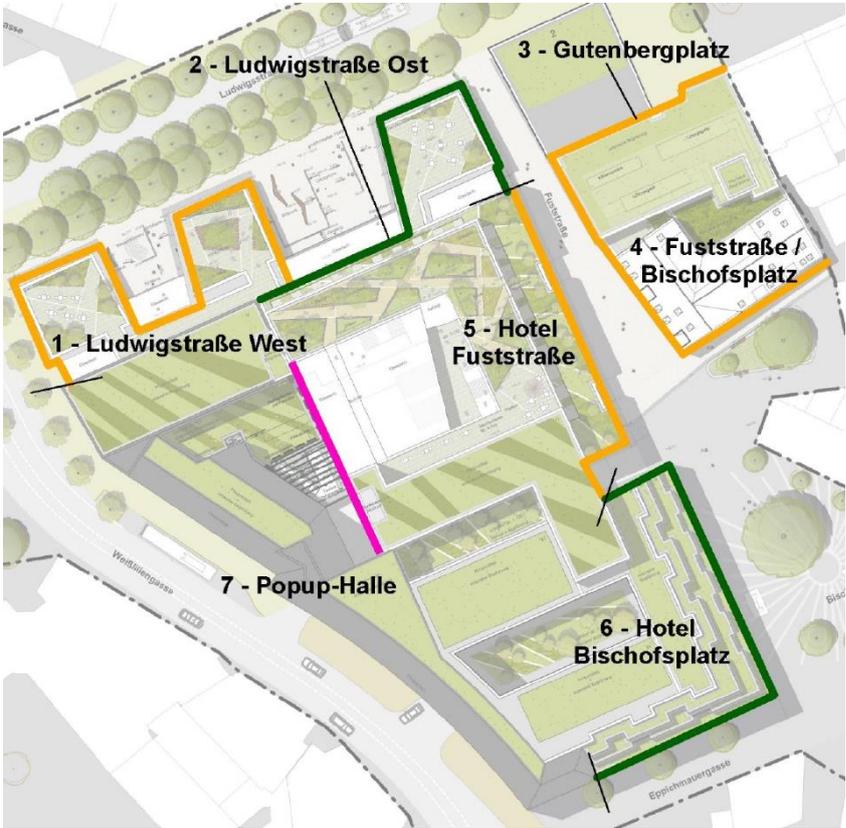


Bebauungsplan A 262

Städtebaulicher Vertrag

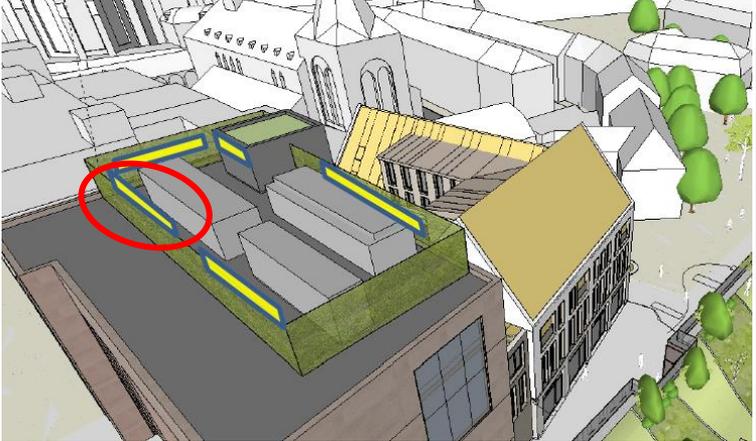
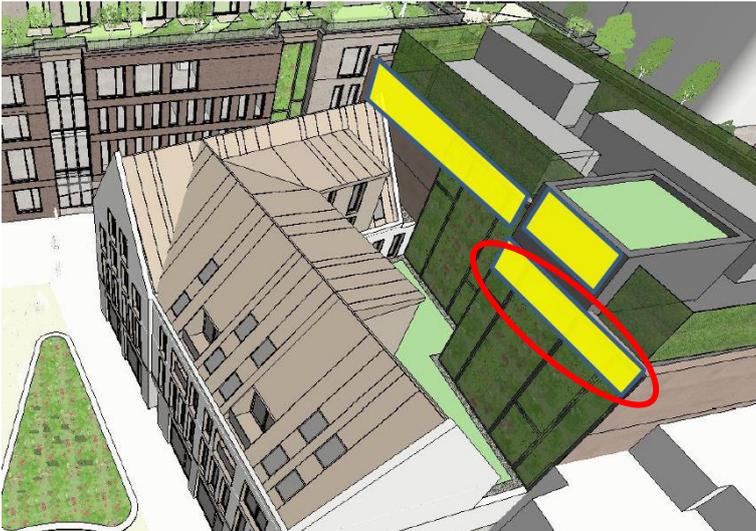
Anlage 18a Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und des Fachbeitrags Bäume

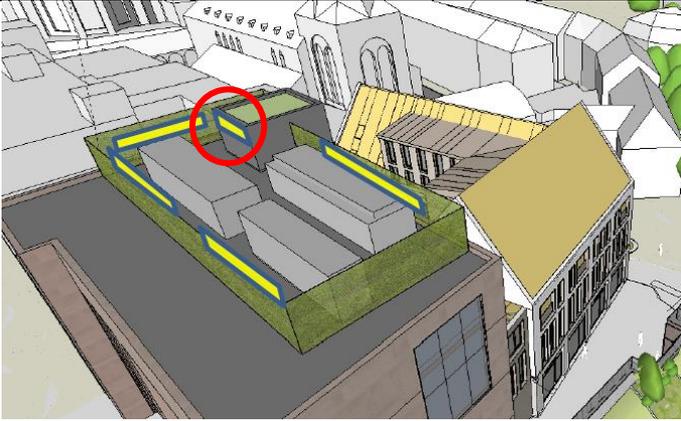
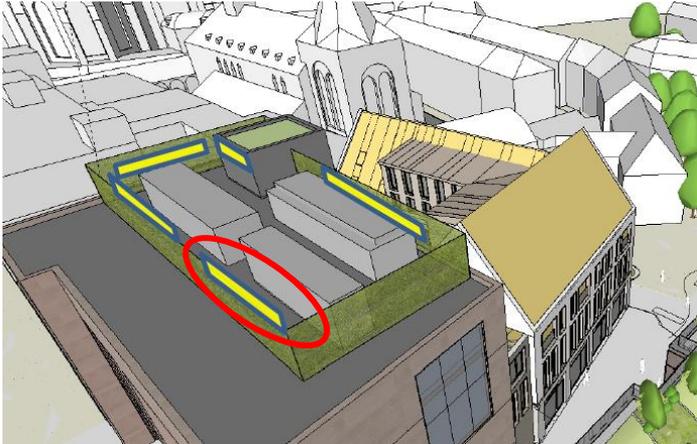
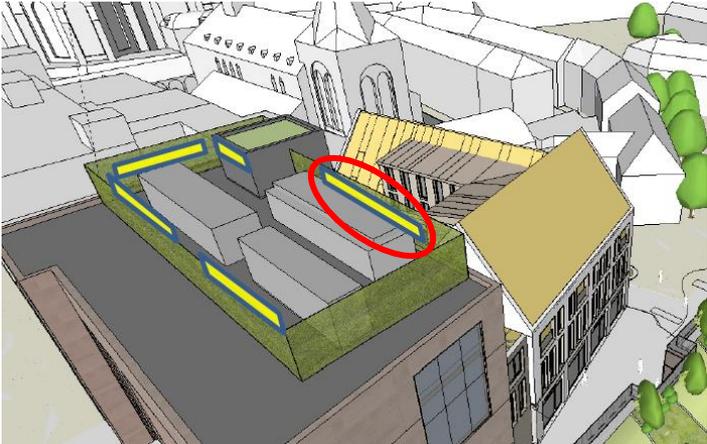
Sachverhalt	Maßnahmen	Abnahme
Artenschutz		
<p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für den Haussperling</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von 10 Ausweichbrutplätzen: Koloniehäuser vom Typ Schwegler Sperlingskoloniehäuser Nr. 1SP bzw. Hasselfeldt Sperlingskasten (SPMQ) oder vergleichbar. Empfohlen wird die Anbringung von vier Sperlingskoloniehäuser aus Holzbeton mit jeweils drei Nistkammern. • Kontrolle und Reinigung der Kästen einmal im Jahr zwischen 01.10. und 28.02. für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Aufhängen der Kästen. Kaputte Koloniehäuser sind zu ersetzen. • Die 10 Ausweichbrutplätze sind vor Beginn der Abrissarbeiten und vor Beginn der Brutzeit des Haussperlings in Abstimmung mit der Ökologischen Fachbauleitung und dem Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz anzubringen. • Lage der Nisthilfen (siehe Abbildung): In Betracht kommen die Südfassade des Parkhaus-Komplexes (Weißliliegasse 14) an der Eppichmauergasse sowie die Süd- und die Ostfassade im Innenhof der Deutschen Bank (Weißliliegasse 8-10). <div data-bbox="405 1086 1267 1960" style="text-align: center;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Anbringen der Nistkästen an den Südfassaden ist ein Sonnenschutz anzubringen. 	<p>Protokoll</p>

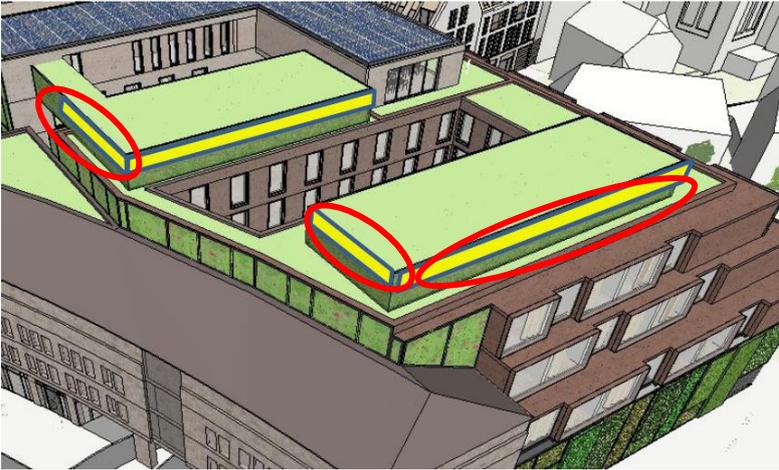
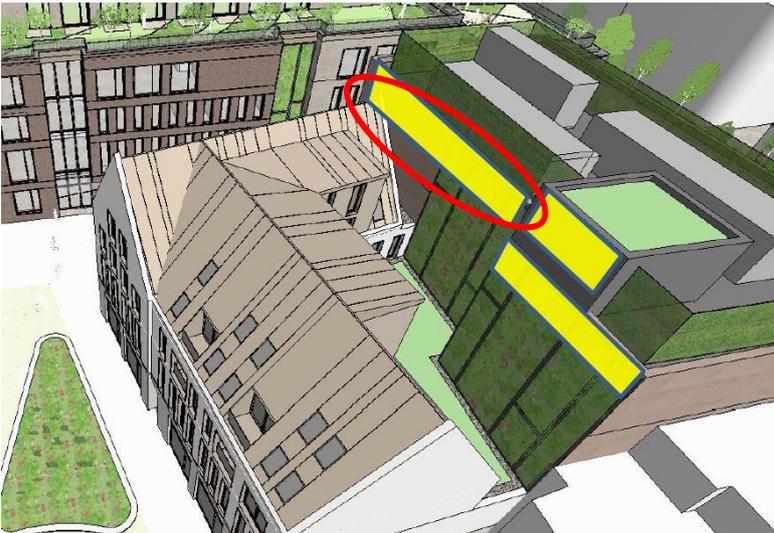
Sachverhalt	Maßnahmen	Abnahme
Baubegleitung beim Abriss von Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> Sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung geschützte Tiere / Lebensstätten gefunden werden, sind geeignete Maßnahmen in Absprache mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) abzustimmen und umzusetzen. 	Protokoll der ökologischen Baubegleitung
Rodungsarbeiten, Baumrückschnitte, Entfernung von Fassadenbegrünung	<ul style="list-style-type: none"> Im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. 	Protokoll der ökologischen Baubegleitung
Umsetzung der Konzepte zum Schutz von Vögeln gegen ein signifikant erhöhtes Mortalitätsrisiko	<ul style="list-style-type: none"> Die detaillierte Darstellung der Konzepte zum Schutz von Vögeln findet sich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Anhang 2, Kapitel 4.3. Die Maßnahmen beziehen sich auf folgende im o.g. Fachbeitrag dargestellten Fassadenabschnitte:  <p>Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verwendung von anerkanntem Vogelschutzglas mit hoher Wirksamkeit an folgenden Fassadenabschnitten: <ul style="list-style-type: none"> Fassadenabschnitt 1: Zentrale Schaufenster-Fassade, Glasfläche am westlichen Solitär Fassadenabschnitt 2: Tor Popup-Halle, Glasflächen der Dachterrassen und Gastronomie-Bereiche auf dem Dach Fassadenabschnitt 3: Gegliederte Fenster „Kultur“ (Obergeschoss am Gutenbergplatz), Fenster zur Fuststraße Fassadenabschnitt 5: Großflächige Hotel- und Lobbyfenster Fassadenabschnitt 6: Verglaster Gastronomie-Bereich auf dem Dach 	Abnahmeprotokoll

Sachverhalt	Maßnahmen	Abnahme
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fassadenabschnitt 7 • Steuerung der Beleuchtung von Innenräumen hinter Schaufenstern, Glasflächen der Gastronomie und der Dachterrassen durch Verringerung der Lichtintensität auf ein aus Sicherheitsgründen unbedingt erforderliches Maß oder Abschalten in nutzungsfreien Zeiten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Fassadenabschnitt 1: Große Schaufenster der Geschäfte in den beiden Solitären (zur Ludwigsstraße hin), Glasfläche am westlichen Solitär, mittelgroße Schaufenster der Geschäfte in den beiden Solitären ○ Fassadenabschnitt 2: Schaufenster der Geschäfte im östlichen Solitär zur Ludwigsstraße hin, gegliederte mittelgroße Fenster im Gastronomie-Bereich ○ Fassadenabschnitt 3: Schaufenster der Geschäfte am Gutenbergplatz (Erdgeschoss), Fenster zur Fuststraße ○ Fassadenabschnitt 4: Bandfassaden in den oberen Etagen im Bereich der Büronutzung, Schaufenster im Erdgeschoss ○ Fassadenabschnitt 5: Schaufenster im Erdgeschoss, gegliederte mittelgroße Fenster im Konferenz- und Lobbybereich sowie der Gastronomie (3. Obergeschoss) ○ Fassadenabschnitt 6: Verglaster Gastronomie-Bereich auf dem Dach ○ Fassadenabschnitt 7 • Nutzung von Gläsern mit einem maximalen Reflexionsgrad von 8% bzw. 15% abhängig vom Vogelschlagrisiko und der Kombination mit weiteren Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Fassadenabschnitt 1: Zentrale Schaufenster-Fassade (8%), große Schaufenster der Geschäfte in beiden Solitären (8%), Glasflächen am westlichen Solitär (15%) ○ Fassadenabschnitt 2: Tor Popup-Halle (8%), Schaufenster der Geschäfte im östlichen Solitär zur Ludwigsstraße hin (8%), gegliederte mittelgroße Fenster im Gastronomiebereich (15%), Hotelfenster im Obergeschoss (15%), Glasflächen der Dachterrassen und Gastronomie-Bereiche (15%) ○ Fassadenabschnitt 3: Gegliederte Fenster „Kultur“ (8%), Schaufenster der Geschäfte am Gutenbergplatz (8%) ○ Fassadenabschnitt 4: Bandfassaden in den oberen Etagen (15%; nur für die Fenster Richtung Bischofsplatz), Schaufenster im Erdgeschoss (8%; nur für die Fenster Richtung Bischofsplatz) ○ Fassadenabschnitt 5: Großflächige Hotel- und Lobbyfenster (15%), Hotelfenster im Obergeschoss (15%) ○ Fassadenabschnitt 6: Großflächige Hotelfenster (15%), Verglaster Gastronomie-Bereich auf dem Dach (15%) ○ Fassadenabschnitt 7 (8%) • Gliederung großflächiger Hotelfenster mit anerkanntem, transluzentem Vogelschutzglas und Klarsichtfeldern von maximal 1,0 m Breite im Bereich der Fassadenabschnitte 5 und 6 • Im Zuge der Begrünung der Dachflächen gepflanzte, freistehende Bäume und Sträucher halten zu großflächigen (> 6 m²), nicht mit Vogelschutzglas versehenen oder stark reflexionsreduzierten (Reflexionsgrad maximal 8 %) Fenstern einen Abstand von mindestens 10 Metern ein (Fassadenabschnitt 2, Gastronomie-Bereiche auf dem Dach) 	

Sachverhalt	Maßnahmen	Abnahme
	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Brüstung / Absturzsicherung aus durchsichtigem Glas vor den Hotelfenstern (Fassadenabschnitt 2, Hotelfenster im Obergeschoss) <p>Hinweis: <i>Maßnahmen in verbleibenden Risikobereichen werden beim Sachverhalt Monitoring benannt.</i></p>	
Artenschutzgerechte Beleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockefferen und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna erfolgt die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden mit geschlossenen, warmweiß getönten LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K, Abstrahlwinkel von maximal 70° zur Vertikalen, gerichtet zum Boden • Beleuchtung der Wege auf Dachflächen von bzw. zu Dachterrassen nur während den Öffnungszeiten. Es sind ausschließlich LED-Lampen mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur zwischen 1.700 bis 2.200 K, einer Beleuchtungsstärke von maximal 5 lx und mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden • Nutzungsoptimierte Anbringung und Ausrichtung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln: <ul style="list-style-type: none"> ○ Beleuchtungen werden konsequent auf die zu beleuchtenden Bereiche und Gegenstände fokussiert, wobei die Lichtintensität auf das Notwendige beschränkt wird ○ Optimierung der Beleuchtung in den Schaufenstern aller Fassadenabschnitte: In Schaufenstern der Obergeschoße ist das Licht außerhalb der Öffnungszeiten abzuschalten. In den Schaufenstern entlang öffentlicher Straßen ist es außerhalb der Öffnungszeiten die Lichtintensität auf ein aus Sicherheitsgründen unbedingt erforderliches Maß zu reduzieren oder abzuschalten. Die Beleuchtung ist nach unten und innen gerichtet und nicht nach außen ○ Kein nächtliches Anleuchten von Fassaden oder Fassadenteilen 	Abnahme-protokoll
Installation von Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich: <ul style="list-style-type: none"> ○ Abstand von 2 m zu Fassadenbegrünung ○ Keine Nistkästen über Wege oder öffentlich zugängliche Bereiche ○ Keine Anbringung oberhalb von Fenstern ○ Kontrolle und ggfs. Reinigung der Vogelkästen einmal im Jahr zwischen 01.10. und 28.02. Kaputte Nistkästen sind zu ersetzen. • Haussperling <ul style="list-style-type: none"> ○ 10 Nistkästen (zusätzlich zu CEF) ○ Geeignete Typen: Koloniehäuser vom Typ Schwegler Sperlingskoloniehäuser Nr. 1SP bzw. Hasselfeldt Sperlingskasten (SPMQ) oder vergleichbar ○ Reinigung: Einmal im Jahr ○ Lage der Nistkästen: An der Technikeinhausung auf dem Gebäude am Gutenbergplatz 	Abnahme-protokoll

Sachverhalt	Maßnahmen	Abnahme
	 <ul style="list-style-type: none"> • Mauersegler: <ul style="list-style-type: none"> ○ 12 Nistkästen ○ Geeignete Typen: Schwegler Nist-Stein Nr. 25, Hasselfeldt Mauersegler-Kasten Einbau (MSHE / MSHE-UP-15) oder Einbausystem mit austauschbarer Vorderwand ○ Reinigung: I.d.R. nicht erforderlich ○ Lage der Nistkästen: An der nordöstlichen Wand des Gebäudes am Gutenbergplatz:  <ul style="list-style-type: none"> • Star: <ul style="list-style-type: none"> ○ 5 Nistkästen ○ Geeignete Typen: Einbaukasten mit Vorderwand (45 mm Lochdurchmesser) oder Starenkästen (analog Schwegler Typ 3S) ○ Reinigung: Einmal im Jahr ○ Lage der Nistkästen: An der Technikeinhausung auf dem Gebäude am Gutenbergplatz: 	

Sachverhalt	Maßnahmen	Abnahme
	 <ul style="list-style-type: none"> • Hausrotschwanz / Grauschnäpper: <ul style="list-style-type: none"> ○ 10 Nistkästen ○ Geeignete Typen: Hasselfeldt Niststein Halbhöhlenbrüter (NIH) oder Schwegler 2H, 2HW oder 1N oder vergleichbar ○ Reinigung: Einmal im Jahr ○ Lage der Nistkästen: An der Technikeinhausung auf dem Gebäude am Gutenbergplatz  <ul style="list-style-type: none"> • Dohle: <ul style="list-style-type: none"> ○ 3 Nistkästen ○ Geeignete Typen: Schwegler Mehrfachsystem mit Vorderwand für Dohlen und Turmfalken oder vergleichbar ○ Reinigung: Einmal im Jahr ○ Lage der Nistkästen: An der Technikeinhausung auf dem Gebäude am Gutenbergplatz 	

Sachverhalt	Maßnahmen	Abnahme
	<ul style="list-style-type: none"> • Turmfalke: <ul style="list-style-type: none"> ○ 3 Nistkästen ○ Geeignete Typen: Schwegler Mehrfachsystem mit Vorderwand für Dohlen und Turmfalken oder Eigenbau Ständer mit Anbringung eines Kastens. ○ Reinigung: I.d.R. nicht erforderlich ○ Lage der Nistkästen: Auf drei Seiten der Technischeinhausung auf dem Hoteldach je ein Kasten  <ul style="list-style-type: none"> • Zwergfledermaus: <ul style="list-style-type: none"> ○ 12 Fledermauskästen ○ Geeignete Typen: Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI oder vergleichbar ○ Reinigung: Nicht erforderlich ○ Kontrolle: Alle 3 bis 5 Jahre. Kaputte Kästen sind zu ersetzen ○ Lage der Nistkästen: 	
<p>Monitoring in Bereichen mit verbleibendem mittleren Vogelschlagrisiko</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Prognose durch eine fachkundige Person hinsichtlich der geplanten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlags und ggf. Festlegung und Ausführung gegensteuernder Maßnahmen in folgenden Fällen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Einsatz von Vogelschutzgläser mit kombinierten Klarsichtbereichen am geplanten Hotel (Bischofsplatz, Fassadenabschnitt 6) 	<p>Monitoringbericht</p>

Sachverhalt	Maßnahmen	Abnahme
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schaufenster mit Spiegelung von Gehölzen an der Ludwigsstraße und an den Solitären ○ Übereck-Verglasungen auf den Dachterrassen • Monitoringkonzept im Bereich des Hotels: <ul style="list-style-type: none"> ○ Einsatz von Wildkameras: Nach Fertigstellung des Hotels erfolgt eine Begehung des Vorhabenträgers mit einer fachkundigen Person sowie dem Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz zur Festlegung der Aufhängungsorte und Aufnahmezeiten der Wildkameras ○ Regelmäßige Auswertung der Aufnahmen aus den Wildkameras und Dokumentation ○ Die Dokumentation ist dem Grün- und Umweltamt vorzulegen • Monitoringkonzept im Bereich bodennaher Glasflächen im öffentlichen Raum: <ul style="list-style-type: none"> ○ Nach Bauende erfolgt eine Begehung des Vorhabenträgers mit einer fachkundigen Person sowie dem Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz zur Festlegung der zu betrachtenden Glasflächen ○ Suche nach Kollisionsoffern und Anflugspuren: 1 Begehung pro Woche, in den frühen Morgenstunden ○ Die Zeiträume können in Absprache mit dem Grün- und Umweltamt auf die Phasen mit den höchsten erwarteten Anflugwahrscheinlichkeiten begrenzt werden, etwa von Juni bis Oktober • Das Monitoring ist für drei Jahre durchzuführen • Bei fehlenden Nachweisen von Anflügen in einem Untersuchungsjahr kann an den betreffenden Strukturen das Monitoring beendet werden 	
Risiko- management	<ul style="list-style-type: none"> • Für den Fall, dass im Monitoring für bestimmte Glasflächen Kollisionsoffer registriert wurden, sind durch eine fachkundige Person gezielte, auf die jeweiligen Verhältnisse und Funktionen der betreffenden Strukturen zugeschnittene Lösungen zu entwickeln und in Abstimmung mit den Grün- und Umweltamt auszuführen • Das Monitoring ist an den jeweiligen Flächen für weitere zwei Jahre durchzuführen 	Monitoring- bericht
Baumschutz		
Schutz der Bäume während der Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> • Dendrologische Baubegleitung • Kronenrückschnitt im Fein- und Schwachastbereich an den Bäumen Nr. 3, 5, 7 und 12 • Lokale Kroneneinkürzung um 1,5 bis 2 m zur Herstellung des lichten Raums für den Baustellenverkehr an den Bäumen mit Nr. 6 und 41 • Schutz der Wurzelbereiche durch fachgerechte Aufschotterung im Bereich der Baustraße an den Bäumen Nr. 5, 6 und 11 • Ortsfester Schutzzaun an Baum 11 entlang der Außenkante der Grünfläche und der BE-Fläche • Fachgerechter Stammschutz an den Bäumen Nr. 18 bis 58 • Zur Sichtung und Bewertung tatsächlicher Wurzelvorkommen an den Bäumen Nr. 18-20, 23, 25, 26, 29, 30, 33, 35, 37, 38 und 40 (südliche Platanenreihe an der Ludwigsstraße) und Ausweisung ggfs. erforderlicher Wurzelschutzmaßnahmen sind an zwei 	Protokoll der dendro- logischen Bau- begleitung

Sachverhalt	Maßnahmen	Abnahme
	<p>exemplarisch ausgewählten Baumstandorten Wurzelsuchgrabungen durchzuführen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei ggfs. notwendiger Absenkung des Bemessungswasserstandes während der Bauarbeiten ist in Absprache mit der dendrologischen Baubegleitung eine Bewässerung der Bäume zwischen März und Oktober erforderlich • Sollten während der Bauphase als zu erhaltend festgesetzte Bäume zu Schaden kommen, sind diese Schäden durch ein zertifiziertes Baumpflegeunternehmen zu beheben bzw. ggf. die gemäß "A 262" festgesetzten Nachpflanzungen vorzunehmen 	
Neupflanzung nach Bauende	<ul style="list-style-type: none"> • Die Pflanzung der 7 und ggfs. weiterer Bäume im öffentlichen Straßenraum/ Weißliliengasse/ Bischofsplatz erfolgt durch die Investorin nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen zum „A 262“ • Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die 7 und ggfs. weiterer Bäume trägt die Investorin für 5 Jahre und löst diese Verpflichtung durch Zahlung eines im städtebaulichen Vertrag geregelten Betrags ab. • Nach der Pflanzung findet eine Übergabe der Baumpflanzungen an das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz statt • Sollten weitere Ersatzpflanzungen erforderlich werden, so sind auch für diese - dann gesondert festzulegende - Ablösebeträge für das 1. bis 5. Standjahr erforderlich 	Abnahme-protokoll
Überwachung nach Bauende	<ul style="list-style-type: none"> • Nach Abschluss der Bauphase werden die Bäume von der dendrologischen Baubegleitung begutachtet und ggfs. weitere, durch die Investorin zu erbringende Maßnahmen zum Baumerhalt in Absprache mit der Stadt Mainz (Grün- und Umweltamt) erforderlich 	Abnahme-protokoll