der beiden Denkmalzonen/ baulichen Gesamtanlagen in der Plangrafik wird korrigiert.

j) die unterirdische bauliche Gesamtanlage "Festungsanlagen" wird in die Begründung aufgenommen. Die Karte wird verkleinert in die Begründung übernommen.

4. *Amt 60, Abteilung Bauaufsicht*

- Schreiben vom 15.01.2020 –

1. Auch wenn im Bestand das Gebäude Neumannstraße 8 im rückwärtigen Grundstückbereich steht, erscheine es städtebaulich richtiger, das Baufenster in den vorderen Grundstückbereich zu verschieben, um entlang der Neumannstraße eine Bauflucht zu erhalten.

2. Entlang der straßenzugewandten Gebäudeteile sollten Baulinien festgesetzt werden, da bei Abriss und Neubau die in weiten Teilen vorhandenen Baufluchten verlassen werden könnten.
   Bei der Thomannstraße 7 sollte die Baulinie straßenbegleitend verlaufen, um einen Bezug zur Hechtsheimer Straße 111 herzustellen.
   Bei der Eichelsteinstraße 2 sollte das Baufenster bis auf die Flucht Eichelsteinstraße 1/ Ritterstraße 21 erweitert werden.
   Entlang der Wilhelmiterstraße sei eine einheitliche Bauflucht wünschenswert.

3. Es sollte textlich festgesetzt werden, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig sind.

4. Mit dem O 43/1. Ä ist eine Umstellung des Planungsrechtes von der BauNVO 1968 auf die BauNVO 1990 verbunden. Dadurch entstehe eine Schlechterstellung der Bauherren gegenüber dem alten O 43, weil gemäß BauNVO 1968 die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 (=bestimmte Nebenanlagen) nicht in der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen waren. Da dies zu Schwierigkeiten im Vollzug führen könnte, wird eine Ausnahmeregelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 vorgeschlagen. Danach würde eine GRZ von 0,3 + 50% (0,15) = 0,45 zulässig sein. Dies sei derzeit bereits geübte Praxis.

5. Der bei der Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken formulierte 2. Satz zum Bestandschutz sei zu unkonkret. Zum einen sei unklar ab welchem Zeitpunkt Bestandschutz unter welchen Voraussetzungen gelten solle und zum anderen wie unbebaute Grundstücke kleiner 800 m² (z. B. Ritterstraße, Flurstück 55) bebaut werden dürfen. Es wird vorgeschlagen für kleinere Grundstücke eine maximale Grundfläche z. B. 100 m² + 25 m² für Garage + 10 m² für weitere Nebenanlagen festzusetzen.

6. Die Dachneigung sollte konkreter festgesetzt werden. Das heißt, größer 10 Grad Neigung. Ausgenommen werden sollten aber Gebäude, die historisch be-

dingt Flachdächer besitzen (z. B. Neumannstraße 3-7), weil ansonsten Denkmalschutzrecht gegen Bauplanungsrecht stehen würde.

7. Bei den Regelungen zu Dachaufbauten sollten auch Festsetzungen zu Gauben in zweiter Reihe erfolgen.

8. Die Festsetzung von Höhen bei Einfriedungen sollte sich wie in der LBauO auf die "angrenzende" Geländeoberfläche beziehen, so dass die Höhe von Einfriedungen auch bei hängigen Grundstücken parallel zur angrenzenden Geländehöhe verläuft.
   Es sollte auch klar gestellt werden, ob die festgesetzte Höhe von der öffentlichen Verkehrsfläche, oder von der privaten Fläche aus gemessen wird, da einige Grundstücke nicht ebenerdig an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sondern (ca. 20-25 cm) höher liegen. Es wird angeregt die Höhe auf 1,5 Meter zu erhöhen.
   Für die Straßen Drususwall, Unterer Mittelsbergweg und Wilhemiterstraße sollten Höhen bis 2,0 Meter zugelassen werden, da die direkt angrenzenden Gärten sonst keine Privatsphäre haben.
   Für die Gestaltung der Einfriedungen sollten licht- und luftdurchlässige Zäune auf einem mineralisch hergestellten Sockel zum Einsatz kommen.
   Außerdem liegen viele Grundstücke "Auf der Steig" von der Straße gesehen, deutlich erhöht.

Stellungnahme:

1. *Die Verschiebung des Baufensters ist städtebaulich sinnvoll. Außerdem wird ein erweiterter Bestandschutz festgesetzt, so dass kein Nachteil für den Eigentümer entsteht.*

2. *Baulinien zwingen Bauherren zur Errichtung von Gebäuden an vorgegebenen Stellen. Da im O 43/1. Ä infolge des weit verbreiteten Denkmalschutzes an vielen Stellen der Zwang zu einer städtebaulich einheitlichen Bauflucht nicht vollzogen werden kann, sollte eher an den Baugrenzen festgehalten werden.*
   Die Baufenster/Baugrenzen an der Thomannstraße 7, Eichselsteinstraße 2 können angepasst werden.
   Entlang der Wilhemiterstraße existieren keinerlei Baufluchten. Die Gebäude stehen zufällig verteilt auf dem Grundstück und sind allenfalls nur eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum sichtbar, da die Grundstücke deutlich erhöht, oberhalb von Grundstücksmauern liegen. Die Wilhemiterstraße, verläuft praktisch im Trog. Das Teilgebiet 2 unterschiedet sich deutlich von den restlichen Teilbereichen. Die Festsetzung einzelner Baufenster entsprechend des Bestandes ist hier angemessen.

3. *Eine Festsetzung, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind, entspricht der Intention, den großen Grünanteil in den hinteren Grundstücksteilen zu sichern. Mit der Aufnahme des erweiterten Bestandsschutzes im O 43/1. Ä ist eine entsprechende Festsetzung für neue Nebenanlagen aber machbar.*

4. *Der Hinweis ist korrekt. Die vorgeschlagene Regelung die festgesetzte GRZ um 50% überschreiten zu können, ist im O 43/ 1.Ä bereits enthalten. Da im O 43/1. Ä zu diesem Punkt keinerlei spezielle Regelungen erfolgen und somit die Regelungen des Bundesgesetzgebers/Verordnungsgebers mit § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO greifen. Die Formulierung einer Ausnahmeregelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.*

5. *Eine Festsetzung im Sinne eines Bestandschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist rechtlich nicht zulässig. Eine Spezialfestsetzung wegen dem unbebauten Grundstück Ritterstraße, Flurstück 55, oder für den Fall einer Bebauung auf einem Grundstück kleiner 800 m² Fläche ist nicht erforderlich. Diese Fälle sind atypische Einzelfälle und mit § 31 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des O 43/1. Ä handhabbar. Der zweite Satz in der textl. Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke wird ersatzlos gestrichen.*

6. *Im Plangebiet befinden sich durchaus auch Flachdächer und flachgeneigte Schrägdächer – zum Teil auch dem Denkmalschutz unterliegend (z. B. Neumannstraße 3-7). Da im Konfliktfall in der Regel das speziellere, übergeordnete Fachrecht, hier das Denkmalschutzrecht des Landes, Vorrang hat und im Plangebiet zahlreiche Gebäude dem Denkmalschutz unterliegen, sollte mit der weniger konkreteren Festsetzung von nur "geneigten" Dächern ohne Nennung einer konkreten Neigung, dem Denkmalschutz Spielraum verbleiben und weniger Konfliktfälle zwischen Bauplanungsrecht und Denkmalrecht generiert werden.*

7. *Da Dachauf/-einbauten in 2. Reihe im Plangebiet nicht vorhanden sind und damit diese auch nicht entstehen, ist ein entsprechender Ausschluss zur Wahrung der Dachlandschaft und auch des Charakter des Plangebietes denkbar. Die Anregung wird aufgegriffen.*

8. *Die Höhe der Einfriedungen kann auf maximal 1,5 Meter erhöht werden. Als Bezugspunkt kann die angrenzende Geländeoberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert werden. Gemessen wird auf der Seite der öffentlichen Verkehrsfläche.*
   Da entlang der Straßen Drususwall, Unserer Mittelsbergweg und Wilhelmiterstraße die Gärten eher vor dem Gebäude liegen und nicht, wie ansonsten im Plangebiet, im rückwärtigen Grundstücksbereich kann hier die Höhe der Einfriedungen auf bis zu 2,0 Meter erhöht werden, um auch hier Privatsphäre in den Gärten zu gewährleisten.
   Die Gestaltung der Einfriedungen mit licht- und luftdurchlässigen Zäunen auf einem mineralisch hergestellten Sockel sind vorherrschend und prägend für den Charakter des Villengebietes. Die Anregung wird aufgegriffen. Die Gestaltung muss gegebenenfalls denkmalschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen. Entlang der Straße "Auf der Steig" ist der Gehweg gegenüber der Fahrbahn angehoben. Die oben beschriebenen Festsetzungen mit Einfriedungen von 1,5 Meter Höhe, gemessen an der angrenzenden Geländeoberfläche des öffentlichen Raumes (=Gehweghinterkante) sind ausreichend.

5. *Landesamt für Geologie und Bergbau*

- Schreiben vom 17.01.2020 –

- Im Plangebiet des O 43/1. Ä sei kein Altbergbau dokumentiert. Auch aktuell erfolge kein Bergbau unter Bergaufsicht.
- Da keine Eingriffe in den Baugrund geplant seien, bestehen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Einwände.
- Es bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Stellungnahme:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. *Mainzer Netze GmbH, Technische Planung – TFM –*

- Schreiben vom 20.01.2020 –

- Der Geltungsbereich sei über die öffentlichen Verkehrswege mit Gas, Wasser, Strom voll erschlossen.

Stellungnahme:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7. *Amt 61, Abteilung Straßenbetrieb*
- E-Mail vom 21.01.2020 –

Der Verbindungsweg zwischen "Karthaus" und "An der Favorite" sollte als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) festgesetzt werden.

Stellungnahme:
Der Anregung kann entsprochen werden.

8. *12- Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen*
- Schreiben vom 15.01.2020 –

Entsprechend dem benachbarten Bebauungsplan O 68 sollte auch im O 43/1. Ä die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen werden. Zur Begründung wird ein Textbaustein mitgeliefert.

Stellungnahme:
Der Anregung kann gefolgt werden. Der Textbaustein wird in die Begründung übernommen.

9. *61- Stadtplanungsamt, Abteilung Verkehrswesen*
- Schreiben vom 29.01.2020 –

Die Straßen bleiben auch künftig öffentliche Verkehrsflächen. Die Anbindung der Privatgrundstücke könne auch über Zufahrten durch öffentliche Grünflächen erfolgen (Welschstraße). Allerdings dürfe in diesen Zufahrten nicht geparkt werden.

Stellungnahme:
Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

10. *67- Grün- und Umweltamt*
- Schreiben vom 31.01.2020 –

1. Zum O 43/1. Ä sei ein Umweltbericht zu erstellen. Die erforderlichen Untersuchungen wurden vom Grün- und Umweltamt beauftragt.

2. Lärmschutz:
   Nördlich des Plangebietes verlaufen die Bahnstrecken Mainz-Frankfurt, Mainz-Mannheim und die Weisenauer Straße. Innerhalb und am Rande des Plangebietes befinden sich weitere Straßen. Außerdem liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich des Frankfurter Flughafens. Auch wenn das Plangebiet bereits bebaut ist, war es notwendig die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu ermittelt und anhand der heutigen einschlägigen Regelwerke zu beurteilen. Ein Lärmschutzgutachten wurde erarbeitet. Schalltechnische Festsetzungen auf Grundlage des Gutachtens seien erforderlich. Festsetzungsvorschläge wurden benannt.

3. Altlasten/Bodenschutz:
   Es wird auf 2 Bodenverunreinigungen im und am Rande des Plangebietes hingewiesen, die beide bodenschutzrechtlich noch nicht abschließend durch die

SGD Süd, Regionalstelle WAB bewertete sind. Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahrens seien nicht zu erwarten.

4. Wasserwirtschaft, Gewässerschutz/Grundwassermessstellen:
Grundwasser sei erst ab 30-32 Meter Tiefe zu erwarten. Gegen Geothermiebohrungen im üblichen Rahmen (ca. 100 Meter Tiefe) bestünden keine Bedenken. Der östliche Teil des Plangebietes sei Teil des Einzugsgebietes Kartäuserquelle, die den Winterhafen mit Frischwasser versorgt.

5. Radonvorsorge:
Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und kein Planungsrecht für zusätzliche Gebäude, oder mehr Bauvolumen geschaffen werden, seien Untersuchungen zur Radonvorsorge entbehrlich.

6. Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild:
- Da der O 43/1. Ä keine Bebauung vorsieht, die über das bisherige Maß hinausgeht, werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen und Eingriffstatbestände in den Baumstand sowie das Arteninventar ausgelöst. Ein besonderer Artenschutz und Baumschutzhinweis genüge.

- Amt 67 bittet um Mitteilung, ob mit dem O 43/1. Ä die baurechtlich zulässige Ausnutzung des "O 21" und " O 39" überschritten wird.

- Aufgrund der Besonderheit des Villengebietes müsste mit den Festsetzungen auch auf den prägenden Baumbestand reagiert werden. Soweit Daten vorliegen, sei ein Baumbestand bereits dargestellt. Dieser sei dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit mit einem Mindeststamm von 25/30 gemessen in 1 Meter Höhe nachzupflanzen.
Bäume seien im Falle baulicher Erweiterungen exakt in Höhe, Lage, mit Stammumfang und Kronvolumen einzumessen und mit Schutzvorkehrungen nach DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit seien Nachpflanzungen mit 25/30 erforderlich. Ein diesbezüglicher Hinweis reiche nicht aus.

- Da die TF 8 auf die "Rechtsverordnung zur Erhaltung, Pflege, Erweiterung des Grünbestandes" vom 28.08.1973 hinweise, diese aber durch die "Satzung über Grünflächen innerhalb des Stadtgebietes von Mainz" ersetzt wurde, sollte der O 43/1. Ä die heutigen Standards abbilden.

- Um die heutigen Standards abzubilden, sollte textlich festgesetzt werden, dass die Freiflächen der Haus- und Vorgärten gärtnerisch anzulegen sind, dass die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind und dass lose Steinschüttungen, Schotter- und Kiesgärten – auch in Verbindung mit Folien - unzulässig sind.

- Um die heutigen Standards abzubilden sollte textlich festgesetzt werden, dass bei Nebenanlagen und Garagen die ausnahmsweise zulässigen Flachdächer ab 10 m² zu begrünen sind, dass die Begrünung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist, dass die Begrünung aus naturnahe Vegetation mit mindestens 10 cm Substratstärke herzustellen und ausschließlich über Niederschlagswasser zu bewässern ist.

- Um die heutigen Standards abzubilden, sollte textlich festgesetzt werden, dass je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze mindestens ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum (mit Stammumfang 18/20, gemessen in 1 Meter Höhe) im Bereich der Stellplätze hergestellt werden müsse, dass unter den Bäumen Pflanzscheiben von mindestens 6 m² und 12 m³ durchwurzelbarem Raum vorzusehen sind, dass die Pflanzscheiben vor Überfahren zu schützen sind, dass die Bäume dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sind und dass sie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen sind.

- Um die heutigen Standards abzubilden, sollte textlich festgesetzt werden, dass Anlagen zum Sammeln von Müll außerhalb von Kronentraufbereichen in Schränken, oder geschlossenen Räumen unterzubringen, beziehungsweise als Gruppenanlagen im Freien durch beispielsweise Wände der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen (z. B. Schnitthecken, oder rankende Pflanzen) einzugrünen sind.

- Der besondere Baumschutzhinweis sollte dahingehend ergänzt werden, dass Flächen unter Bäumen wurzelschonend hergestellt werden, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen. Das heißt, Erarbeiten im Traufbereich von Bäumen sollen ohne Wurzeldruck in Handschachtung, beziehungsweise mit Saugbaggern bis 20 cm Tiefe ausgeführt werden und statisch ohne Vibrationen erfolgen.
- Der besondere Artenschutz Hinweis sollte ergänzt werden. Formulierungsvorschläge werden mitgeliefert.

- In der Begründung sollten die Ausführungen zur Erhaltung des Baumbestandes ergänzt werden. Formulierungsvorschläge werden mitgeliefert. Gleiches gilt für Kapitel 8.4.1 "Besonderer Schutz von Bäumen". Außerdem sollte eine Nachpflanzungsverpflichtung für den Wegfall von Bäumen textlich festgesetzt werden.
In Kapitel 8.4.2 "Grünplanerische Festsetzungen" sollten alle in der Stellungnahme ergänzten Punkte aufgeführt werden.

- Die Endfassung der textlichen Festsetzungen und der Begrünung sollte gemeinsam mit Amt 67 entwickelt werden.

7. Klimaschutz/Energie:
Da die Stadt Mainz sich als "Masterplankommune 100% Klimaschutz" verpflichtet habe, bis 2025 Treibhausgase um 95% und den Energieverbrauch um 50% zu reduzieren, werde eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet. Ein Merkplatt für Anforderungen an Energiekonzepte für Neubaugebiete liegt bei. Ein entsprechender Hinweis auf dem Bebauungsplan sei erforderlich.

Stellungnahme:

1. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
2. *Die Festsetzungsvorschläge werden im O 43/1. Ä aufgenommen.*
3. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Plan aufgenommen. Ebenso ein Kapitel in der Begründung. Die SGD Süd, Regionalstellle WAB wurde um Stellungnahme zu diesem Prozedere gebeten und hat diesem Prozedere nicht widersprochen.*

4. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*
5. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*
6. *– Ein besonderer Artenschutz- und ein besonderer Baumschutzhinweis sind bereits enthalten. Sie sind entnommen aus den benachbarten Bebauungsplan O 68 – Rechtskraft Oktober 2017. Der besondere Artenschutzhinweis und der besondere Baumschutzhinweis werden entsprechend ergänzt.*
   – Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung sind im "O 21" nicht enthalten. Im O 39 beträgt die GRZ: 0,4. Die Zahl der Vollgeschosse: II und die GFZ 0,8. Diese bauliche Ausnutzung wird mit dem O 43/1. Ä nicht überschritten.
   – Der Anregung zum Thema Baumschutz wird gefolgt. Es wird eine entsprechende grünplanerische Festsetzung zu Erhalt, Pflege und Ersatz im Bebauungsplan getroffen. Im O 43/1. Ä ist die Erhaltung des Gebietscharakters und des Baumbestands wesentliches Ziel.
   – Die textliche Festsetzung Nr. 8 beschäftigt sich mit Schallschutz und nicht mit der Grünflächensatzung. Der inhaltlichen Anregung wird gefolgt. Es wird eine entsprechende grünplanerische Festsetzung zu gärtnerischen Gestaltung von Haus- und Vorgärten im Bebauungsplan getroffen (inkl. Ausschluss von Steinschüttungen, Kies und Schotter, auch in Verbindung mit Folie).
   – im O 43/1. Ä sind nur geneigte Walm- und Satteldächer aus gestalterischen Gründen zur Erhaltung des Gebietscharakters erlaubt. Flachdächer sind nur ausnahmsweise bei Nebenanlagen und Garagen zulässig. Eine Dachbegrünungspflicht für den Bereich des O43/1. Ä existiert derzeit nicht. Eine Dachbegrünungspflicht bei ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen und Garagen würde überwiegend bauliche Anlagen betreffen, die gem. § 62 LBauO der Landesgesetzgeber von einem Genehmigungsverfahren freigestellt hat. Es wird eine Dachbegrünungspflicht für Flach- und flachgeneigte Dächer mit naturnaher Vegetation, mindestens 10 cm Substanzstärke und Ersatz bei Abgang festgesetzt werden. Eine Bewässerung ausschließlich mit Niederschlagswasser wäre eine Festsetzung zur Pflege und eine Pflegemaßnahme und kann mit den Mitteln des BauGB nicht erfolgen.
   – Den Anregungen zur Überkronung ebenerdiger Stellplätze wird gefolgt. Es wird eine entsprechende grünplanerische Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.
   – Den Anregungen zur Begrünung von Anlagen zum Sammeln von Müll wird gefolgt. Es wird eine entsprechende grünplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan sowie eine bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

   Die gewünschten Textergänzungen zu dem Hinweis über die Regelungen in der "Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" vom 12.12.2003 werden in die Begründung im Sinne von regelmäßig "angeordneten Maßnahmen" gem. § 4 dieser Rechtsverordnung eingearbeitet werden.
   Der Artenschutzhinweis ist aus dem benachbarten Bebauungsplan O 68 kopiert. Die Ergänzungen werden in den Hinweisen aufgenommen werden.

   Das im BauGB geregelte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist ein iteratives Verfahren und impliziert immer eine Entwicklung in Rückkopplung mit den Trägern öffentlicher Belange - auch mit Amt 67. Eine Abwägung mit anderen öffentlichen und auch mit privaten Belangen muss gem. § 1 Abs. 7 BauGB dennoch stattfinden.

7. *Zum Thema Klimaschutz/Energie müssen Bauherren die Vorschriften der jeweils gültigen EnEV einhalten. Es ist nicht möglich, mit einer kommunalen Satzung (= Bebauungsplan) die Regelungen der EnEV zu verschärfen. Ein Hinweis zum Klimaschutz/Energie wird im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.*

Mainz, 26.05.2020

(Sachbearbeiter)

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.
V. Z. d. Handakten

Mainz, 26.05.2020
61-Stadtplanungsamt

Strobach

Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

55120 Mainz

Zwerchallee 24

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

I: Schreiben an:

61 - Stadtplanungsamt
Herr Stefan Herfurth

Mainz, 18.12.2019

Bebauungsplan O 43 Villengebiete Oberstadt

Sehr geehrter Herr Herfurth,

aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gibt es zu dem B-Plan Entwurf in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da das Plangebiet inklusive der schon bestehenden Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

Für den Bebauungsplan 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 evtl. Nachverdichtungen und oder Nutzungsänderungen 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
Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen.

☐ Z. d. Hd. A.
☐ Z. d. Handakten
☐ Wvl.: .....

Sparkasse Mainz
IBAN: DE29 5505 0120 0000 0388 77
Swift-Bic. MALADE51MNZ
Gläubiger-ID: DE70ZZZ00000004917

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieter Dexheimer
II. z.d.lfd. Akten

Landeshauptstadt
Mainz

Von: "O2-MW-BIMSCHG" <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
An: "stefan.herfurth@stadt.mainz.de" <stefan.herfurth@stadt.mainz.de>
Datum: 10.01.2020 12:05
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: Bplan-Entwurf "Villengebiet Oberstadt O 43/1. Ä." 61 26 - Ob 43/1.Ä

Telefónica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 12.12.2019
IHR ZEICHEN: 61 26 - Ob 43/1.Ä

Sehr geehrter Herr Herfurth,

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen neun Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407533317 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 19 m und 49 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407533562, 407533563 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 90 m und 130 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407551847 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 25 m und 55 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407555813 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 25 m und 55 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407557384, 407557385 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 11 m und 41 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407557422, 407557423 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 22 m und 52 m über Grund

z. d. Ifd. A.
z. d. Handakten
Wvl.:

STELLUNGNAHME / Bplan-Entwurf "Villengebiet Oberstadt O 43/1. Ä."

RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Richtfunkverbindung			**A-Standort** in WGS84		Höhen			**B-Standort** in WGS84		Höhen		
					Fußpunkt	Antenne				Fußpunkt	Antenne	
Linknummer	**A-Standort**	**B-Standort**	Grad Min Sek	Grad Min Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	Grad Min Sek	Grad Min Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt
407533317	**455990080**	**465990469**	**49° 59' 21.96" N**	**8° 16' 16.06" E**	**122**	**33,67**	**155,67**	**49° 59' 39.05" N**	**8° 19' 34.52" E**	**86**	**31,5**	**117,5**
407557422	**465990784**	**455990080**	**49° 59' 0.13" N**	**8° 24' 5.53" E**	**88**	**19,62**	**107,62**	**49° 59' 21.96" N**	**8° 16' 16.06" E**	**122**	**33,9**	**155,9**
407557423	**465990784**	**455990080**	**Wie Link 407557422**									
407557384	**455990080**	**455999640**	**49° 59' 21.96" N**	**8° 16' 16.06" E**	**122**	**33,67**	**155,67**	**49° 59' 16.94" N**	**8° 16' 48.25" E**	**116**	**13,85**	**129,85**
407557385	**455990080**	**455999640**	**Wie Link 407557384**									
407555813	**455991306**	**455992920**	**49° 58' 54.01" N**	**8° 16' 41.56" E**	**127**	**55,88**	**182,88**	**50° 0' 5.13" N**	**8° 16' 15.79" E**	**91**	**28,97**	**119,97**
407551847	**455990036**	**455990713**	**50° 0' 11.65" N**	**8° 16' 32.00" E**	**87**	**25,9**	**112,9**	**49° 57' 36.42" N**	**8° 17' 28.82" E**	**193**	**59,5**	**252,5**
407533562	**455990713**	**465990431**	**49° 57' 36.42" N**	**8° 17' 28.82" E**	**193**	**59,5**	**252,5**	**50° 3' 34.25" N**	**8° 15' 30.46" E**	**118**	**44,6**	**162,6**
407533563	**455990713**	**465990431**	**Wie Link 407533562**									

Legende

in Betrieb

in Planung

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linien in Magenta haben für Sie keine Relevanz.
Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.
Es muss daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.
Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.
Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

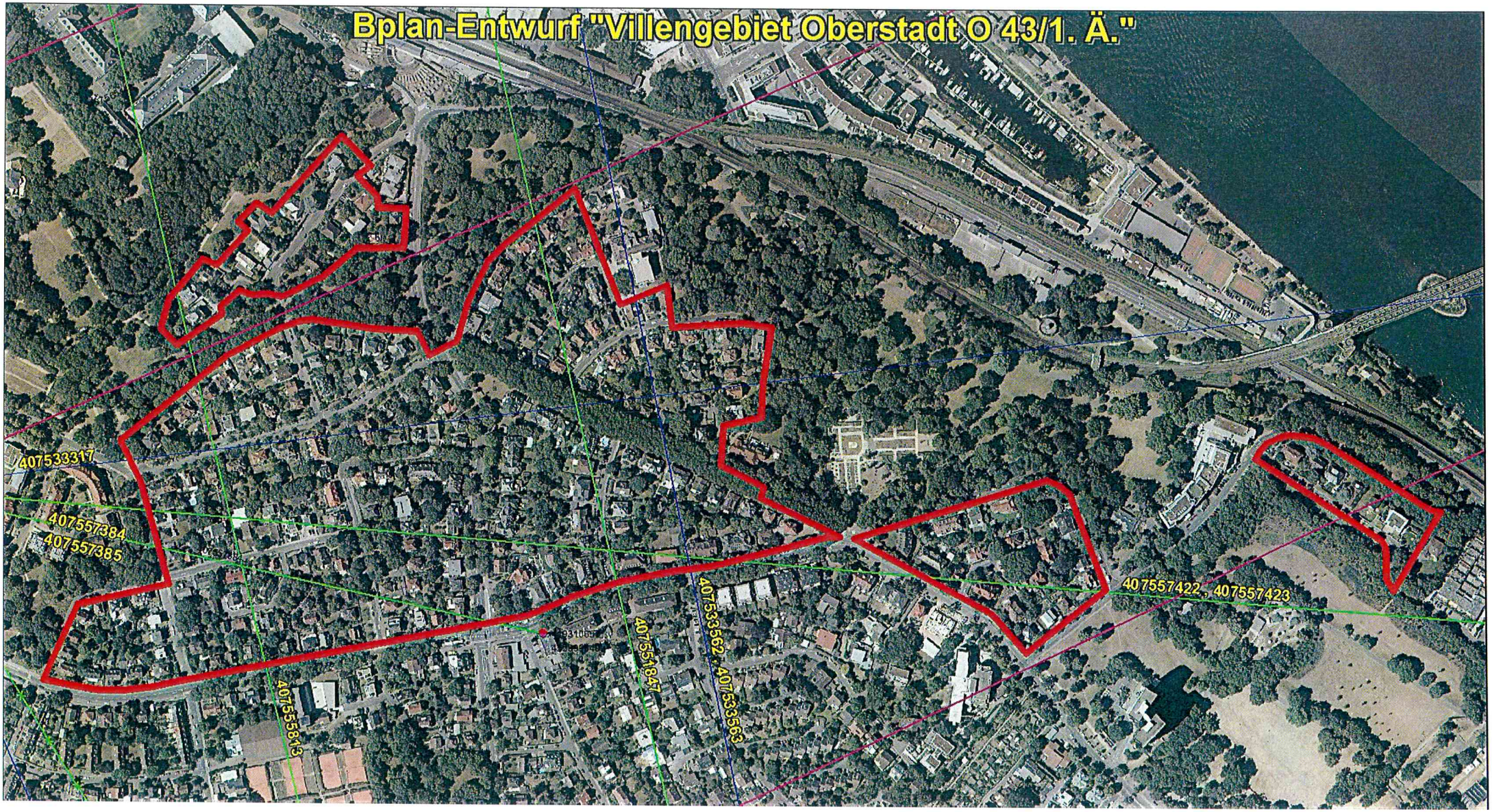
i.A. Michael Rösch
Projektleiter
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor
Projektassistentin
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BImSchG@telefonica.com, oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg


Bplan-Entwurf "Villengebiet Oberstadt O 43/1. Ä."
407533317
407557384
407557385
407555813
407551847
407533562 , 407533563
407557422 , 407557423

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 60 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 Stadtplanungsamt
per E-Mail

Bauamt
Florian Baumgarten
Abteilung Denkmalpflege

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle | Gebäude E
Zimmer 322
Am 87er Denkmal

Tel. 06131 12-3418
Fax 06131 12-2044
florian.baumgarten@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 15.01.2020

B-Plan-Entwurf „Villengebiet Oberstadt O 43/1. Ä."
hier: frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Aktenzeichen: 15 40 00 O

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum B-Plan-Entwurf "Villengebiet Oberstadt O 43/1. Ä." nehmen wir wie folgt Stellung.

Da nicht nur viele, sondern zudem für die Stadt Mainz besonders bedeutsame Denkmalzonen betroffen sind, halten wir im B-Plan detaillierte Ausführungen zum Denkmalschutz für erforderlich.

I. Baufenster

Im aktuellen B-Plan-Entwurf wurden die Baufenster mit einem Abstand von 5,0 Metern zur Straße festgesetzt. Zudem liegen in den meisten Fällen mehrere Gebäude innerhalb eines Baufensters. Nachfolgendes gilt für die Denkmalzonen und die Einzeldenkmäler außerhalb der Zonen.

Die straßenseitige Begrenzung des Baufensters sollte sich immer mit der Vorderkante der straßenseitigen Fassade decken, auch wenn diese weiter als 5,0 m von der Straße entfernt liegt, was teilweise der Fall ist. Bei den begrünten Vorgärten handelt es sich um ein die Denkmalzonen und Einzeldenkmäler in hohem Maße prägendes Element. Die Vorgärten sind zwingend von einer Bebauung freizuhalten, die andernfalls theoretisch möglich wäre. Eine Reduzierung der Größe der Vorgärten muss ausgeschlossen werden. Einfriedungen s. unten.

Darüber hinaus halten wir es für erforderlich, dass sich die Baufenster nach der Größe der bestehenden Gebäude richten, also nicht mehrere Gebäude zu einem Baufenster zusammengefasst werden. Die Baufenster sollten die Gebäude entlang ihrer Außenkanten scharf umfassen. Erweiterungen von Gebäuden bleiben andernfalls möglich, was den Charakter von innerhalb großzügiger Begrünung gelegenen Solitären gefährdet. Besonders viel Raum lassen die Baufenster innerhalb der Denkmalzonen z. B. bei den folgenden Objekten an Einmündungen: Hechtsheimer Straße 109, Am Stiftswingert 5/Am Klostergarten 1, Auf dem Albansberg 14, Welschplatz 3, An der Favorite 2, 4 + Göttelmannstraße 56. Die Baufenster würden nicht nur hier deutlichen Raum für Gebäudeerweiterungen bieten.

☐ Z. d. Ud. A.
☒ Z. d. Handakten

Die Möglichkeiten der Erweiterung eines Gebäudes wären allein aus denkmalpflegerischer Sicht abzuwägen und ggfs. eine Befreiung zu beantragen. Es gilt das Gebot der Eingriffsminimierung gemäß § 2 Abs. 4 DSchG.

Obschon eine Erweiterung von Gebäuden bei Beibehaltung der gegenwärtigen Baufenster aus denkmalpflegerischer Sicht ggfs. versagt werden könnte, wäre es Außenstehenden schwer zu vermitteln, dass im B-Plan eine Fläche als bebaubar ausgewiesen ist, die jedoch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht bebaut werden darf.

Zu diesem Thema würden wir gerne einen Termin mit Ihnen vereinbaren, um unsere Intentionen näher zu besprechen. Diese können wir gerne kurzfristig abstimmen.

II. Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
8. Vorkehrungen zum Schutz [...] von schädlichen Umwelteinwirkungen
Die Ausführungen sind bei denkmalgeschützten Gebäuden entweder nicht umsetzbar, würden zu erheblichen, nicht vertretbaren Beeinträchtigungen führen oder stehen mit der Erhaltung historischer Bauteile, z. B. Fenster in Konflikt. Die Vorkehrungen sollten daher ausschließlich auf Neubauten bezogen werden.

III. Hinweise
1. Denkmalschutz
Zu den Denkmalzonen, Einzeldenkmälern und zum Grabungsschutzgebiet s. Begründung, Punkt 9. Außerhalb dieser Bereiche ist Folgendes zu berücksichtigen: [...]

Aktuelle E-Mail Landesarchäologie: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de

III. Begründung zum B-Plan

8.5.2. Dachaufbauten
Differenzierung für die dem Denkmalschutz unterliegenden und die übrigen Bereiche.

Dachaufbauten allgemein (Empfehlung)
Dachaufbauten dürfen nicht mit Graten und Kehlen kollidieren und haben einen gewissen Abstand zu diesen einzuhalten, z. B. 0,5 Meter. Darüber hinaus dürfen Traufen nicht durchschnitten werden.

Dachaufbauten Denkmalschutz
Dachaufbauten sind innerhalb der Denkmalzonen und an Einzeldenkmälern abhängig vom Einzelfall zu prüfen. Ggfs. sind stärkere Einschränkungen für die Ausführung von Dachaufbauten notwendig.

8.5.3. Einfriedungen Vorgärten, Anlagen zum Sammeln von Müll
Differenzierung wie vorhergehender Punkt.

Historische Einfriedungen innerhalb der Denkmalzonen und an Einzeldenkmälern sind grundsätzlich zu erhalten. Neue Einfriedungen, auch in der Umgebung von Kulturdenkmälern, haben sich an den

Höhen und an der Gestaltung der Einfriedungen im unmittelbaren Umfeld zu orientieren, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die Festsetzung einer Höhe halten wir auch außerhalb der dem Denkmalschutz unterliegenden Bereiche für problematisch, da die Einfriedungen bei Straßen mit Gefälle teilweise gestuft sind oder generell größere Höhen aufweisen, die nicht repräsentativ sind.

9. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich **die folgenden** Denkmalzonen:

Denkmalzone **Ritterstraße** (nicht Widderstraße!)
Denkmalzone **Thomann**straße - Hechtsheimer Straße
Denkmalzone **Am** Rosengarten
Denkmalzone **Grüngürtel-Promenade "Römerwall/Drususwall"**
Denkmalzone An der Favorite/**Kartaus**

Bei den Denkmalzonen Neumannstraße, Thomannstraße - Hechtsheimer Straße, Auf der Steig, Am Rosengarten und An der Favorite/Kartaus handelt es sich um bauliche Gesamtanlagen. Dies ist zu ergänzen. Der Unterschied zwischen einer Denkmalzone und einer Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage) liegt darin, dass bei letzterer das Äußere und das Innere der Gebäude unter Denkmalschutz stehen und daher für Maßnahmen außen und innen denkmalschutzrechtliche Genehmigungen bzw. Instandsetzungsanzeigen erforderlich sind. Gebäude innerhalb einer baulichen Gesamtanlage haben den Charakter eines Einzeldenkmals.

Das Grabungsschutzgebiet **"Am Rosengarten (G 80/07)"** ist zu benennen.

Baumaßnahmen [...] bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG **(Denkmalschutzgesetz)**. Reine Instandsetzungsarbeiten sind nach § 13 Abs. 4 DSchG anzeigepflichtig. Die Genehmigungs- und Anzeigepflicht betrifft sämtliche Maßnahmen am Äußeren der Gebäude und auf dem zugehörigen Grundstück bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Kulturdenkmals, bei geschützten Einzeldenkmälern und baulichen Gesamtanlagen zusätzlich sämtliche Maßnahmen im Inneren des Gebäudes. Die Umgebung eines Kulturdenkmals ist gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Gegenstand des Denkmalschutzes, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist.

Innerhalb eines Grabungsschutzgebietes bedürfen sämtliche Erdeingriffe der denkmalschutzrechtlichen Grabungsgenehmigung gemäß § 22 Abs. 3 DSchG.

Die Begrenzungen der Denkmalzonen sind dem städtischen GIS zu entnehmen, die dortigen Eintragungen sind korrekt. Vor diesem Hintergrund sind die Begrenzungen der geschützten Denkmalzonen (bauliche Gesamtanlagen) Am Rosengarten und An der Favorite/Kartaus anzupassen. Die Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage) Am Rosengarten greift östlich über den Geltungsbereich des B-Plans hinaus. In der aktuellen Darstellung decken sich hier die beiden Grenzen, was nicht korrekt ist.

IV. Festung Mainz

Im Bereich des B-Plans befinden sich im Untergrund Bestandteile der Festung Mainz als Teil der geschützten Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage) "Festungsanlagen". Es handelt sich um Teile des

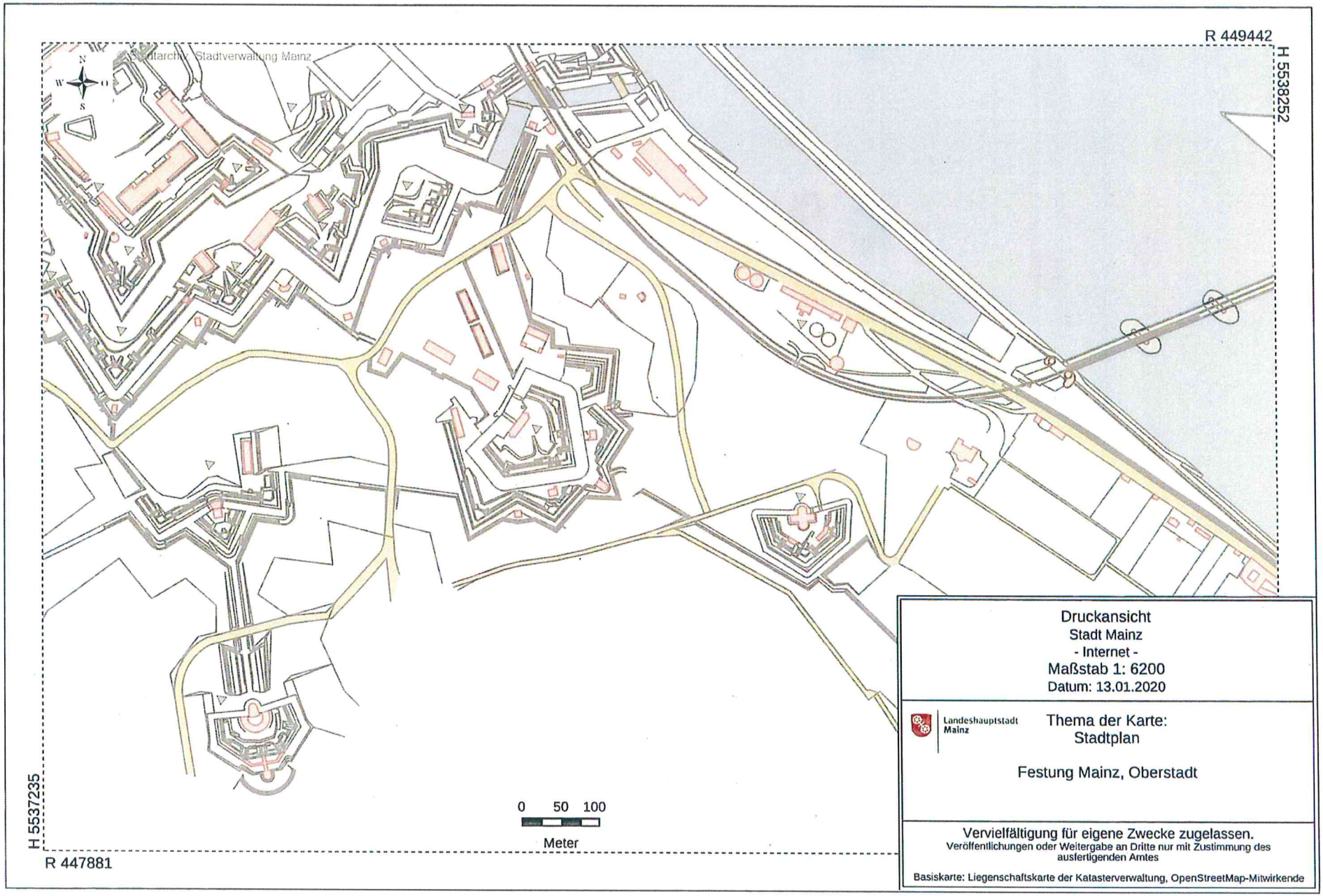
inneren und äußeren Festungsrings (Fort Welsch und Fort Karl) sowie das Fort Kart(h)aus. Die Festungsbestandteile liegen zwar zum großen Teil, aber nicht vollständig innerhalb des Grabungsschutzgebietes "Am Rosengarten (G 80/07)". Bei Erdeingriffen ist mit dem Auffinden von Festungsbestandteilen zu rechnen, die im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten sind.

Wir fügen einen Übersichtsplan der Festungsbestandteile an, der ggfs. auch dem B-Plan beizufügen wäre.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Baumgarten



Druckansicht
Stadt Mainz
- Internet -
Maßstab 1: 6200
Datum: 13.01.2020

Landeshauptstadt Mainz

Thema der Karte:
Stadtplan

Festung Mainz, Oberstadt

Vervielfältigung für eigene Zwecke zugelassen.
Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des ausfertigenden Amtes

Basiskarte: Liegenschaftskarte der Katasterverwaltung, OpenStreetMap-Mitwirkende

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 20. Jan. 2020

Anlage 4

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 60 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61.2-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung
Herrn Herfurth

Bauamt
Franziska Grill
Bauaufsicht

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle | Bau C | Zimmer 120
Am 87er Denkmal

Tel 0 61 31 - 12 31 19
Fax 0 61 31 - 12 37 85
franziska.grill@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Stellungnahme zum O 43/ 1. Ä (TöB-Beteiligung)

Mainz, 15.01.2020

Vorhaben	Grundstück		
"Villengebiet Oberstadt - 1. Änderung (O 43/1.Ä.)"	Am Rosengarten 1 Mainz-Oberstadt		
	Gemarkung Mainz	Flur 23	Flurstück(e) 1/1
	Aktenzeichen 63 BP-2017-3267-2	Ihr Antrag vom 13.12.2017	

Wir haben folgende Anmerkungen:

1. **Zeichnerische Festsetzung: Baugrenzen**
Neumannstraße 8: Zwar befindet sich das Gebäude Neumannstraße 8 im rückwärtigen Grundstücksbereich, städtebaulich erscheint jedoch eine einheitliche Flucht einer vorderen Baulinie zwischen Friedrich-Schneider-Straße 20 und Neumannstraße 4 wünschenswert. U. E. sollte daher die Baugrenze verschoben werden und der rückwärtige Bereich, in dem zurzeit das Gebäude steht, nicht als bebaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden (kein Bauen in zweiter Reihe).

2. **Zeichnerische Festsetzung. Baulinien**
U. E. sollten Baulinien an den straßenzugewandten Gebäudeteilen festgesetzt werden. Bei einem Abriss und Neubau könnten sonst die bisher fiktiven Baulinien sonst verlassen werden.
Thomannstraße 7: Die Baulinie sollte straßenbegleitend verlaufen, sodass ein Bezug zur Hechtsheimer Straße 111 entsteht.
Eichelsteinstraße 2: Baulinie als Verlängerung der fiktiven vorderen Baugrenze aus Eichelsteinstraße 1/ Ritterstraße 21 (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche)
Wilhelmiterstraße: Eine einheitliche Baulinie wäre wünschenswert.

3. **§ 23 Abs. 5 BauNVO**
Wir bitten um textliche Festsetzung, ob bzw. dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

4. **I. 2./ 2.1: GRZ**
Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer schlechteren Stellung der künftigen Bauherren bzgl. der GRZ. Nach der BauNVO 1968, die dem O 43 in seiner bisherigen Fassung zugrunde lag, wurden nicht die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO i. d. F. 2013 eingerechnet. Wir befürchten hier Schwierigkeiten im Vollzug. Daher würden wir für die Ausnahmeregelung nach § 19 Abs.

Anlage 7 ... 13
Az 61 26 08 1.Ä 43

☐ Z. d. lfd. A.
☒ Z. d. Handakten
☐ Wvl.:

4 BauNVO plädieren, die zu einer GRZ von 0,3 + 0,15 = 0,45 führen würde. Diese Praxis wird zurzeit - während der Veränderungssperre – entsprechend Ihrer Stellungbereits geübt.

5. **I. 4: Mindestgröße der Baugrundstücke**
   Der aus der ehemaligen textlichen Festsetzung Nr. 9 übertragene zweite Satz ist u. E. zu unkonkret. Gemeint ist, dass der Bestand Schutz genießt. Was aber ist mit dieser Änderung Bestand? Alles, was vor der künftigen Rechtskraft dieser Änderung genehmigt wurde? Oder davon ausgegangen werden muss, dass es zu irgend einem Zeitpunkt rechtmäßig errichtet wurde? Im Umkehrschluss ist zu überlegen, wie Grundstücke, die noch nicht bebaut und kleiner als 800 m² groß sind, bebaut werden dürfen (z. B. Ritterstraße, Flurstück 55)?
   Wir schlagen vor, eine maximale Grundfläche für kleinere Grundstücke festzulegen. Z. B. 100 m² maximale Grundfläche plus 25 m² Garage und 10 m² Nebenanlagen.

6. **II. 1. / 1.1 Dachform, Dachneigung**
   Bereits mit E-Mail vom 24.09.2019 hatten wir angeregt, die Dachneigung konkreter festzulegen, da geneigte Dächer bereits mit einer Dachneigung ab 10 ° als geneigt gelten.
   Aus dieser Dachform sollten jedoch die Gebäude herausgenommen werden, die historisch bedingt (z. B. Denkmalzone in der Neumannstraße 3-7) Flachdächer besitzen (unklar, ob historisch bedingt: Hechtsheimer Straße 99 + 101 - wird nachgereicht). Im Vollzug würde sonst das Denkmalrecht gegen das Bauplanungsrecht stehen.

7. **II. 1./ 2 Dachaufbauten**
   Die Formulierung ist u. E. gut gewählt. Nach dieser Festsetzung wären "Bänder" von Dachaufbauten jedoch nicht mehr möglich, wie sie im Rosengarten bereits vorhanden sind.
   Sollte nicht noch eine Festsetzung über Gauben in zweiter Reihe gewählt werden?

8. **II. 3 Einfriedungen**
   Wir bitten die Formulierung im zweiten Satz zu überprüfen, da gewöhnlich in der LBauO die "angrenzende" Geländeoberfläche verwendet wird. Einfriedungen müssen im Übrigen an jeder Stelle, nicht im Mittel die zulässige Höhe einhalten. Bei einem hangigen Grundstück bedeutet dies, dass die Höhe der Einfriedung parallel zur angrenzenden Geländehöhe verläuft.
   Es ist klarzustellen, ob die Höhe von 1,20 m von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gerechnet wird oder von der privaten Fläche. Gewöhnlich wird hier von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen. Allerdings gibt es einige Grundstücke, die nicht ebenerdig an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sondern höher liegen (ca. 1 Steigung/ ca. 20-25 cm). Daher regen wir an, die Höhe auf 1,50 m zu erhöhen.
   Wir regen an, für die Straßen Drususwall, Unterer Michelsbergweg und Wilhelmiterstraße Höhen bis zu 2,0 m zuzulassen, da die direkt dahinter liegenden Gärten sonst keine Privatsphäre haben.
   Des Weiteren regen wir für die Gestaltung der Einfriedungen licht- und luftdurchlässige Zäune an, die auf einem mineralisch hergestellten Sockel montiert werden.
   Wir geben weiterhin zu bedenken, dass viele Grundstücke an der Straße "Auf der Steig" von der Straße gesehen erhöht liegen.

Anlage 5

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 56 | 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

17.01.2020

61.2.1

Mein Aktenzeichen Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom	Telefon
3240-1549-19/V1 kp/lmo	09.12.2019 61-26 - Ob 43/1.Ä	

Bebauungsplan "Villengebiet Oberstadt O 43/1. Ä" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:.

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass in den Geltungsbereichen des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Villengebiet Oberstadt O 43/1. Ä" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund
– allgemein:

Da derzeit keine Eingriffe in den Baugrund geplant sind, bestehen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Einwände.

Anlage 22 zu Blatt 13
Az 61 26 06 1.A 43

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

☐ Z. d. Hd. A.
☒ Z. d. Handakten

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Georg Wieber

G:\prinz\241548191.docx

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 A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Tel.: Fax: E-Mail: **Aktz.:**	Stefan Herfurth 06131 - 12 36 69 06131 - 12 26 71 Stefan.Herfurth@stadt.mainz.de **61 26 Ob 43/ 1.Ä**
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanverfahren "Villengebiet Oberstadt – 1. Änderung (O 43/ 1.Ä)"		
Frist: spätestens bis 20.01.2020 **Erörterungstermin:** bei Bedarf	*Eingang:*	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Mainzer Netze GmbH
Technische Planung-TFM 1-Koordinierung
Rheinallee 41, 55118 Mainz
Tel.: 06131/ 12 - 6714
Mail: koordinierung@mainzer-netze.de

☐ Keine Stellungnahme erforderlich

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

Aus Sicht der Mainzer Netze GmbH bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan-Entwurf "Villengebiet O43/1. Ä".
Der Geltungsbereich ist über die öffentlichen Verkehrswege mit Gas, Wasser, Strom voll erschlossen.

☐ Z. d. lfd. A.
☒ Z. d. Handakten
☐ Wvl.: .....

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 — 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)

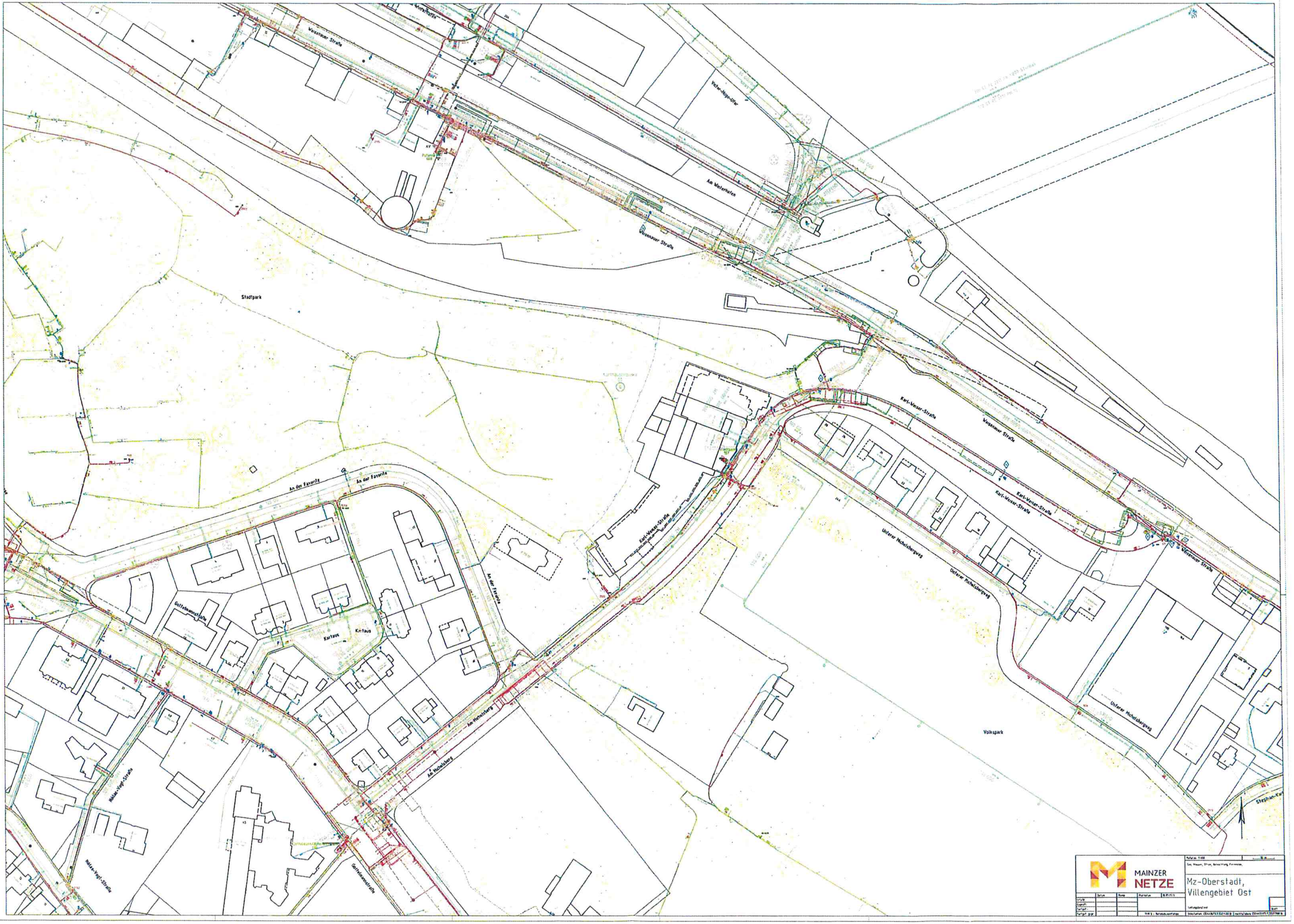
Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Peter Zytur
2020.01.20
12:11:19 +01'00'

Mainz, den 20.01.2020 | Mainzer Netze GmbH | i. A. Peter Zytur

Ort, Datum | Dienststelle | Unterschrift, Dienstbezeichnung

MAINZER
NETZE
Mz-Oberstadt,
Villengebiet


Weisenauer Straße
Am Winterhafen
Victor-Hugo-Ufer
Stadtpark
Karl-Weiser-Straße
Unterer Michelsbergweg
Volkspark
An der Favorite
Kartaus
Gottelmannstraße
Am Michelsberg
MAINZER NETZE
Mz-Oberstadt,
Villengebiet Ost

Villengebiet Oberstadt O 43/1.Ä., Verbindungsweg Kartaus

Corina Schlesinger An: Stefan Herfurth 21.01.2020 10:24
Kopie: Ute Moerbel

Von: Corina Schlesinger/Amt61/Mainz
An: Stefan Herfurth/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Ute Moerbel/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo Herr Herfurth,

wie bereits gestern besprochen, möchten wir Sie bitten den Verbindungsweg zwischen "Kartaus" und "An der Favorite" als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) zu deklarieren.
Zur Übersicht haben wir Ihnen einen Lageplan beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Corina Schlesinger

Lageplan_Fussweg_Kartaus.pdf

Landeshauptstadt Mainz

Landeshauptstadt Mainz
61 Stadtplanungsamt / Abt. Straßenbetrieb

Corina Schlesinger
Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle, Bau C
Tel. 06131 12-3641

http://www.mainz.de

☐ Z. d. ltd. A.
☒ Z. d. Handakten
☐ Wvl.: .....

Fußweg
Abtsgasse
An der Favorite
Am Rosengarten
171
Karlaus
Göttelmannstraße
An der Favorite
Karl-Weiser-Straße
Am Michelsberg

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
- 1 -
Eingang: 28. Jan. 2020

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 12 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 – Stadtplanungsamt

durch 17. Jan. 2020
Mainz, ... /29

Über: Beigeordnete Manuela Matz

Matz
Wirtschaftsdezernentin

und

Beigeordnete Marianne Grosse

durch 27. JAN. 2020
Mainz, ...

Dezernat VI

Amt für Stadtentwicklung,
Statistik und Wahlen
Melanie Wehlisch
Stadtentwicklung

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle Bau E | Zimmer 313

Tel 0 61 31 - 12 20 82
Fax 0 61 31 - 12 2926
Melanie.wehlisch@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 15. 01. 2020

Bauleitplanung – frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung
Hier: Stellungnahme Amt 12

Bebauungsplan-Entwurf „Villengebiet Oberstadt O 43/1.Ä“
Ihr Aktenzeichen: 61 26 – Ob 43/1.Ä

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplanverfahren „Villengebiet Oberstadt O43/1 Ä“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir schlagen vor, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Bebauungsplan „O 43/1.Ä“ auszuschließen und entsprechend dem benachbarten festgestzten Bebauungsplan „Weidmannstraße O 68“ zu verfahren. In diesem sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 „in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig“.

Die Regelung bezüglich der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sollte daher aus der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 gestrichen und in die textliche Festsetzung Nr. 1.2 aufgenommen werden. Analog dazu sollte für die textliche Festsetzung dieselbe Begründung wie im festgesetzten Bebauungsplan „O 68“ (Seite 9) für den Bebauungsplanentwurf „O 43/1. Ä“ verwendet werden.

Begründung:

Ziel des Bebauungsplanverfahrens „O 43/1 Ä“ ist es, den städtebaulichen Charakter des Villengebietes und insbesondere die Wohnnutzung zu schützen. Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, können Größenordnungen bis 800 m² Verkaufsfläche annehmen. Diese könnten aufgrund ihrer architektonischen Gestalt und des Volumens die Eigenart des Villengebiets beeinträchtigen. Der zusätzliche Verkehr und die damit verbundenen Immissionen würden die Wohnqualität in dem Villengebiet erheblich stören.

Z. d. lfd. A.
Z. d. Handakten
Wvl: .....

Anlage 3 zu Blatt 13
Az 61 26 06 1.Ä 43

Die wohnortnahe, fußläufige Versorgung der Anwohner mit Waren des kurzfristigen, periodischen Bedarfs wird sowohl über den zukünftigen zentralen Versorgungsbereich auf dem Gelände der GFZ-Kaserne als auch über den Standort Windmühlenstraße/Holzstraße (tegut) gewährleistet. Weiterhin befinden sich für die Bewohner zudem Einkaufsmöglichkeiten an dem Standort Heilig-Kreuz-Viertel. Somit bedarf es im Plangebiet keiner zusätzlichen Versorgungsmöglichkeit, die die Zulässigkeit von Läden, die der Gebietsversorgung dienen, erfordert.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Kerbeck

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 A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Tel.: Fax: E-Mail: **Aktz.:**	Stefan Herfurth 06131 - 12 36 69 06131 - 12 26 71 Stefan.Herfurth@stadt.mainz.de **61 26 Ob 43/ 1.Ä**

Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanverfahren

"Villengebiet Oberstadt – 1. Änderung (O 43/ 1.Ä)"

Frist:
spätestens bis 20.01.2020

Erörterungstermin:
bei Bedarf

Eingang:

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 30. Jan. 2020

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

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

61.1 Stadtplanungsamt - Abteilung Verkehrswesen

☐ Keine Stellungnahme erforderlich

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

Anlage 9 zu Blatt 13
Az 61 26 06 1.A 43

☐ Z. d. lfd. A.
☒ Z. d. Handakten
☐ Wvl.: .....

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 — 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:

Die Straßen sollen auch künftig Öffentliche Verkehrsflächen sein. Es wird zugestimmt, dass die Anbindung der Privatgrundstücke auch über Zufahrten bzw. Zugänge durch Öffentl.Grünflächen erfolgt; in diesen Zufahrten darf nicht geparkt werden. Grundsätzlich wird auf auf unsere Hinweise, Anregungen und ggf. Forderungen verwiesen, die im Zuge der ständigen Planungsbeteiligung erfolgten/erfolgen. (Anm.: Fristverlängerung gemäß Abstimmung mit 61.2.1)

Mainz, 29.01.2020	61.1 Stadtplanungsamt, Abt.Verkehrswesen	i.A. O. [signature]
Ort, Datum	Dienststelle	Unterschrift, Dienstbezeichnung

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt
Martina Bauer

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

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

61-Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 05. Feb. 2020

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R
Abt.:	0	1	2	3	4

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

Mainz, 31.01.2020

Bebauungsplanentwurf „Villengebiet Oberstadt (O 43/ 1.Ä)“ - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
Aktenzeichen: 67 05 16/ O 43/ 1.Ä

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB in einer der Planung angepassten Form zu erstellen. Die noch erforderlichen Untersuchungen und Gutachten werden durch das Grün- und Umweltamt beauftragt. Unseren Aufgabenbereich betreffend nehmen wir wie folgt Stellung:

Lärmschutz
Bei den Plangebieten handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, die keine zusätzlichen Siedlungsentwicklungen eröffnet. Nordöstlich des Plangebietes verlaufen die Bahnstrecken 3520 (Mainz – Frankfurt) und 3522 (Mainz – Mannheim) sowie die Weisenauer Straße. Innerhalb und am Rande des Plangebietes verlaufen weitere Straßen. Von diesen Verkehrswegen sind Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu erwarten. Das Plangebiet liegt zudem im Einwirkungsbereich des Flughafens Frankfurt. Es war daher erforderlich, die Immissionssituation im Plangebiet aus dem Verkehrslärm zu ermitteln und anhand der jeweils gültigen Anforderungen aus den einschlägigen Regelwerken zu beurteilen. Das erforderliche Lärmschutzgutachten wurde erarbeitet und dem Verfahren durch das Grün- und Umweltamt zugeführt.
Es ergibt sich ein Erfordernis für Schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan. Auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens der Krebs + Kiefer Fritz AG vom 11.12.2019 werden folgende Festsetzungen zum Lärmschutz vorgeschlagen:

~~„~~**~~Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)~~**
Die Themenkarten 1 für den Tag *(siehe Anhang 4.1.1 des Schallschutzgutachtens)* und 2 für die Nacht *(Anhang 4.2.2)* zeigen die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehend vom Verkehrslärm anhand der Angabe des maßgeblichen Außenlärmpegels.

☐ Z. d. lfd. A.
☒ Z. d. Handakten
☐ Wvl.: .....

Anlage 11 zu Blatt 13
61 26 05 1,Ä 43

Für Fassaden, die in Planbereichen mit Beurteilungspegeln größer 64 dB(A) tags liegen, gekennzeichnet durch die Grenzwertlinie in der Themenkarte 1, gelten folgende Festsetzungen:
In diesen Bereichen sind keine offenen Außenwohnbereiche, wie Balkone oder Terrassen, die dem dauernden Aufenthalt dienen, anzuordnen.
Für Aufenthaltsräume ist je mindestens ein Fenster vorzusehen, welches das Lüften zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel unterhalb von 64 dB(A) ermöglicht. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgebaute belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor je einem Fenster der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm nicht mehr als 64 dB(A) am Tag beträgt. Eine vergleichbare Maßnahme stellt auch eine besondere Fensterkonstruktion dar, sofern hierdurch ein Pegel von 45 dB(A) tags innen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Innerhalb der farbig dargestellten Flächen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.
Die Themenkarten zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume an den Fassaden. Die Themenkarte 2 gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, die Themenkarte 1 gilt für sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 : 2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

Dabei ist:
$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
La der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.
Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel La vorliegen.

In Schlafräumen wird der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich (Schalldämmlüfter oder gleichwertig), die die Nennlüftung entsprechend DIN 1946 Teil 6 gewährleisten.

Altlasten/ Bodenschutz
Das Gebiet ist von ehemaligen Festungsanlagen im Untergrund geprägt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben, da die aufgefüllten Böden bereits konsolidiert sind und keine weiteren Setzungen zu erwarten sind. Im konkreten Einzelfall sollten allerdings die Baugrundverhältnisse erkundet werden; dies sollte sich auch den Hinweisen der textlichen Festsetzungen (TF) widerspiegeln.

Altlastenverdacht
Die Prüfung ergab folgende Eintragung: Am Rosengarten 24, Heizöl-Überfüllschaden aus dem Jahr 2008. Der Schaden wurde im Dez. 2008 saniert. Es ist vermutlich eine Restbelastung verblieben, die wasser- und bodenschutzrechtlich noch nicht abschließend bewertet wurde. Auswirkungen auf das Planverfahren sind jedoch nicht zu erwarten. Auflagen oder Nutzungseinschränkungen wie zum Beispiel Ausschluss der Versickerung können im Einzelfall wasser- oder baurechtlich verfügt werden. Die nördlich angrenzende Altablagerung 280 ("Salvatorstraße") hat sehr wahrscheinlich keine Auswirkungen auf die Planung. Es handelt sich um ehemalige Schützengräben, die nach 1945 mit Trümmerschutt verfüllt wurden. Auch hier steht eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung noch aus. Wir bitten hierzu die SGD Süd, Regionalstelle WAB zu beteiligen. Evtl. erforderliche Anpassungen in der Begründung oder den TF können planbegleitend entwickelt werden.

Wasserwirtschaft, Gewässerschutz/ Grundwassermessstellen
Grundwasser ist erst ab einer Tiefe von 30 bis 32 m zu erwarten. Gegen Geothermiebohrungen im üblichen Rahmen (ca. 100 m Tiefe) bestehen keine Bedenken. Der östliche Teil des Plangebietes ist Teil des Einzugsgebietes für die sogenannte Kartäuserquelle, die derzeit den Winterhafen mit Frischwasser versorgt.

Radonvorsorge
Untersuchungen zur Radonvorsorge auf der Ebene der Bauleitplanung sind entbehrlich, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und kein Planungsrecht für zusätzliche Gebäude oder mehr Bauvolumen geschaffen werden soll.

Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild
Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes i. V. m. den erforderlichen Aussagen zu den Schutzgütern Arten- und Baumschutz gehen wir entsprechend Nr. 8.1 der Begründung davon aus, dass der „O 43 1.Ä" keine Bebauung vorsieht, die über das bisher zulässige Maß hinausgeht. Insofern werden durch den „O 43 1. Ä" keine zusätzlichen Beeinträchtigungen und Eingriffstatbestände in den Baumbestand sowie das Arteninventar ausgelöst. Die Einhaltung der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sowie des Baumschutzes gemäß der RVO zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten. Vor diesem Hintergrund genügt u. E. die Aufnahme eines Besonderen Artenschutz- und Baumschutzhinweises in den textlichen Festsetzungen.
Vorsorglich bitten wir jedoch um Mitteilung, ob bzw. inwieweit durch den „O 43 1.Ä" die baurechtlich zulässige Ausnutzung der Vorgängerpläne „O 21" und „O 39" überschritten wird.

Textliche Festsetzungen (TF)
Auf die Besonderheit des Villengebietes mit seinem prägenden Baumbestand müssen die Festsetzungen reagieren. Zeichnerisch, soweit uns die Daten vorliegen, wurde der Baumbestand bereits darge-

stellt; dieser ist als dauerhaft zu erhaltend und bei Abgängigkeit mit einem Mindeststammumfang von 25/30, gemessen in 1 m Höhe, nachzupflanzend festzusetzen.
Die Bäume auf Privatgrundstücken sind im Falle baulicher Erweiterungen exakt in Höhe, Lage, mit Stammumfang und Kronenvolumen einzumessen und mit Schutzvorkehrungen nach DIN 18920 zu schützen, dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit vorhandener Bäume sind Nachpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 25/30 erforderlich. (Anm.: Ein Hinweis reicht u. E. nicht aus.)

Da die TF Nr. 8 des „O 43" auf die RVO zur Erhaltung, Pflege Erweiterung des Grünbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 28.08.1973 hinweist, die am 30.03.1983 von der Satzung über Grünflächen innerhalb des Stadtgebietes Mainz" abgelöst wurde, sollte der „O 43 1. Ä" die heutigen, auf Basis der Grünflächensatzung angewendeten Standards abbilden. Insofern bitten wir um die Aufnahme weiterer TF:
Die Freiflächen der Haus- und Vorgärten (mit Ausnahme Ihrer Zu- und Ausfahrten) sind gärtnerisch anzulegen. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von losen Steinschüttungen, Schotter- und Kiesgärten auch i. V. m. Folien ist nicht zulässig.

Die ausnahmsweise bei Nebenanlagen und Garagen erlaubten Flachdächer sind (bei einer zusammenhängenden Fläche) ab 10 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze sind mit mindestens 1 groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) zu überstellen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

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

Den Besonderen Baumschutzhinweis bitten wir zu ergänzen:
Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen, sind wurzelschonend herzustellen. Erdarbeiten im Traufbereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck in Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine max. Tiefe von 20 cm auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Vibration zu erfolgen.

Beim Besonderen Artenschutzhinweis bitten wir im 1. Absatz um Ergänzung: Vor geplanten Abriss -, Bau-, Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind Bäume, Gehölzstrukturen, Gebäude und das Baufeld auf ihren Bestand an Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten zu untersuchen; ggf. sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen. Artenschutzfachliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 24 (3) LNatSchG v. 06.10.2015 auch im Falle baugenehmigungsfreier Vorhaben wird ausdrücklich verwiesen. Das Ergebnis der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Weiterhin bitten wir um Austausch des Textes bzgl. Vogelschlag analog dem „O 69" sowie um Ergänzung des dortigen Textes bzgl. Beleuchtung.

Begründung
Städtebauliches Ziel des „O 43“ war auch die Erhaltung des Baumbestandes im Interesse der Allgemeinheit, was sich in den Nrn. 1 und 2 der Begründung widerspiegeln sollte.
Vorschlag (Anm.: groß geschrieben): Dieser Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 trifft die Festsetzung, dass *„nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind“* und dass nur dann „eine Ausnahme von der Erhaltung des Baumbestandes zugelassen werden kann, wenn hierdurch der besondere Charakter des Siedlungsgebietes (Villengebietes) nicht beeinträchtigt wird“. Sowie: Der Planungswille der Stadt für den ursprünglichen Bebauungsplan "O 43" war im Jahre 1977 eindeutig der Schutz der Villengebiete incl. seines Baumbestandes und somit auch der Schutz der Wohnnutzung.
Unter Nr. 8.4.1 Besonderer Schutz von Bäumen schlagen wir Ergänzungen vor:
In einem Baumkataster des Grün- und Umweltamtes ist der gesamte öffentliche Baumbestand erfasst und bewertet. … Natürlich existieren auf den privaten Grundstücksflächen weitere Bäume, die nach Möglichkeit ebenfalls zu erhalten sind. … unterliegen Bäume der Satzung "Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" vom 12.12.2003. Im Falle geplanter Abriss-, Bau-, Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen sind vor Planungsbeginn die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den erforderlichen Baumerhalt sowie … Eine Nachpflanzungsverpflichtung für den Wegfall von Bäumen wird zudem textlich festgesetzt.
Unter Nr. 8.4.2 Sonstige grünumweltplanerische Festsetzungen sollten sich bitte alle ergänzten Punkte gemäß unserer Stellungnahme wiederfinden.

Die Endfassung der TF und der Begründung bitten wir verfahrensbegleitend gemeinsam mit uns zu entwickeln.

Klimaschutz/Energie
Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100 % Klimaschutz“ verpflichtet, die Treibhausgas-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Bei Neu- und Umbauten sind die Vorgaben der Klimaschutzklausel im BauGB zu beachten. Vor diesem Hintergrund wird eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet. Wir fügen daher das Merkblatt über Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete zur weiteren Verwendung bei. Einen entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen halten wir für erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Nehrbaß

Anlage
Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete

Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete

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 CO_2-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 CO_2-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.