

Aktz.: 61 26 Wei 105

## **"Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"**

### **I. Vermerk**

#### **über die öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte am 03.07.2020 im Amtsblatt der Stadt Mainz (Amtsblatt Nr. 31).

Während dieses Offenlagezeitraumes sind die nachstehend zusammengefassten Anregungen und die ebenfalls nachstehend zusammengefassten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen:

#### **A Von den Bürgerinnen / Bürgern vorgebrachte Anregungen:**

##### **1. Absender Nr. 1**

*- E-Mail vom 26.08.2020 -*

- Die Bauordnung (LBauO) besage, dass die Abstandsfläche zwischen Bauwerken und Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von drei Metern aufzuweisen habe. Es sei nicht hinzunehmen, dass die Abstandsfläche auf dem Grundstück des Absenders liege. Die Gebäudeplanung sei hinsichtlich Höhe und Abstand zur Grundstücksgrenze zu erläutern.

##### **Stellungnahme:**

*Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sind die in einem ausführlichen, in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dokumentierten Planungsprozess erarbeiteten städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereich des sog. "Eiskellers". Es ist städtebauliches Ziel, die Gebäudekubaturen und die Stellung der Gebäude auf dem sog. Eiskellergrundstück in der jetzt im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Art und Weise umzusetzen. Der planerische Ansatz hierbei ist es, die beiden zur Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße ausgerichteten Bebauungszeilen als schmale Baukörper mit unterschiedlichen Höhen auszubilden, die wiederum beidseits an die historischen Außenwände des ehemaligen Eiskellers andocken und gleichzeitig mit diesen eine städtebauliche und gestalterische Einheit ausbilden. Aus diesem Grund kommt es in diesem Bereich zur Unterschreitung der in der Landesbauordnung definierten Mindestabstandsflächen. Da es sich aber um sehr schmale Baukörper mit einer Baukörpertiefe von maximal 9,0 Metern handelt und die geplanten Gebäude noch von der derzeitigen Grundstücksgrenze abrücken, wird die Unterschreitung der Mindestabstandsflächen mit Bezug zur gesamten Länge der*

Grundstücksgrenze als untergeordnet eingestuft. Die Baukörpertiefe ist durch die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien abgesichert. Mit in die Abwägung eingestellt ist auch die Tatsache, dass die Eiskellerwand nicht gleichzeitig die Grundstücksgrenze zu den Anwesen Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße 7a, 7b 7c und 7d darstellt, sondern über die Mauerreste in Richtung der vorabgenannten Anwesen hinausragen. Auch werden die Gebäudelagen auf dem Grundstück der Anwesen Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße 7a, 7b 7c und 7d mitberücksichtigt, denn diese liegen allesamt auf den eber nördlichen Grundstücksbereichen und generieren somit im Sinne von Beleuchtung mit Tageslicht, der Lüftung und des Brandschutzes in Richtung Eiskeller entsprechende Abstände zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes und damit zu den geplanten neuen Gebäuden des Eiskellers.

Der in der Anregung genannte Verweis auf die Landesbauordnung und die einzuhaltende Mindestabstandsfläche von 3,0 Metern nimmt Bezug auf § 8 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Allerdings gibt es hiervon Ausnahmen, die ausdrücklich in der Landesbauordnung ebenfalls in § 8 LBauO geregelt sind. Demnach sind gemäß § 8 Abs. 11 LBauO geringere als die vorab genannten Mindestabstandsflächen zulässig, wenn sie u.a. aus zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplans resultieren und die Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz gewährleistet sind. Die letztgenannten Anforderungen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Die zwingenden Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden anhand von zwingenden Gebäudehöhen und Baulinien umgesetzt.

### **Entscheidung:**

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

## **2. Absender Nr. 2**

- Schreiben vom 26.08.2020 -

- Die tatsächliche Mauerhöhe der südlichen Begrenzungsmauer des sog. "Eiskellers" sei aus den Plänen nicht ersichtlich. Es müssten Detailangaben übermittelt werden.

### **Stellungnahme:**

Die tatsächliche Mauerhöhe ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Die geplante Bebauung und die dafür im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe wurden auf Grundlage von NN-Höhen entwickelt, ausgehend vom Straßenniveau der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße.

- Gemäß den Planunterlagen ende der geplante "Wirtschaftsweg" in etwa der Hälfte des benachbarten Grundstückes "Hausnummer 38". Der weitere Verlauf des Fußweges, wie er in den Planunterlagen eingetragen sei, entspräche nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Falls eine Vermessung bislang überhaupt durchgeführt worden sei, wäre dieses Areal falsch eingemessen worden. Der ca. 1 m breite Fußweg beginne tatsächlich aber erst an der seitlichen Grundstücksgrenze von "Hausnummer 36". Dieser Fußweg sei laut Planung neues Grundstückseigentum der beiden geplanten oberen Baufenster Nr. 20 und Nr. 21.

### **Stellungnahme:**

Die Vermessung des von der Stadt Mainz veräußerten Grundstücksteils "Eiskeller" wird durch das zuständige Fachamt der Stadt durchgeführt. In diesem Zusammenhang kann auch die Vermessung des angesprochenen Fußweges vorgenommen werden. Ferner wird die Vermessung so vorgenommen, dass sich

die bestehende Mauer des ehemaligen Eiskellers vollumfänglich in der Teilfläche der Vorhabenträgerin befindet.

Unbestritten ist, dass sich die Fläche des in der Einwendung genannten und in der Katastergrundlage als "Weg" bezeichneten Abschnittes im Eigentum der Stadt Mainz und nicht in Privateigentum befindet. Daher ist eine Veräußerung dieses Grundstücksteils durch die Stadt Mainz legitim. Auch ist eine Ausparzellierung dieses Wegabschnittes denkbar, sodass dieser Abschnitt im Eigentum der Stadt verbleibt. Diese Fragestellung ist allerdings nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "W 105", auch wenn sich der Bereich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet. Die Festsetzungen gelten unabhängig von Eigentumsverhältnissen. Anhaltspunkt für die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches waren die heutigen Grundstücksgrenzen zwischen "Eiskellergrundstück" und den benachbarten privaten Parzellen von Moritzstraße 34, 36 und 38, d.h. mit dem Bebauungsplanentwurf werden in diesem Bereich sich im Eigentum der Stadt befindliche Parzellen überplant.

- Es wird nachgefragt, wie die zukünftige Nutzung des Areals durch den Investor bzw. die neuen Eigentümer:innen vorgesehen sei und ob der Fußweg bis zur Obergrenze der Stützmauer verfüllt werde. Denn falls nicht, gelängen die neuen BewohnerInnen gar nicht auf die Fläche ihres Grundstücks.

#### **Stellungnahme:**

Es ist noch offen, in welchem Bereich die Grundstücksgrenze zukünftig verlaufen wird. Der Bebauungsplanentwurf trifft keine Festsetzungen zum Verlauf von Grundstücksgrenzen.

Es besteht einerseits die Option, dass der Vorhabenträger die rückwärtigen Grundstücksteile von der Stadt erwirbt und diese dann zum Schutz gegen unerlaubtes Eindringen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes einfriedet. Andererseits besteht die Option, dass ggf. die heutigen Grundstücksanrainer (Moritzstraße 34, 36 und 38) den schmalen Grundstückstreifen von der Stadt erwerben. In diesem Fall wäre die südliche Mauerkante dann die Grundstücksgrenze zwischen Vorhabenträgerin und den Grundstücken "Moritzstraße 34 bis 38".

Das Areal des Eiskellers wird mit einer Tiefgarage überbaut. Darauf "aufgesattelt" werden mit einer unterschiedlichen Höhenstaffelung die geplanten Wohnhäuser nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Die Zwischenräume werden zur Erschließung der einzelnen Gebäude verfüllt.

#### **Entscheidung:**

Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

- Es wird nachgefragt, wie die zukünftige Begrenzung zwischen den privaten neuen und bestehenden Grundstücken aussehe.

#### **Stellungnahme:**

Zunächst ist festzustellen, dass sich der hier angesprochene Grundstückstreifen im Eigentum der Stadt und nicht in privatem Eigentum befindet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes in diesem Bereich erstrecken sich damit nicht über die privaten Grundstücke der Anrainer.

Es ist noch offen, in welchem Bereich die Grundstücksgrenze zukünftig verlaufen wird. Der Bebauungsplanentwurf trifft keine Festsetzungen zum Verlauf von Grundstücksgrenzen.

Es besteht einerseits die Option, dass der Vorhabenträger die rückwärtigen Grundstücksteile von der Stadt erwirbt und diese dann zum Schutz gegen unerlaubtes Eindringen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes einfriedet. Andererseits besteht die Option, dass ggf. die heutigen Grundstücksanrainer (Moritzstraße 34, 36 und 38) den schmalen Grundstücksstreifen von der Stadt erwerben. In diesem Fall wäre die südliche Mauerkante dann die Grundstücksgrenze zwischen Vorhabenträgerin und den Grundstücken "Moritzstraße 34 bis 38".

### **Entscheidung:**

Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

- Anhand des Bebauungsplanentwurfes sei zu erkennen, dass der bestehende Fußweg vor den Grundstücken "Moritzstraße 34 bis 38" mitveräußert worden sei. Der Fußweg gehöre aber zur Hälfte zu den Grundstücken "Moritzstraße 34 bis 38". Dies sei an den im Boden eingelassenen Edelstahlstiften zu erkennen. Dies bedeute dann, dass eine Fremdparzelle mitveräußert worden sei, die sich im Eigentum der Grundstücksangrenzer "Moritzstraße 34 bis 38" und nicht der Stadt Mainz befinde. Dies wiederum sei rechtlich unzulässig.

### **Stellungnahme:**

Zunächst ist festzustellen, dass sich der hier angesprochene Grundstücksstreifen im Eigentum der Stadt und nicht in privatem Eigentum befindet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes in diesem Bereich erstrecken sich damit nicht über die privaten Grundstücke der Anrainer. Es handelt sich daher auch nicht um einen teilweise privaten Fußweg, auch wenn dieser Bereich in der Vergangenheit von Privaten mitgenutzt worden ist.

Es ist noch offen, in welchem Bereich die Grundstücksgrenze zukünftig verlaufen wird. Der Bebauungsplanentwurf trifft keine Festsetzungen zum Verlauf von Grundstücksgrenzen. Der Bebauungsplanentwurf setzt auf Grundlage des heute zugeschnittenen städtischen Grundstücks in diesem Bereich als zulässige Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" sowie "nicht überbaubare Grundstücksflächen" fest.

Es besteht einerseits die Option, dass der Vorhabenträger die rückwärtigen Grundstücksteile von der Stadt erwirbt und diese dann zum Schutz gegen unerlaubtes Eindringen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes einfriedet. Andererseits besteht die Möglichkeit, dass u.a. die heutigen Grundstücksanrainer (Moritzstraße 34, 36 und 38) den schmalen Grundstücksstreifen von der Stadt erwerben und diesen dann wie bisher als "ihren" Grundstücksteil nutzen. Dann wäre die südliche Mauerkante gleichzeitig die Grundstücksgrenze. Um diese Option zu "unterstützen" und eine spätere Durchwegung für die Anrainer vorzubereiten, wurde in den Bebauungsplanentwurf ein "Gebrecht "G 2" zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer integriert. Hiermit wird gewährleistet, dass bei einer potenziellen Veräußerung bzw. eines Erwerbs durch die drei Anrainer des hier angesprochenen Grundstücksstreifens auch das Mittelgrundstück (Anwesen Moritzstraße 36) über einen gemeinsamem "Mistweg" erschlossen werden kann.

### **Entscheidung:**

Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

- Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Höhenangaben des geplanten Wirtschaftswegs (115,0 m üNN) und zum Fußweg (115,0 m üNN) seien nicht korrekt,

da der Wirtschaftsweg mehrere Meter oberhalb des Grundstücksniveaus der Grundstücke "Moritzstraße 34 bis 38" und dem bestehenden Fußweg liege. Eine exakte Bestimmung des tatsächlichen Höhengniveaus sei zwingend erforderlich. Aus diesen genannten Ungenauigkeiten ergebe sich zwangsläufig, dass die maximal zulässigen Höhenangaben im Bebauungsplanentwurf für die Baufelder 20 und 21 eine deutlich höhere Bebauung zuließen. Von einem Entgegenkommen seitens der Stadt könne dann nicht mehr gesprochen werden. Es wird eine Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bis maximal zur jetzigen Maueroberkante eingefordert.

### **Stellungnahme:**

*Der Einwendung kann dahingehend gefolgt werden, dass die im Bebauungsplanentwurf für den Bereich des geplanten Wirtschaftsweges eingetragene Höhenkote von "115,0 m üNN" nicht korrekt ist. Eine erneute Prüfung und Vermessung der tatsächlichen und auch geplanten Höhenlage für den geplanten Wirtschaftsweg vor Ort durch das zuständige städtische Fachamt hat ergeben, dass die Höhe tatsächlich 117,0 m üNN beträgt. Die Beobachtungen des Absenders Nr. 2 bezüglich der Höhenverhältnisse zwischen geplantem Wirtschaftsweg und dem Grundstücksniveau der Grundstücke "Moritzstraße 34 bis 38" sind daher korrekt. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass die Reduktion der Gebäudehöhen im Bereich des "WA 2" ("ehemaliger Eiskeller") tatsächlich im Bebauungsplanentwurf "W 105" wie angekündigt umgesetzt worden ist.*

*Die im Bebauungsplanentwurf eingetragene Höhenkote von "115,0 m üNN" im Bereich des geplanten Wirtschaftsweges wird durch die tatsächliche und neu ermittelte Höhenkote von "117,0 m üNN" ersetzt. Weitere Anpassungen im Bebauungsplanentwurf sind zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Teilbereich "WA 2" nicht erforderlich.*

### **Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

- Die Zulässigkeit von Dachaufbauten würden eine weitere Sichteinschränkung für die Gebäude "Moritzstraße 34 bis 38" bedeuten. Daher seien Dachaufbauten nicht zu genehmigen.

### **Stellungnahme:**

*Im Zuge des Konzeptfindungs- und des Bauleitplanverfahrens sowie eines eingehenden Abwägungsprozesses wurde zugunsten der oberen und seitlichen Anlieger in der Moritzstraße bereits eine erhebliche Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen umgesetzt. Die nunmehr im Bebauungsplanentwurf bezüglich des Umfangs an zulässigen Dachaufbauten enthaltenen Festsetzungen sind für den Betrieb von Gebäuden erforderlich. Es handelt sich bei den zulässigen Dachaufbauten um technisch erforderliche Anlagen wie z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen oder Klimageräte. Darüber hinaus ist die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen auf maximal 2,0 Meter begrenzt. Zudem müssen derartige Anlagen auf Dachflächen mindestens 2,0 Meter von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind vollständig einzubausen. Und schließlich dürfen diese technischen Bauwerke und technischen Anlagen auf Dachaufbauten maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen. Dies bedeutet, dass insbesondere im Bereich des festgesetzten "WA 2" aufgrund der geringen Grund- und damit auch Dachflächen nur sehr kleine und untergeordnete Anlagen errichtet werden dürfen.*

### **Entscheidung:**

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- Die Abwasserleitungsführung der Anwesen "Moritzstraße 34 bis 38" sei nicht erkennbar. Es wird die Frage gestellt, ob es für die Neubebauung innerhalb des "WA 2" eine eigene Infrastrukturleitung geben wird. Es müsse sichergestellt werden, dass auch weiterhin die Abwasserentsorgung der Gebäude "Moritzstraße 34 bis 38" funktioniere und ggf. seitens der Stadt Reparaturarbeiten umsetzbar seien.

### **Stellungnahme:**

*Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird geprüft, ob der bestehende Kanal (DN 150) erhalten werden kann oder aufgrund der Höhenlage tiefergelegt werden muss. Der Kanal soll künftig unter der Bodenplatte der geplanten Tiefgarage verlaufen und erhält an geeigneter Stelle einen entsprechenden Revisionschacht. Das statische Konzept der Bodenplatte wird so ausgelegt, dass diese den Kanal überspannt, sodass keine Lasten anfallen. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb wird im Zuge der Planung erfolgen. Regelungen zur Sicherung einer dauerhaften Zugänglichkeit insbesondere zu Wartungszwecken wurden in den Kaufvertrag für das Eiskellergrundstück aufgenommen.*

### **Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

- Die Entwässerung des Fußwegbereiches sei bislang ungeklärt. Derzeit befinden sich Abflussrohrstutzen vor den Gebäuden "Moritzstraße 34 und 36", die das Wasser bei Starkregenereignissen auf das Eiskellergelände ableiten würden. Es wird die Frage gestellt, wie die Entwässerung zukünftig bewerkstelligt werden soll.

### **Stellungnahme:**

*Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird dieser Bereich in das Entwässerungskonzept integriert. Es wird darüber hinaus geprüft, ob das anfallende Wasser in den angrenzenden Grünbereich geleitet werden kann oder ob ein Anschluss an die Entwässerung auf dem Eiskellergrundstück hergestellt wird. Dieser Anschluss könnte entweder in Form einer Regenrückhaltung oder Versickerung auf dem Grundstück selbst erfolgen oder als Anschluss an den Kanal in der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße.*

### **Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

- Es wird das Erfordernis einer Begehung mit allen Planungsbeteiligten gesehen.

### **Stellungnahme:**

*Eine Begehung war nicht erforderlich. Die erforderlichen Klärungen insbesondere zu dem südlich des Eiskellers liegenden städtischen Grundstücksstreifens konnten ohne gemeinsamen Vororttermin mit den Anrainern herbeigeführt werden.*

*Ergänzend wurde zur Vorbereitung einer späteren Durchwegung für die Anrainer in den Bebauungsplanentwurf ein Gebrecht "G 2" zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer integriert. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass bei einer potenziellen Veräußerung des hier angesprochenen Grundstückstreifens auch das Mittelgrundstück (Anwesen Moritzstraße 36) über einen gemeinsamen "Mistweg" erschlossen werden kann.*

**Entscheidung:**

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

**B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange:**

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

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden
- Landwirtschaftskammer Rheinhessen
- SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Telefonica O2

II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

**1. IHK für Rheinhessen**

*- Schreiben vom 10.08.2020 -*

- Mit Blick auf die Knappheit an Gewerbeflächen sei die Entwicklung eines Wohngebiets skeptisch zu beurteilen, zumal im Flächennutzungsplan der Bereich entlang der Wormser Straße als "gewerbliche Bauflächen" ausgewiesen sei. Ergänzend sei der bestehende Betrieb "La Belle Epoque" ein Indiz für das Erfordernis der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Neben dem Verkauf von Antiquitäten gehöre auch eine Restaurierungswerkstatt zum Betrieb. Aus planerischer Sicht wäre es daher zielführender, das Plangebiet als "urbanes Gebiet" auszuweisen. Dies böte eine höhere Variabilität in der Nutzung des Gebiets und würde für weitere Gewerbebetriebe Ansiedlungschancen bieten.

**Stellungnahme:**

*Der Stadtrat hat sich mit Aufstellungsbeschlüssen vom 20.05.2015, 07.02.2018 und 01.07.2020, im Wissen um die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie zur Generierung eines weiteren Bausteines zur Befriedigung der hohen Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet dafür entschieden, für den Bereich des Plangebiets ein Wohnquartier auszuweisen. Entsprechend wurde im Bebauungsplanentwurf die zulässige Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.*

*Da der Bebauungsplan "W 105" im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann ein Bebauungsplan, der den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist hierdurch nicht beeinträchtigt.*

*Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bauleitplanverfahren angepasst.*

*Ergänzend hierzu wird festgestellt, dass die derzeitige Nutzung bzw. der bestehende Betrieb auch weiterhin aufgrund des im Bebauungsplanentwurf "W 105" festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) bauplanungsrechtlich als nicht störender Handwerksbetrieb bzw. ausnahmsweise als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb zulässig ist bzw. zulässig sein kann.*

### **Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

- Unabhängig von der planerischen Entscheidung wird angeregt, dass die städtische Wirtschaftsförderung Kontakt zum Unternehmen "La Belle Epoque" aufnehmen solle, um die Zukunft des Betriebes und des Standortes bzw. eine möglicherweise nötige Umorientierung zu besprechen.

### **Stellungnahme:**

*Eine Kontaktaufnahme mit dem Betriebseigentümer wird als nicht erforderlich erachtet, da die derzeitige Nutzung bzw. der bestehende Betrieb auch weiterhin aufgrund des im Bebauungsplanentwurf "W 105" festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) bauplanungsrechtlich als nicht störender Handwerksbetrieb bzw. ausnahmsweise als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb zulässig ist bzw. zulässig sein kann. Zudem hat der Betreiber ausreichend Gelegenheit gehabt, seine Anregungen und Bedenken im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorzutragen.*

### **Entscheidung:**

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

## **2. Landesbetrieb Mobilität**

*- Schreiben vom 10.08.2020 -*

- Es wird in o.g. Schreiben auf die Stellungnahme vom 25.07.2019 verwiesen. Darüber hinaus bestünden keine weiteren Bedenken.  
In o.g. Schreiben vom 25.07.2019 wurden folgende Anregungen vorgetragen:
  - Grundsätzlich bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die geplante Umgestaltung der Gebietszufahrt an der Wormser Straße sei im Zuge der Detailplanung aber mit dem Landesbetrieb abzustimmen.

### **Stellungnahme**

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

*Da es sich um eine reine private Gebietszufahrt handelt, die im Bestand bereits vorhanden ist, wird eine Abstimmung der Planung zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens zunächst als nicht erforderlich*



erachtet. Es werden im Bereich der Gebietszufahrt keine für die Wormser Straße flächenrelevanten Maßnahmen wie z. B. neue Abbiegespuren vorgesehen.

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

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

### **Entscheidung:**

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

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

### **Stellungnahme**

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

### **Entscheidung:**

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

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

### **Stellungnahme**

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

### **Entscheidung:**

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

### 3. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

- Schreiben vom 14.08.2020 -

- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung:  
Im Plangebiet existiere mindestens noch ein Brunnen, der von der Unteren Wasserbehörde im Mai 2019 kontrolliert worden sei. Sofern dieser und noch weitere zur geothermischen Wärmenutzung herangezogen werden sollten, so sei hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Sofern keine Nutzung geplant sei, sei der Brunnen zurückzubauen.

#### **Stellungnahme:**

*Im Plangebiet existieren zwei Brunnen, die ehemals der Trinkwasser- und Brauchwasserversorgung dienten. Ein dritter Brunnen befindet sich in dem unterirdischen Gang in Richtung Kelleranlagen Mönchstraße, jedoch außerhalb des Plangebietes.*

*Die zwei Brunnen innerhalb des Plangebietes sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Angedacht ist basierend auf einem Energiekonzept der Bau einer Anlage zur Wärmegewinnung für die Beheizung von Gebäuden auf Basis einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe. Ein Antrag zur Durchführung eines Pumpversuches wurde von der SGD Süd mittlerweile bereits positiv beschieden.*

#### **Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

- Bodenschutz:  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes seien insgesamt drei Altstandorte im Bodenschutzkataster registriert worden:
  - 315 00000-5336 000-00 ehem. Brauerei Wormser Straße,
  - 315 00000-5336 001-00 ehem. Wachswarenfabrik, Wormser Straße 153,
  - 315 00000 5536 002-00 ehem. Kfz- Werkstatt, Wormser Straße 151

Die bislang bekannten Schadstoffbelastungen (Wartungsgrube in der Säulenhalle) und vereinzelt noch nicht geklärte Verdachtsmomente (z.B. Lagerkeller im nordwestlichen Bereich der Säulenhalle) würden derzeit eine Nutzung der Säulenhalle ausschließen, stünden aber nicht grundsätzlich der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten noch folgende verbliebene Altlastenverdachtsmomente überprüft werden:

- Heizöllagertank (Vervollständigung der Erfassungsdaten und bei Hinweisen auf einen Schadstoffeintrag) orientierende Untersuchungen im Feststoff und Eluat),
- Lagerkeller unter der Säulenhalle (orientierende Untersuchung mittels 2-3 Rammkernsondierungen),
- Wartungsgrube in der Säulenhalle (Detailuntersuchung nach Abgrabung des Bodens der Wartungsgrube mittels zwei Rammkernsondierungen mit Analysen im Feststoff und Eluat auf alle relevanten Parameter und mit Bodenluftuntersuchung sowie ggf. weiteren Rammkernsondierungen),
- Wartungsstand in der Säulenhalle (orientierende Untersuchung mittels Rammkernsondierungen und mit Bodenluftuntersuchung),
- Außenfläche/ Freifläche und zwei Nebengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze (gutachterliche Begleitung des Rückbaus und organoleptische

Überprüfung des Untergrundes auf Schadstoffbelastungen und ggf. orientierend Untersuchung).

Es wird zudem eine verbindliche Regelung zu den o.g. baubegleitenden Untersuchungen im städtebaulichen Vertrag vorgeschlagen.

### **Stellungnahme:**

Die beiden Altstandorte 315 00000-5336/000 (ehemalige Brauerei) und 315 00000-5336/001 (ehemalige Wachwarenfabrik) wurden von der SGD Süd als nicht altlastverdächtig eingestuft. Für das Bebauungsplanverfahren "W 105" ergeben sich keine Folgerungen wie zum Beispiel Nutzungseinschränkungen. Die abfallrechtliche Behandlung der zu erwartenden Belastungen in den Auffüllungen ist über das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und die technischen Regeln der Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) geregelt.

Die ehemalige Kfz-Reparaturwerkstätte in der Säulenhalle wurde als altlastverdächtiger Altstandort eingestuft. Diesem Altstandort, bestehend aus Wartungsstand und Wartungsgrube wurden folgende weitere Flächen hinzugeschlagen: Lagerkeller unter der Säulenhalle, Außenfläche und Nebengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze, Chemikalienlagerfläche im Mittelgang der Gewölbekeller und der Heizöllagertank im Eingangsbereich der Gewölbekeller. Die Begründung, warum die Flächen zusammengefasst wurden, ist nicht ohne weiteres nachvollziehbar, da weder ein räumlicher noch ein funktionaler Zusammenhang besteht.

Zu den genannten Teilflächen liegen inzwischen ergänzende Daten bzw. vertragliche Regelungen vor.

a) Heizöllagertank: Die Erfassungsdaten wurden vervollständigt. Es ergaben sich keine Hinweise auf einen Schadstoffeintrag in den Untergrund. Die örtliche Kontrolle fand am 06.03.2020 statt.

b) Lagerfläche im Mittelgang der Gewölbekeller: Gemäß Begehungsprotokoll vom 06.03.2020 handelte es sich um eine Abstellfläche für Altölgebinde. Die Analysen haben keine relevanten Belastungen ergeben. Der Altlastenverdacht ist gemäß Gefährdungsabschätzung der SGD Süd vom 24.07.2020 ausgeräumt.

c) Lagerkeller unter der Säulenhalle: Die geforderte orientierende Untersuchung, die bislang aus technischen Gründen noch nicht erfolgen konnte, wird im Rahmen des Umbaus und der statischen Ertüchtigung der Halle erfolgen. Eine entsprechende Verpflichtung wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

d) Wartungsgrube in der Säulenhalle: Die geforderte Detailuntersuchung bzw. die vom Gutachter empfohlene vollständige Sanierung (Rückbau und Beseitigung der belasteten Baustoffe und Erdmassen) wird im Rahmen des Umbaus und der statischen Ertüchtigung der Halle erfolgen. Die Fläche wurde im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet. Darüber hinaus soll in den städtebaulichen Vertrag eine entsprechende Verpflichtung aufgenommen werden.

e) Wartungsstand in der Säulenhalle (aufbetonierte Fläche): Die geforderte orientierende Untersuchung wird im Rahmen des Umbaus und der statischen Ertüchtigung der Halle erfolgen. Eine entsprechende Verpflichtung soll in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

f) Außenfläche / Freifläche: Die Nebengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze sind inzwischen zurückgebaut. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf belastete Baustoffe oder Bodenverunreinigungen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist eine fachgutachtliche Überwachung der Erdarbeiten vorgesehen. Eine entsprechende Verpflichtung wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Der Empfehlung, die Erkundung bzw. Untersuchung der verbliebenen Verdachtsmomente mit dem städtebaulichen Vertrag verbindlich festzulegen, wurde bereits gefolgt und wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

*Nach Vorlage der noch ausstehenden Untersuchungsergebnisse bzw. Sanierungsnachweise im Bereich der Säulenhalle kann diese einer neuen Nutzung zugeführt werden.*

**Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

**4. Vodafone GmbH/ Kabel Deutschland**

*- E-Mail- Schreiben vom 20.08.2020 -*

- Im Plangebiet befänden sich Telekommunikationsanlagen, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt sei. Die Anlagen seien zu schützen und zu sichern und dürften nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürften nicht verringert werden.

Sofern eine Verlagerung oder Baufeldfreimachung erforderlich wird, werde ein Zeitraum von drei Monaten vor der Bauausführung ein entsprechender Auftrag benötigt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ggf. entstehende Kosten zu erstatten seien.

**Stellungnahme:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da das Plangebiet vollständig neu überplant wird, werden die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen im Zuge der Baumaßnahme zurückgebaut. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hierdurch nicht. Eine inhaltsgleiche Stellungnahme wurde bereits im Nachgang zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an den Vorhabenträger und an die städtische Koordinierungsstelle mit der Bitte um Beachtung im Zuge der Objekt- und Infrastrukturplanung weitergeleitet.*

**Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

**5. Landesamt für Geologie und Bergbau**

*- Fax- Schreiben vom 27.08.2020 -*

- Der Vorgang sei entgegen den Vorgaben des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht elektronisch eingestellt gewesen. Daher sei ein erhöhter Arbeitsaufwand entstanden und die Stellungnahme hätte nicht fristgerecht abgegeben werden können.

**Stellungnahme:**

*Alle erforderlichen Unterlagen zum Verfahrensschritt "Offenlage" waren digital in das Geoinformationsportal des Landes eingestellt und zwar an der Stelle des Systems, die die Stadt Mainz bereits seit Jahren nutzt. Ergänzend waren alle Unterlagen an der in dem Hinweis-Anschreiben der Stadt Mainz zur Verfahrensstufe "Offenlage" genannten Stelle im städtischen Internetportal digital enthalten.*

**Entscheidung:**

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- Bergbau: Es sei im Plangebiet kein Altbergbau und auch kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht dokumentiert.

**Stellungnahme:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

**Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

- Boden und Baugrund: Es werde begrüßt, dass bereits ein Baugrundgutachten erarbeitet worden sei. Die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird dringend empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

**Stellungnahme:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

**Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

- Mineralische Rohstoffe: Es bestünden keine Einwände gegen das Vorhaben.

**Stellungnahme:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

**Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

- Radonprognose: Es werde begrüßt, dass Bodenluftuntersuchungen auf Radon stattgefunden haben.

**Stellungnahme:**

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

**Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

## 6. 37-Feuerwehr Mainz

- Schreiben vom 25.07.2020 -

- **Flächen für die Feuerwehr:**

Für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum müssten in jedem Geschoss zwei Rettungswege vorhanden sein. Falls der zweite Rettungsweg über Leitern bereitgehalten werden müsse, seien Zugänge, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen. Der § 7 der Landesbauordnung sowie das Merkblatt "Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz" seien zu beachten.

Auch bei ausschließlich baulichen Rettungswegen seien Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen auf Grundlage der LBauO und des Merkblattes anzuordnen, sofern Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt lägen und erforderlich sind.

Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten habe ausschließlich nach den Maßgaben der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen.

### **Stellungnahme:**

*Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf resultieren daraus nicht. Die weiteren Details zum Thema "Löschwasserversorgung" sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen. Die Stellungnahme der Feuerwehr wurde an den Vorhabenträger übersandt.*

### **Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

- **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden in einer Entfernung von höchstens 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Der Nachweis sei vor Baubeginn der Feuerwehr vorzulegen.

Die Entnahmestellen für das Löschwasser seien so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich seien. Die Hydranten seien in einem Abstand von max. 120 m zueinander anzuordnen. Standorte seien mit der Feuerwehr abzustimmen und mit entsprechenden Hinweisschildern gut sichtbar zu kennzeichnen.

Ein Netzdruck von mindestens 1,5 bar sei sicherzustellen.

### **Stellungnahme:**

*Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf resultieren daraus nicht. Die weiteren Details zum Thema "Löschwasserversorgung" sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen. Die Stellungnahme der Feuerwehr wurde an den Vorhabenträger übersandt.*

### **Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

- Die Löschwasserversorgung durch die Mainzer Netze werde ausschließlich im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Sollte die Schlauchverlegelänge von 160 Metern überschritten werden, müsse der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine gleichwertige Löschwasserversorgung sicherstellen.

**Stellungnahme:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden städtebaulichen Konzept wurden die Bedürfnisse der Feuerwehr hinsichtlich Anfahrbarkeit insbesondere im Quartiersinnenbereich berücksichtigt. Weitergehende Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf resultieren daraus nicht. Die weiteren Details zum Thema "Löschwasserversorgung" sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und entsprechend nachzuweisen. Die Stellungnahme der Feuerwehr wurde an den Vorhabenträger übersandt.*

**Entscheidung:**

*Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

Mainz, 16.04.2021

  
Straub

- II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- III. Den tangierten städtischen Fachämter z. K.



Mainz, 16.04.2021  
61-Stadtplanungsamt

  
Strobach

→ (61)

A1

61/26 Wei | 105

Aktenzeichen:

60 - Bauamt Mainz  
Aktz.: .....  
7. 09. 2020

→ Stadtverwaltung Mainz  
Stadtplanungsamt  
Zita-delle Bau B  
Am 87er Denkmal  
55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt  
Eingang: 09. Sep. 2020

Antw. Dez.	z. d. ffd. A				Wvl.				R	
Aktz.	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

Mainz, den 26.08.2020

Widerspruch

Widerspruchsführer:

Ich widerspreche fristgerecht dem Bebauungsplan W105 (geplante Eiskellerbebauung WA2) vom 18.05.2020.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nach Durchsicht des Bebauungsplans sind mir gravierende Unstimmigkeiten bezüglich §8 LBauO aufgefallen.

Die Bauordnung besagt, dass die Abstandsfläche zwischen Bauwerken und Grundstücksgrenzen einen mindestens einzuhaltenden Abstand von drei Metern aufzuweisen hat. Ich bin damit nicht einverstanden, dass die Abstandsfläche auf meinem Grundstück liegt.

Bitte erläutern Sie die genaue Gebäudeplanung in Bezug auf Höhe und Abstand zu meiner Grundstücksgrenze.

Hiermit erkläre ich, dass das Vorhaben mit geltenden Vorschriften nicht vereinbar ist und mich als Bürger in meinen Rechten beeinträchtigt.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature area]

zu 73<sup>2</sup>



A2

Stadtplanungsamt Mainz  
Postfach 38 20  
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 28. Juli 2020

Antw. Dez.	z. d. ffd. A				Wvj.				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				

26. Juli 2020

i. V. M.

Rahmenplan (Beschluss), Bebauungsplanverfahren „W 105“, Planstufe II  
hier: Eingabe zur Beschlussvorlage

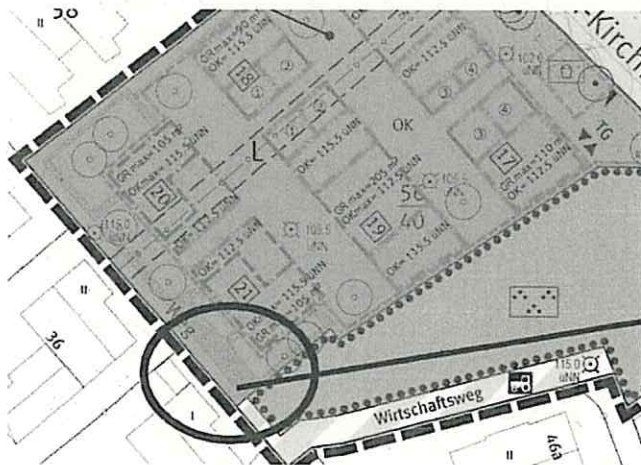
Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre obige Beschlussvorlage haben wir zur Kenntnis genommen. Hierzu machen wir als Inhaber der Flurstücke [redacted] nachstehende Eingaben:

1. Die tatsächliche Mauerhöhe der südlichen Begrenzungsmauer zu unseren oben genannten Grundstücken am Eiskeller ist aus den veröffentlichten Unterlagen nicht ersichtlich. Wir fordern Sie hiermit auf, uns genaue Detailangaben zu übermitteln.
2. Wie aus den Plänen ersichtlich, endet der von Ihnen vorgesehene Wirtschaftsweg etwa in der Hälfte vor dem Grundstück Hausnummer 38. Der weitere Verlauf des Fußweges lt. veröffentlichtem Plan entspricht somit nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Verlängerung bis zum Beginn des 1m breiten Fußweges beträgt ca. 9,80 m und ist ca. 3,20 m breit.  
Falls eine Vermessung bislang überhaupt durchgeführt wurde, ist dieses Areal falsch in Ihrem Plan ausgewiesen. Wir erwarten von Ihnen, dass die Flächen korrekt vermessen und veröffentlicht werden.
3. Der ca. 1m breite Fußweg beginnt tatsächlich erst an der seitlichen Begrenzung des Grundstücks Hausnummer 36! Dieser Fußweg ist lt. Plan neues Grundstückseigentum der beiden oberen Baufelder #20 und #21 ausgewiesen. Wie ist die konkrete Nutzung dieses Areals durch den Investor bzw. der neuen Eigentümer vorgesehen? Wird der Weg verfüllt bis über die Obergrenze der Stützmauer? Wie gelangen die neuen Eigentümer ansonsten auf diese Fläche ihrer Grundstücke? Wie sieht die künftige Begrenzung zu unseren Grundstücken aus?
4. Anhand des Bebauungsplanentwurfs ist zu erkennen, dass der derzeitige Fußweg vor den Grundstücken Moritzstr. #34 - 38 mit verkauft wurde. Falls das tatsächlich so ist, bedeutet das, dass eine zu unseren Grundstücken gehörende Teilfläche mit verkauft wurde. Der Fußweg gehört jedoch noch bis etwa zur hälftigen Breite zu den Grundstücken Moritzstr. #34 - #38. Das beweisen auch die auf dem Fußweg mit Edelstahlstiften angebrachten Vermessungspunkte. Ein Teilverkauf unserer Grundstücke wäre widerrechtlich erfolgt, wogegen wir ggfs. rechtliche Schritte einleiten werden. Ansonsten ist der Bebauungsplanentwurf entsprechend abzuändern.

73<sup>1</sup>

5. Die auf Ihrem Plan ausgewiesenen Höhenangaben des Wirtschaftsweges (115,0 üNN) zum Fußweg mit ebenfalls 115,0 üNN können nicht richtig sein, da der Wirtschaftsweg deutlich mehrere m über unserem Grundstücksniveau und dem Fußweg liegt. Eine exakte Bestimmung der tatsächlichen Höhenverhältnisse ist zwingend erforderlich.
6. Aus den von uns festgestellten Ungenauigkeiten ergibt sich zwangsläufig, dass die maximalen Oberkantenangaben der Häuser auf den Baufeldern 20 und 21 –im Falle diese den Tatsachen entsprechen- eine deutlich höhere Bebauung oberhalb der Oberkante der Stützmauer zur Folge haben, und dies trotz des Verzichtes auf ein weiteres Stockwerk der beiden oberen Häuser! Von einem Entgegenkommen Ihrerseits in Bezug auf die Bebauungshöhen lässt sich somit für uns aus den jetzigen Veröffentlichungen kein positiver Effekt erkennen. Zulässige Dachaufbauten bis 2 m Höhe der beiden oberen neuen Häuser bedeuten eine weitere Sichteinschränkung bis in die 1.OGs unserer Häuser. Wir sprechen uns hiermit entschieden gegen die von Ihnen veröffentlichte Bebauungsplanung aus und fordern eine maximale Höhenbebauung bis zur Oberkante der Stützmauer vor unseren Grundstücken. Dachaufbauten dürfen für diese Häuser keinesfalls genehmigt werden!
7. Die konkrete Abwasserleitungsführung unserer Häuser ist aus Ihren Unterlagen nicht erkennbar. Wird es für die Häuser im Wohngebiet WA 2 eine eigene Infrastrukturleitung zur Abwasserentsorgung geben? Der Anschluss zur heutigen Falleitung verläuft unter dem vorgelagerten Fußweg von Hausnummer #36. Wir müssen sicher sein, dass auch weiterhin ungehindert unsere Abwasserkanalisation funktioniert und im Bedarfsfall Reparaturen seitens der zuständigen Behörde durchgeführt werden können.
8. Die Entwässerung des abschüssigen derzeitigen Fußweggeländes ist ungeklärt. Zur Zeit befinden sich Abflussrohr-Stutzen vor Hausnummer #34 und #36, die das Wasser bei Starkregen auf das Eiskellergelände ableiten. Wie soll die Entwässerung dieses Geländes künftig erfolgen?



Punkt 2!

Die tatsächliche Fläche entspricht nicht Ihrer Zeichnung!

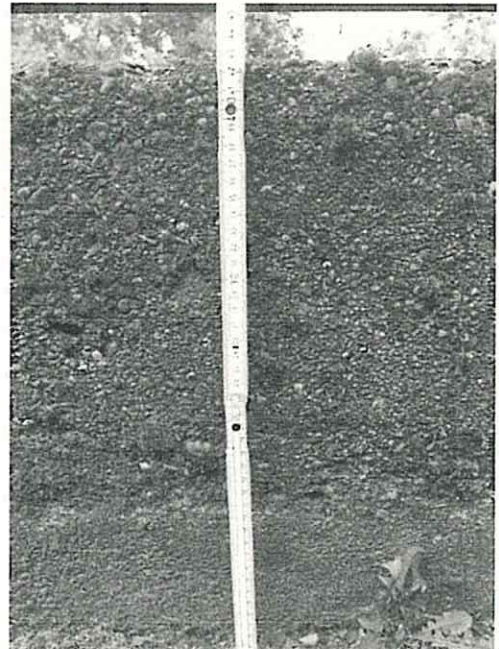
Aus den oben genannten Punkten ergibt sich eine aus unserer Sicht dringend notwendige Begehung mit allen betroffenen Gebäudeeigentümern und den verantwortlichen Städtebauplanern.

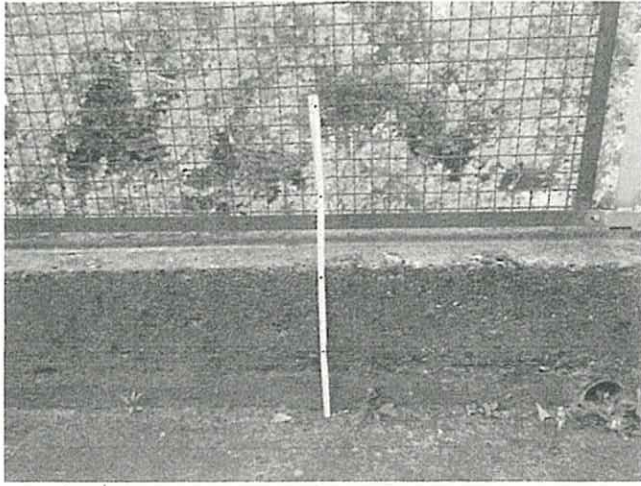
Wir gehen von einer zeitnahen Bearbeitung unserer Eingaben aus und stehen für einen Vor-Ort-Termin nach Absprache jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



NS: Auf der Folgeseite ist aktuelles Fotomaterial vom 12.07.2020 zur Dokumentation angehängt.





31

Industrie- und Handelskammer für Rheinhausen | Postfach 1545 | 67505 Worms

Stadtverwaltung Mainz  
 Amt 61  
 Postfach 3820  
 55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **11. Aug. 2020**

Antw. Dez.	z. d. H. 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

*i.v. R.*

**Ihre Zeichen/Nachricht vom**  
 39/07 v. 16.07.2020  
**Ihr Ansprechpartner**  
 Tim Wiedemann

**E-Mail**  
 tim.wiedemann  
 @rheinhausen.ihk24.de

**Tel.**  
 (06241) 9117 - 50

**Fax**  
 (06241) 9117 - 40  
 10. August 2020  
 wie-ki

**Bebauungsplan „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W105)“**  
 hier: Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung eines Bauleitplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und (erneute) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 S.2 BauGB

Sehr geehrte Frau Bourguignon,

mit Schreiben vom 14. Juli 2020 haben Sie uns gebeten, im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W105)“ Stellung zu nehmen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist das Plangebiet unmittelbar entlang der Wormser Straße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der vorliegende Planentwurf sieht eine vollständige Darstellung als Wohnbaufläche vor. Mit Blick auf die Knappheit an Gewerbeflächen in Rheinland-Pfalz und speziell auch in Mainz, steht die Industrie- und Handelskammer für Rheinhausen der Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen grundsätzlich skeptisch gegenüber. Im vorliegenden Fall wird diese grundsätzliche Erwägung durch das Vorhandensein eines Betriebes verstärkt. Das Handelsgeschäft für Antiquitäten „La Belle Époque“ besteht seit 1983 an diesem Standort. Dort sind sechs Mitarbeitende beschäftigt, in den vergangenen Jahren hat der Inhaber die Räumlichkeiten stets selbst instand gehalten. Neben dem Verkaufsraum gehört auch eine Restaurierungswerkstatt zum Betrieb, die vorwiegend für eigene Reparaturen genutzt wird. Der bestehende Mietvertrag zwischen dem Handelsgeschäft und dem Vermieter endet zum Beginn des Jahres 2021. Der Mieter würde nach eigener Aussage gerne am Standort bleiben.

Die Deklaration des Gebietes „Ehemalige Brauerei Wormser Straße“ als Allgemeines Wohngebiet ließe neben Wohngebäuden im Bereich Gewerbe lediglich der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe zu. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Das bestehende Handelsgeschäft ließe

*714*

sich demnach als nicht störender Gewerbebetrieb deklarieren, womit die Weiterführung des Geschäftsbetriebes möglich wäre. Aus planerischer Sicht wäre allerdings zu überlegen, das Gebiet nicht als Allgemeines Wohngebiet sondern als Urbanes Gebiet auszuweisen. Dies böte eine höhere Variabilität in der Nutzung des Gebietes und würde für weitere Gewerbebetriebe weiterhin Ansiedlungschancen bieten. Mit Blick auf die benötigten Gewerbeflächen und die Idee der kurzen innerstädtischen Wege, wäre die Ausweisung eines Urbanen Gebietes eine sinnvolle Möglichkeit.

Unabhängig von der planerischen Entscheidung regen wir an, dass die Stadt Mainz, möglicherweise über die städtische Wirtschaftsförderung, Kontakt zum Unternehmen „La Belle Époque“ aufnimmt um die Zukunft des Standortes oder eine möglicherweise nötige Umorientierung gemeinsam zu besprechen.

Wir bitten Sie um die Prüfung der vorgelegten Stellungnahme, für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER  
FÜR RHEINHESSEN



Tim Wiedemann  
Geschäftsführer

32



LBM

LANDESBETRIEB  
MOBILITÄT  
WORMS

Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Str. 5 · 67547 Worms

Stadtverwaltung Mainz  
Amt 61  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 13. 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	0	1	2	3
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3

i.V. Th  
子

Ihre Nachricht:  
vom 14.07.2020  
61 26 Wie 105

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

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

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

Datum:  
10. August 2020

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)  
Bebauungsplan „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“ der Stadt Mainz**

**Hier: erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4a Abs.4 S. 2 BauGB sowie Offenlegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“ der Stadt Mainz verweisen wir inhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 25. Juli 2019, Zeichen: Re- II 39a u. IV 46a. Darüber hinaus bestehen seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Denis Graf

Im Auftrag

Renate Renth

715

Besucher:  
Schönauer Str. 5  
67547 Worms

Fon: (06241) 401-5  
Fax: (06241) 401-600  
Web: lbm.rlp.de

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

Geschäftsführung:  
Dipl.-Ing. Arno Trauden



Rheinland-Pfalz

33



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

Stadtverwaltung Mainz  
Amt 61  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 19. Aug. 2020

Antw. Dez.	z. d. K. 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

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

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

14.08.2020

Mein Aktenzeichen  
Mz 411.14.02-07:  
33/2Go  
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom  
14.07.2020  
61 26 W 105

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

Telefon / Fax  
06131 2397-154  
06131 2397-155

### Bebauungsplan „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“, Mainz-Weisenau

hier: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.07.2020 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

#### 1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

**Meine Stellungnahme vom 13.08.2019 hat grundsätzlich weiterhin Bestand.**

**Es ergeben sich jedoch die nachfolgenden Ergänzungen zu Punkt 2.2 (Grundwassernutzung):**

Im Plangebiet existiert mindestens noch ein Brunnen (Flur 6 Nr. 65/17 ehem. 65/10), der von der Unteren Wasserbehörde im Mai 2019 kontrolliert wurde. Sofern dieser und ggfs. noch weitere - mir nicht bekannte - Brunnen zur geothermischen Wärmenutzung herangezogen werden sollen, so ist hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnis-

1/5

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](http://www.sgdsued.rlp.de)

717





verfahren bei der zuständigen Wasserbehörde (bei Entnahmen > 24 m<sup>3</sup>/d bei der SGD Süd, Regionalstelle WAB Mainz) durchzuführen.

Sollten der oder die Brunnen keiner Nutzung zugeführt werden, so ist er/sind sie ordnungsgemäß zurückzubauen/zu verfüllen. Das Rückbaukonzept ist mir zur Zustimmung vorzulegen.

## 2. Bodenschutz

Für das Gesamtgelände der ehem. Brauerei, Mainz, Wormser Straße liegen zahlreiche Informationen zu baulichen Besonderheiten (Kelleranlagen, Tiefkeller, Brunnen) und zu altlastrelevanten Vornutzungen vor.

Von den zahlreichen zunächst erfassten historischen altlastrelevanten Vornutzungen sind nur wenige tatsächlich bodenschutzrechtlich relevant. Zum einen handelte es sich teilweise lediglich um Büros, zum zweiten fand die Nutzung vielfach in Gebäuden und Kellern oberhalb der Gewölbekeller statt, zum dritten waren bei Ortsbegehungen an den baulichen Anlagen keine Hinweise auf Nutzungen zu erkennen, aus denen möglicherweise Schadstoffe in den Untergrund eingetragen worden sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans W105 wurden insgesamt 3 Altstandorte im Bodenschutzkataster registriert.

### **315 00000-5336/ 000-00 ehem. Brauerei, Mainz, Wormser Straße**

Lt. Branchenbuch eingeschränkt altlastrelevant.

Eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz der Branche kann beim Betrieb von Flaschenreinigungsanlagen im großen Maßstab und bei der Teerung von Bierfässern bestehen.

Beides ist für den Standort nicht dokumentiert. Aus den Ortsbegehungen haben sich keine Hinweise auf einen konkreten Altlastverdacht ergeben. Abfallrechtlich relevante Belastungen (z. B. Auffüllung oberhalb der Gewölbe-Keller, der Stichkeller und zur Geländeangleichung etc.) sind dagegen zu erwarten.



**Altstandort nicht altlastverdächtig** (gem. § 11 (2) LBodSchG)

Der Altstandort wird von den folgenden 2 Altstandorten teilweise überlagert.

**315 00000-5336/ 001-00 ehem. Wachswarenfabrik, Mainz, Wormser  
Straße 153**

Lt. Branchenbuch uneingeschränkt altlastrelevant, Parameter potentieller Bodenkontamination: Schwermetalle, CKW, Benzin, Terpene etc. Die Nutzfläche ist aber überwiegend unterkellert und gem. Begehung ohne Hinweise auf eingetretene Schadstoffe in den Kellern. Abfallrechtlich relevante Belastungen. Abfallrechtlich relevante Auffüllungen (z. B. oberhalb der Stichteller und Gewölbe-Keller und zur Geländeangleichung) sind zu erwarten.

**Altstandort nicht altlastverdächtig** (gem. § 11 (2) LBodSchG)

**315 00000-5336/ 002-00 ehem. Kfz-Reparaturwerkstatt, Mainz, Wormser  
Straße 151**

Lt. Branchenbuch eingeschränkt altlastrelevant; eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz besteht bei Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten an Fahrzeugen im gewerblichen Maßstab. Reparaturvorgänge/Ablassen und Wechseln von Betriebsflüssigkeiten/Austausch und Bearbeitung von Metallteilen sowie Waschen und Reinigen von Fahrzeugen. Parameter potentieller Bodenkontamination sind Schwermetalle, Chromate (Lackpigmente), Säuren, BTX, Mineralölkohlenwasserstoffe (Benzine, Diesel), PAK, PCB (Altölverunreinigung), CKW (Reinigungs- und Entfettungsmittel).

**Altstandort altlastverdächtig** (gem. § 11 (2) LBodSchG)

Folgende Verdachtsmomente wurden identifiziert:

Säulenhalle mit Wartungsgrube, Wartungsstand und Lagerkeller unter der Säulenhalle, Aussenfläche, ggf. Nebengebäude westliche Grundstücksgrenze zur Lagerung.

Ebenfalls hinzugeschlagen werden die folgenden Verdachtsmo-



mente, die nicht unmittelbar allein dem Kfz-Reparaturwerkstatt sondern der gesamten Gebäude-Instandhaltung zugeschrieben werden können, aber im räumlichen Zusammenhang stehen: Teilfläche Chemikalienlagerfläche im Mittelgang der Gewölbekeller und Heizöllagertank im Eingangsbereich der Gewölbekeller. Nach orientierender Untersuchung eines Teils der Verdachtsmomente ergab sich eine Teilnutzung (**Wartungsgrube in der Säulenhalle**) mit dem hinreichenden Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung. Die orientierende Untersuchung ist jedoch bislang nicht abgeschlossen. Die Erfassungsfläche wird daher weiterhin als **Altstandort altlastverdächtig (in Bearbeitung)** (gem § 11 (3) LBodSchG) geführt.

Die bislang bekannten Schadstoffbelastungen (Wartungsgrube in der Säulenhalle) und vereinzelt noch nicht geklärte Verdachtsmomente (z. B. Lagerkeller im nordwestlichen Bereich der Säulenhalle) schließen derzeit eine Nutzung der Säulenhalle aus, stehen aber nicht grundsätzlich der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten noch folgende verbliebenen Altlastverdachtsmomente überprüft werden (Untersuchungsvorschlag in Klammern):

- a. Heizöllagertank (Vervollständigung der Erfassungsdaten zur Erfassungsbewertung und bei Hinweisen auf einen Schadstoffeintrag in den Untergrund orientierende Untersuchung mit Analysen im Feststoff und ggf. Eluat auf MKW<sup>1</sup>)
- b. Lagerkeller unter der Säulenhalle (orientierende Untersuchung mittels 2-3 Rammkernsondierungen mit Analysen im Feststoff und Eluat auf alle relevanten Parameter und mit Bodenluftuntersuchung auf AKW<sup>2</sup> und LHKW<sup>3</sup>)

---

<sup>1</sup> MKW Mineralölkohlenwasserstoffe  
<sup>2</sup> AKW Aromatische Kohlenwasserstoffe  
<sup>3</sup> LHKW Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe



- c. Wartungsgrube in der Säulenhalle (Detailuntersuchung nach Abgrabung des Bodens der Wartungsgrube mittels 2 Rammkernsondierungen in der Wartungsgrube mit Analysen im Feststoff und Eluat auf alle relevanten Parameter und mit Bodenluftuntersuchung auf AKW und LHKW sowie erforderlichenfalls weiteren Rammkernsondierungen zur Eingrenzung des Schadensbereiches)
- d. Wartungsstand in der Säulenhalle (orientierende Untersuchung mittels 2-3 Rammkernsondierungen mit Analysen im Feststoff und Eluat auf alle relevanten Parameter und mit Bodenluftuntersuchung auf AKW und LHKW)
- e. Aussenfläche/Freifläche und 2 Nebengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze (gutachterliche Begleitung von Rückbau und Eingriffen in den Untergrund und organoleptische Überprüfung des Untergrundes auf Schadstoffbelastungen, ergeben sich dafür Hinweise, sind diese gezielt der orientierenden Untersuchung zu unterziehen)

Die vorgenannten Untersuchungen können z. B. mit gründungstechnischen Untersuchungen verknüpft werden.

**Ich empfehle, die Erkundung/Untersuchung der verbliebenen Altlast-Verdachtsmomente mit dem städtebaulichen Vertrag verbindlich festzulegen.**

Dies ist bislang offenbar noch nicht vorgesehen.

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.



WG: Stellungnahme S00882063, VF und VFKD, Stadt Mainz, 61 26 Wei  
105, Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

Helen Bourguignon An: Thorsten Straub

20.08.2020 14:53

B4

Von: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz  
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt

Stadtplanung  
Helen Bourguignon  
Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle, Bau B  
Tel. 06131 12-3041  
Fax 06131 12-26 71  
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 20.08.2020 14:53 -----

Zu den lfd. Akten

Mainz, den \_\_\_\_\_

6.26 Weidner  
Gy

Von: "Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland"  
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
An: <Helen.Bourguignon@stadt.mainz.de>  
Datum: 20.08.2020 14:49  
Betreff: Stellungnahme S00882063, VF und VFKD, Stadt Mainz, 61 26 Wei 105, Bebauungsplan  
"Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

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

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtplanung -  
Helen Bourguignon  
Zitadelle - Bau A  
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00882063  
E-Mail: TDRA.SWESchborn@Vodafone.com  
Datum: 20.08.2020  
Stadt Mainz, 61 26 Wei 105, Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße  
(W 105)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.07.2020.

718

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA.SWeschborn@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:  
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

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

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



MZ\_B-Plan\_W\_105.zip

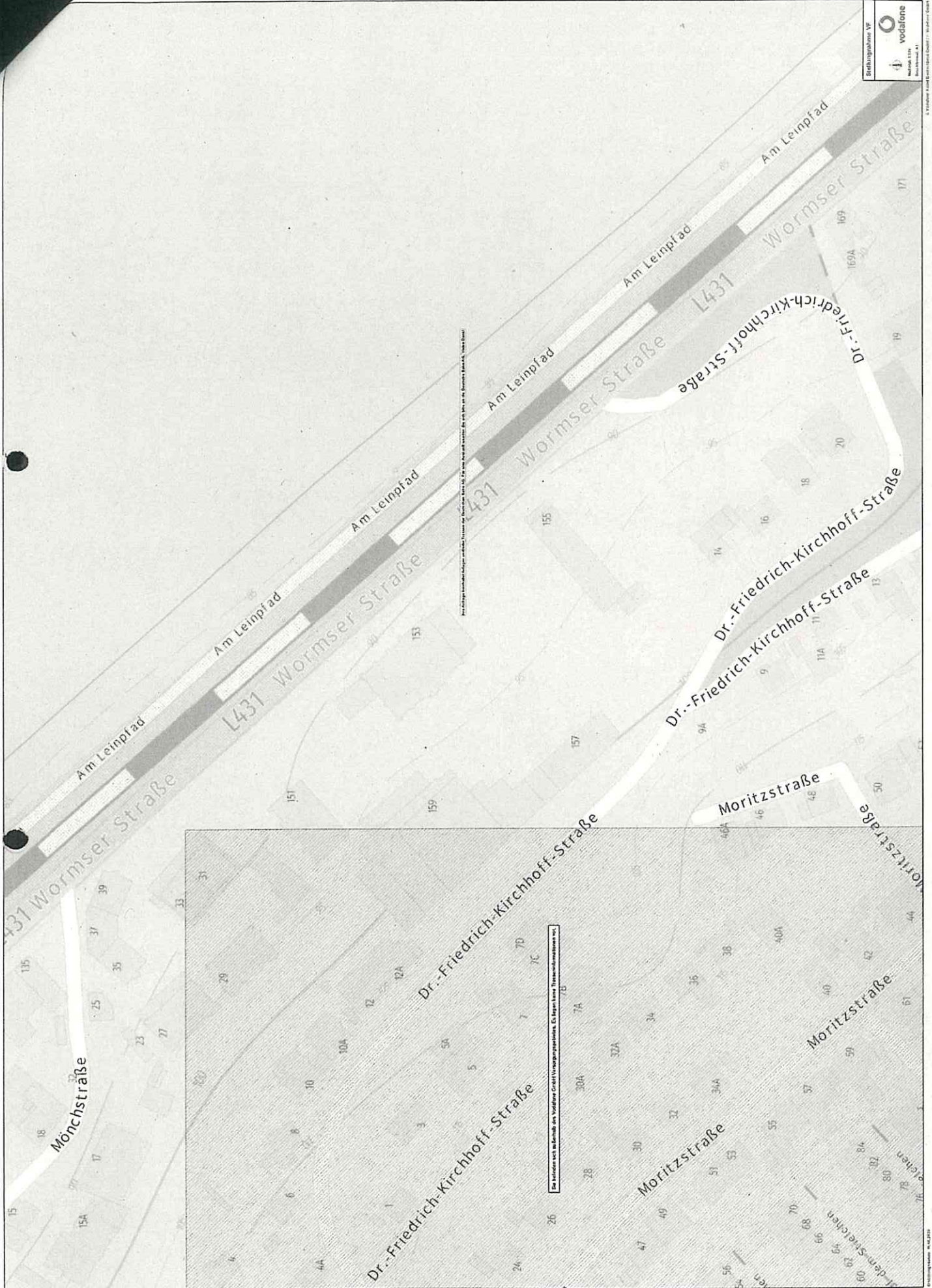
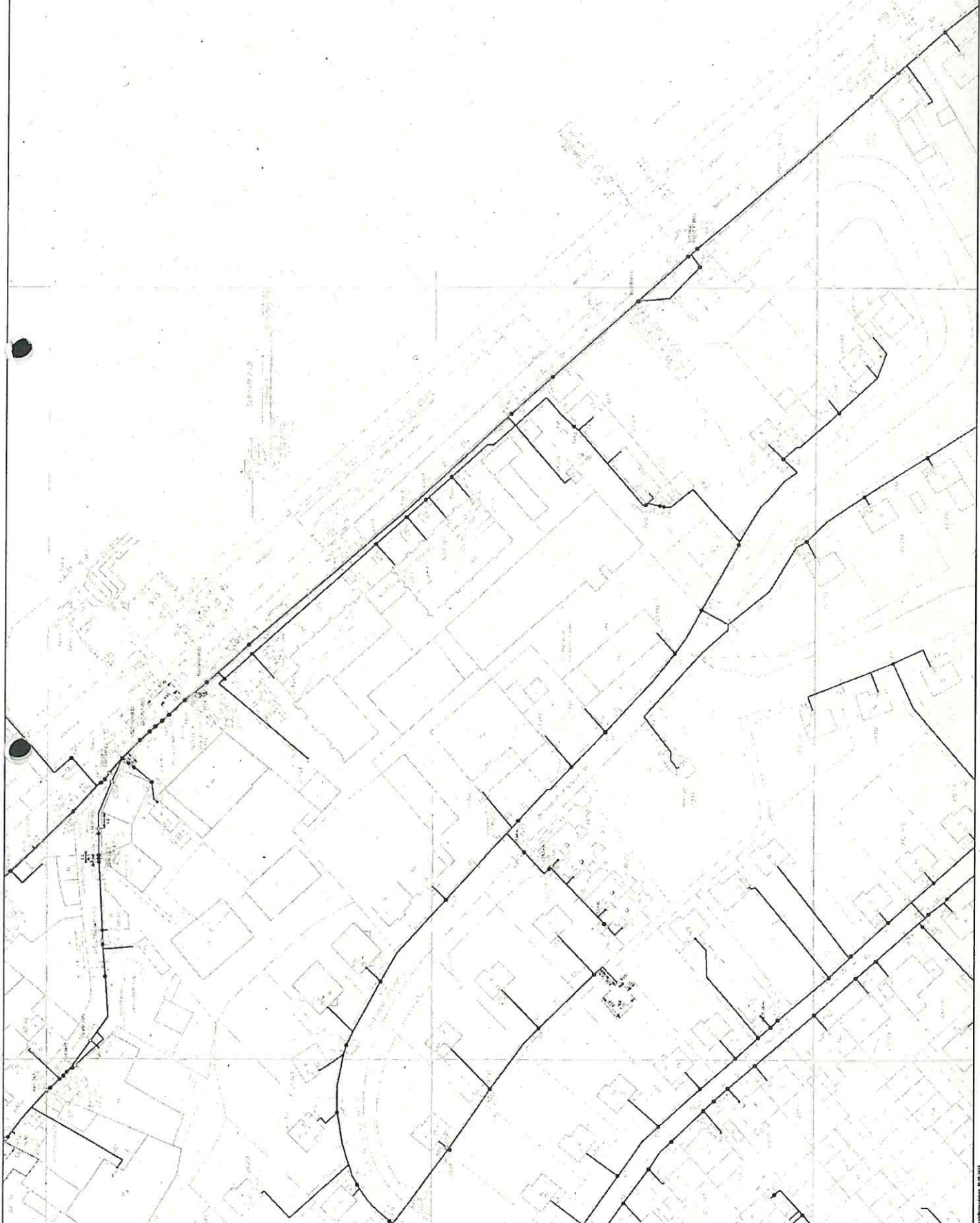


Foto: Google Earth / Google Maps

Einzelverkauf im Bereich des Verkaufes durch Wohnungsgeber, Eintrag im Grundbuch

Brechtungsbahn VF  
 4 vodafone  
 Mobilfunk-Service  
 Deutschland AG







Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

35

TELEFAX

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

Stadtverwaltung Mainz  
Amt 61  
Postfach 38 20  
55028 Mainz

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

27.08.2020

61.2.2 f

Main Aktenzeichen Ihr Schreiben vom  
Bitte immer angeben! 14.07.2020  
3240-0958-19/V2 61 26 Wie 105  
kp/jst 6126 Wie 105

Telefon

**Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" der Stadt Mainz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entgegen der Vorgabe des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde dieser Vorgang auf dem Geoportal elektronisch nicht eingestellt. Daher ist dem LGB ein erhöhter Arbeitsaufwand entstanden und somit konnte die Stellungnahme nicht fristgerecht bearbeitet werden. Um entsprechende zusätzlichen Aufwendungen zu vermeiden und damit fristgerechte Stellungnahmen abgeben zu können, bittet das LGB erneut, das zentrale Internetportal des LVerGeo zur Erfassung von Plänen der Offenlagen für das Geoportal

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

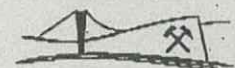
zu nutzen.

Sofern Ausgleichsflächen ausgewiesen werden, sind auch diese dort einzustellen.

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

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

71 11



**Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bëbauungsplanes "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

**Boden und Baugrund****- allgemein:**

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt.

Wir empfehlen dringend die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

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

**- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

**- Radonprognose:**

Es ist zu begrüßen, dass Bodenluftuntersuchungen auf Radon stattgefunden haben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. Thomas Dreher



Landeshauptstadt  
Mainz

36

Stadtverwaltung Mainz | Amt 37 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 29. Juli 2020 *JK*

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

*JK*

Feuerwehr Mainz  
Herr Thines  
Vorbeugender Brandschutz

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 W 105

Unser Zeichen: 37.41.01/20-152

Bauvorhaben: Bebauungsplan „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“  
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).

*JK*

Sparkasse Mainz  
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31  
Swift-Bic. MALADE51MNZ

Information zur Verwendung  
Ihrer Daten:  
www.mainz.de/dsgvo

Linien: 59 | 76

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 (96m<sup>3</sup>/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.

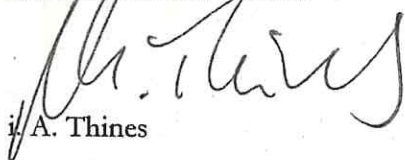
Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

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



i. A. Thines

Anlage  
keine