

# Stadt Mainz

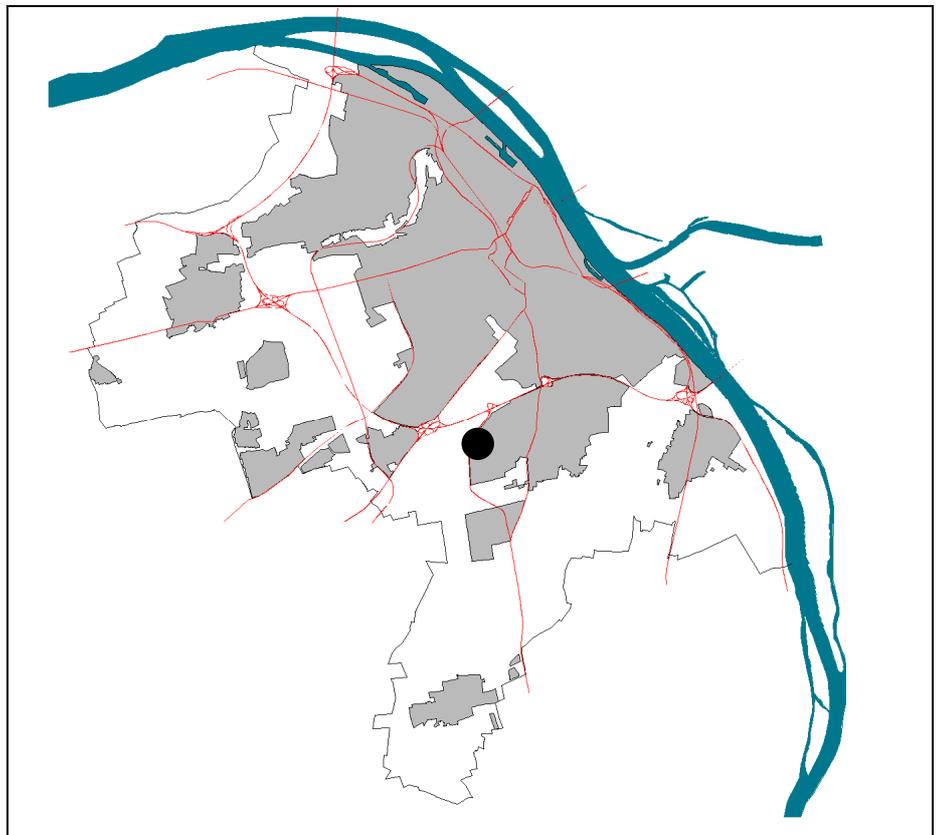
## Begründung

## Anlage 2

Umweltbericht

Bebauungsplan

"Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim  
- 5. Änderung (He 105/5.Ä)"



# **Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim- 5.Änderung (He 105/5.Ä)“**

## **Umweltbericht**

gemäß § 2a Baugesetzbuch

## **Ausgangslage, Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim - 5.Änderung (He 105/5.Ä)" umfasst den als Gewerbegebiet festgesetzten Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „He 105“. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Ludwig-Erhard-Straße,
- im Norden durch die Wegeparzelle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Flst. 90/3,
- im Osten durch das Flurstück Flur 18, Flst. 12/2, Gemarkung Hechtsheim, die Dekan-Laist-Straße, die Wilhelm-Maybach-Straße, die Carl-Zeiss-Straße, die östliche Begrenzung der Flurstücke Flur 18, Flst. 124/1, 124/2, 125, 126, 127/2, die Wegeparzelle Flur 18, Flst. 33/49, alle Gemarkung Hechtsheim, die Robert-Koch- Straße, sowie den Heinz-Lemb-Weg,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke Flur 17, Flst. 25/2, 26/2, 28/2, 30/2, die nordwestliche Grenze der Flurstücke Flur 17, Flst. 24/24, 24/25 sowie die Wegeparzelle, Flur 17, 326, alle Gemarkung Hechtsheim.

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 47,5 ha somit nicht den im „He 105“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellten Bereich.

Alle Regelungen des am 27.11.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105) sowie seiner 1. und 3. Änderung vom 20.11.1998 und 14.02.2006 sind - mit Ausnahme der hier vorgenommenen Änderungen – nach wie vor inhaltlich uneingeschränkt gültig. Lediglich die Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauGB sollten redaktionell den heutigen Standards angepasst bzw. entsprechend ergänzt werden.

Ziel des Bebauungsplanes "He 105/5.Ä" ist es, das anzuwendende Bauplanungsrecht im Hechtsheimer Gewerbegebiet an die aktuellen Anforderungen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" anzupassen und damit solche Einzelhandelsansiedelungen zu vermeiden, die zu einer Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche führen können.

Zudem sollen für das gesamte Hechtsheimer Gewerbegebiet einheitliche Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen werden.

Die übrigen Teile des Hechtsheimer Gewerbegebietes werden im Rahmen des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens "He 128" ebenfalls überplant und damit einheitliche Regelungen zum Einzelhandelsausschluss und zu Werbeanlagen für das gesamte Gewerbegebiet festgelegt.

## **Planungsvorgaben**

### *Flächennutzungsplan*

Der Vorgänger- Bebauungsplan „He 105“ stimmt mit den Darstellungen des damals rechtsgültigen Flächennutzungsplanes vom 21.09.1976 nicht überein. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung vom 19.12.1994 hatte die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft und landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsflächen sowie die Darstellung der geplanten Umgehungsstraße im Westen und deren Anschluss an die A 60 zum Inhalt.

Der heute rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "He 105/5.Ä" Gewerbefläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „He 105/5.Ä“ sind damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### *Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)“*

Mit dem Bebauungsplan „He 105“ wurden 1995 Gewerbeflächen festgesetzt. Die im Landespflege-rischen Planungsbeitrag dargelegten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in umweltre-levante Schutzgüter wurden in adäquaten Festsetzungen qualitativ und quantitativ umgesetzt.

Nachfolgend werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim-5.Änderung (He 105/5.Ä)“ auf die Umwelt gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) untersucht und dargestellt.

### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der „He 105/5.Ä“ trifft keine Festlegungen, die über das bisher gemäß „He 105“ baurechtlich zulässige Maß hinausgehen.

Weder für den Grad der Versiegelung durch Gebäude oder infrastrukturelle Einrichtungen noch für Gebäudehöhen ergeben sich Abweichungen. Neue umweltrelevante Erfordernisse müssen durch den „He 105/5.Ä“ demnach nicht abgeleitet werden. Eine dezidierte, schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist daher ebenso entbehrlich.

Dies gilt gleichermaßen für eine gegenüberstellende Darstellung der durch den „He 105“ sowie „He 105/5.Ä“ ermöglichten Flächeninanspruchnahme; da keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe ermöglicht werden, ist auch eine entsprechende Bilanzierung entbehrlich. Ausgleichsverpflichtungen werden durch den „He 105/5.Ä“ nicht ausgelöst.

### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung sowie bei Durchführung der Planung**

Der „He 105/5.Ä“ trifft gegenüber dem Vorgängerplan verbesserte planungsrechtliche Festset-zungen. Bei weiterer Existenz des „He 105“ würde sich dadurch im Vergleich zu dem „He 105/5.Ä“ weder ein besserer noch ein schlechterer Umweltzustand ergeben.

Allerdings wird durch die Verklarung und Ergänzung der bisher im „He 105“ geltenden Festset-zungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauGB eine mittel- bis langfristige verbesserte Grünbilanz des Gewerbegebietes erwartet.

Weiterhin trifft der „He 105/5.Ä“ verbesserte gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen, durch die einer negativen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere auch im Übergangsbereich zur freien Landschaft hin entgegengewirkt werden soll. Vorhandene Werbean-lagen genießen Bestandsschutz, die Festsetzungen verhindern jedoch zukünftige nicht gewünsch-te Entwicklungen.

Mit den Festsetzungen des „He 105“ zum passiven Schallschutz erfolgte ein Schutz der gewerbli-chen Nutzung gegenüber dem Lärm der umliegenden Hauptverkehrsachsen (Rheinhausenstraße und Autobahn A 60).

Der „He 105/5.Ä“ löst keine Lärmkonflikte aus, da sich die Gebietskategorie gegenüber der bis-herigen Festsetzung nicht ändert.

Insofern können die Lärmschutzfestsetzungen aus dem „He 105“ unverändert bestehen bleiben.

Aus der Sicht des **Bodenschutzes** sind folgende Altstandorte zu erwähnen:

- ehemalige Tankstelle Spedition Kayser (1), Robert-Bosch-Str. 35, Reg.-Nr. im Boden-schutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz: 315 00000-5142.

Es handelt sich um den altlastverdächtigen Altstandort einer ehemaligen Betriebstankstelle in der südöstlichen Grundstücksecke (Flurstück 7/6), die bis 1996 betrieben wurde. . Bis zur abschließenden Bewertung des Standortes durch die zuständige obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd) verbleibt der Standort zunächst im Bodenschutzkataster des Landes (BiSBoKat) und im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz. Dadurch ist sichergestellt, dass bei späteren Baumaßnahmen, insbesondere beim Ausbau der Tanks, die Baugrube überprüft wird. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen derzeit nicht vor.

- Eigenverbrauchstankstelle Spedition Kayser, Robert-Bosch-Str. 35 (neu): Der Standort verbleibt zur Information im Bodenschutzkataster des Landes (BiSBoKat) und im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz als nicht altlastverdächtiger Altstandort. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist im Geltungsbereich des He 105/5.Ä noch der Altstandort ehemalige Druckerei und Werk für Bürobedarf, Robert-Koch-Str. 50, bekannt. (BiSBoKat-Nr.: 315 00000-5227). Die Erfassungsbewertung ist zwar noch nicht abgeschlossen, jedoch sind Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen, Leckagen, Handhabungsverluste etc. im Betriebszeitraum 1994-2002 nicht bekannt geworden. Konkrete Hinweise auf Boden- oder Bodenluftverunreinigungen liegen ebenfalls nicht vor.

Für alle Verdachtsflächen gilt: Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen erfolgt nach Einzelfallprüfung im Rahmen von baurechtlichen, immissionsschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. In der Regel sind das Boden- und/oder Bodenluftuntersuchungen, die im Rahmen von baulichen Änderungen, Nutzungsänderungen etc. durchgeführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind daher keine Maßnahmen, Hinweise oder Kennzeichnungen erforderlich. Weder bei Nichtdurchführung, noch bei Durchführung der Planung ergeben sich Auswirkungen auf den Zustand des Bodens.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen**

Wie oben bereits ausgeführt, sind durch den „He 105/5.Ä“ ausgelöste nachteilige Umweltauswirkungen gegenüber dem Status quo nicht erkennbar. Über die bisherigen Festsetzungen inhaltlich hinausgehende, schutzgutbezogene Maßnahmen bzw. Festsetzungen sind aus umweltfachlicher und –rechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Auf der Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum „He 105“ wurden Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen incl. der landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsflächen und -maßnahmen (LEF) festgesetzt. Die Planung und die Anlage der LEF erfolgten auf Basis eines detaillierten Gestaltungsplanes. Diese Rahmenbedingungen haben weiterhin Bestand.

Im „He 105“ wurden als umweltwirksame Maßnahmen festgesetzt die

- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung;
- Begrünung von tür- und fensterlosen Wand- und/ oder Fassadenflächen ab einer Flächengröße von 20 qm;
- Regelungen zum Versiegelungsgrad, abzuleiten aus dem Kontext zu dezidierten Regelungen bzgl. vorzusehender Mindestbegrünungen;

- Begrüpfungsvorgaben für öffentliche und private Grün- und Grundstücksflächen, LEF-Flächen, Stellplätze, Pflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen;
- Herstellung von Verbindungswegen, –straßen und Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen;
- DIN 18915 Blatt 2 als Hinweis auf den Schutz des Oberbodens.

Diese Formulierungen sollen sinngemäß beibehalten und den heutigen fachtechnischen Standards angepasst bzw. entsprechend ergänzt werden. Im Ergebnis tragen diese fortgeschriebenen textlichen Festsetzungen somit zur Verklärung und damit zur Rechtssicherheit bei.

Die folgenden planungs- und bauordnungsrechtlichen sowie gestalterischen Festsetzungen sollen durch die nachfolgenden ausgetauscht werden:

- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 qm sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. (Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dach- ein- und aufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen.)
- Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 qm aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Je 4 ebenerdige PKW- 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.

Folgende planungs- und bauordnungsrechtliche sowie gestalterische Festsetzungen und Hinweise sollen neu aufgenommen werden:

- Anlagen zum Sammeln von Müll sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen bspw. einer entsprechend hohen Schnitthecke oder durch rankende Pflanzen einzugrünen.
- Einfriedungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Bei allen Baumaßnahmen ist daher die Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen bzw. weiterhin bestehenbleibende des „He 105“ nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. (Anm.: Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenplaster, Pflasterbeläge mit einem

Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.)

- Hinweis Besonderer Artenschutz: Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten. Vor Beginn von Neu- und Umbaumaßnahmen sind vorhandene Bäume und abzureißende Gebäude auf das Vorkommen geschützter und besonders geschützter Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere höhlen- und gebäudebrütende Vögel vorkommen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung/Ausnahme nach § 67 / § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind bei allen Baumaßnahmen daher vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem Stand der Technik entsprechend auszuführen. Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Umweltamt. Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten bei allen Baumaßnahmen sowie Umgestaltungen der Außenanlagen möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden. (Anmerkung: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet). Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.
- Hinweis zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser (§51 Abs.2 LWG): Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S. 191), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007, (GVBl. 2007, S. 105) bis zu 50 m<sup>3</sup> Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (größere Versickerungsmulden und Rigolen) bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

## **Planungsalternativen**

Um Einzelhandelsansiedlungen zu vermeiden, die zu einer Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche führen können, ist eine Anpassung des derzeit geltenden Baupla-

nungsrechtes alternativlos. Im Zuge dessen sollte eine Anpassung der umweltrelevanten textlichen Festsetzungen an die heutigen Standards erfolgen.

### **Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse, Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die notwendigen Informationen zur Erstellung des Umweltberichtes lagen vor. Spezielle Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Entfällt aufgrund der Kürze des Umweltberichtes.