

Stadt Mainz

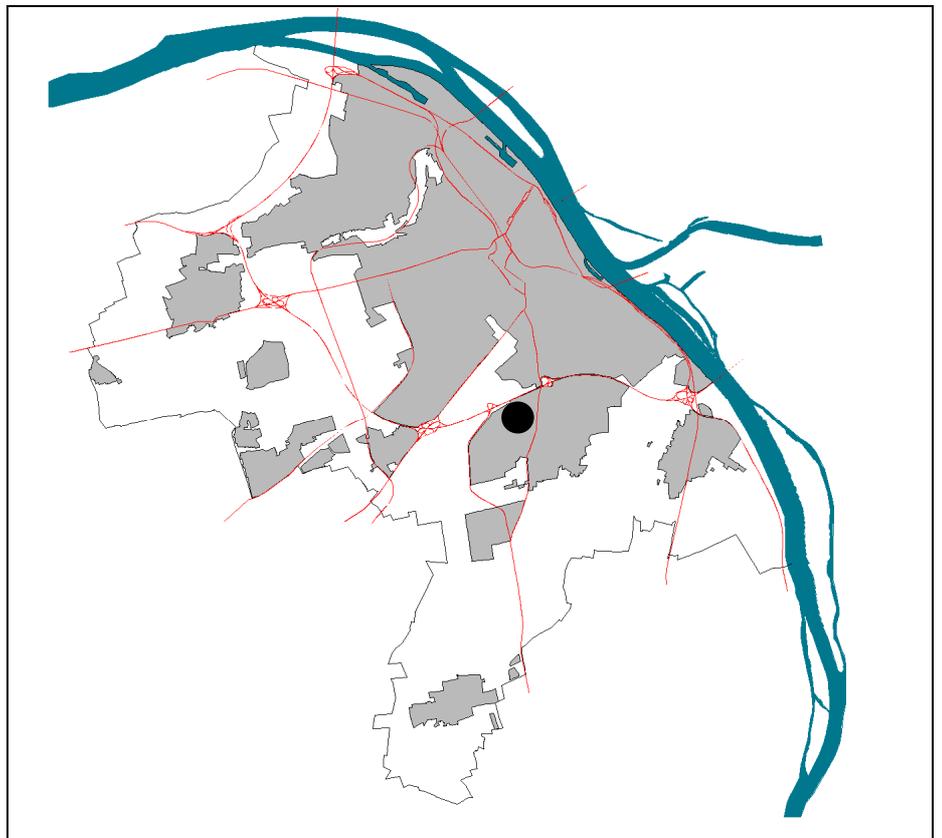
Begründung

Anlage 2

Umweltbericht

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)"



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)“

Umweltbericht

gemäß § 2a Baugesetzbuch

Ausgangslage, Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)" befindet sich in der Gemarkung Hechtsheim und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Rheinhessenstraße,
- im Süden durch die Robert-Koch-Straße und die Robert-Bosch-Straße,
- im Westen durch die Wegeparzelle Flur 18 Flurstück 33/49, die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung westlich der Wilhelm-Maybach-Straße, die Carl-Zeiss-Straße und die Wilhelm-Maybach-Straße,
- im Norden durch die Dekan-Laist-Straße, die Wegeparzellen Flur 18 Flurstück 95/19 sowie Flur 19, Flurstücke 29/5 und 29/6, die Autobahn A 60.

Neben dem Geltungsbereich des "He 109", der die Vorgängerpläne „He 67“, „He 29 1.Ä“ und „He 97“ überlagert und ergänzt, umfasst er damit zusätzlich den Bereich des "He 98" sowie die gewerblichen Bauflächen zwischen "He 98" und Autobahn A 60.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 105,3 ha.

Das Gewerbegebiet Hechtsheim stellt den größten Gewerbestandort im Mainzer Stadtgebiet dar. Aufgrund dieses Flächenpotenzials besteht hier eine ständige Fluktuation von Betrieben und ein anhaltend hohes Interesse von Einzelhandelsbetrieben zur Ansiedlung im Gewerbegebiet. Um die zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung zu schützen und eine Abwanderung von Nahversorgern in die Gewerbegebiete zu vermeiden, wurde bereits im Jahr 1996 der Bebauungsplan "He 109" aufgestellt, der einen Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet beinhaltet. Im Jahre 2005 hat der Stadtrat der Stadt Mainz das "Zentrenkonzept Einzelhandel" beschlossen, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden muss. Hierin sind die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet definiert und alle zentrenrelevanten und nicht - zentrenrelevanten Sortimente aufgelistet. Die Einteilung von zentrenrelevanten und nicht - zentrenrelevanten Sortimenten wurde am 08.12.2010 und am 13.04.2011 geändert und an die zwischenzeitlich im Stadtgebiet vorhandene Sortimentsstruktur angepasst.

Ziel des Bebauungsplanes "He 128" ist es, das anzuwendende Bauplanungsrecht im Hechtsheimer Gewerbegebiet an die aktuellen Anforderungen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" anzupassen und damit solche Einzelhandelsansiedlungen 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 105/5.Ä" ebenfalls überplant und damit einheitliche Regelungen zum Einzelhandelsausschluss und zu Werbeanlagen für das gesamte Gewerbegebiet festgelegt.

Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Bereits die Vorgänger- Bebauungspläne „He 98“ und „He 109“ sind aus dem damals rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 21.09.1976 entwickelt worden. Der heute rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "He 128" ebenfalls Gewerbefläche dar.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen Rheinhausenstraße/ Curierstraße/ Justus-Liebig-Straße/ Dekan-Laist-Straße (He 98)“

Bereits 1993 wurde der Bebauungsplan „He 98“ aufgestellt, der als Planung im Bestand Gewerbeflächen festsetzt. Der Begründung zum „He 98“ ist zu entnehmen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die nicht auch schon durch die Regelungen des § 34 BauGB zu erwarten wären. Da das bereits vorhandene Gewerbegebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet war, sollten alle Möglichkeiten zur qualitativen und quantitativen Minimierung der Versiegelung ausgeschöpft werden, was sich in den textlichen Festsetzungen durch entsprechende grünordnerische und landespflege- rische Regelungen (Nr. 1.2) widerspiegelt.

Der Begründung ist weiterhin zu entnehmen, dass gegenüber der Wohnbebauung östlich der L 425 durch diesen Bestandssicherungs-Bebauungsplan keine zusätzlichen Lärmprobleme entstehen. Zum Schutz der gewerblichen Nutzung gegenüber dem Lärm der umliegenden Hauptverkehrsachsen (Rheinhausenstraße und Autobahn A 60) sind entsprechende textliche Festsetzungen getroffen worden (Nr. 1.5).

Als nachrichtliche Übernahme/Hinweise werden Aussagen zur Minimierung des verstärkten Oberflächenabflusses und der Stabilisierung des Wasserhaushaltes getroffen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim zwischen Rheinhausenstraße und Wilhelm-Maybach-Straße (He 109)“

Die zum „He 98“ getroffenen Aussagen gelten gleichermaßen für den 1996 aufgestellten „He 109“ und spiegeln sich ebenso in der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wider.

Gewerbliche Bauflächen zwischen „He 98“ und Autobahn A 60

Für die nicht einem Bebauungsplan unterliegenden, aber ebenfalls bereits existierenden gewerblichen Bereiche existieren auf der Grundlage des § 34 BauGB Vorgaben aus den jeweiligen Baubescheiden.

Nachfolgend werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)“ auf die Umwelt gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) untersucht und dargestellt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der „He 128“ trifft keine Festlegungen, die über das bisher gemäß „He 98“ bzw. „He 109“ 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 128“ 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 98“ und „He 109“ sowie „He 128“ ermöglichten Flächeninanspruchnahme; da keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe ermöglicht werden, ist auch eine entsprechende Bilanzierung entbehrlich. Ausgleichsverpflichtungen werden durch den „He 128“ nicht ausgelöst.

Allerdings gilt das in den Vorgängerplänen begründete Erfordernis, umweltrelevante Festsetzungen zu treffen, für den „He 128“ in gleichem Maße weiterhin.

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

Der „He 128“ trifft gegenüber den Vorgängerplänen verbesserte planungsrechtliche Festsetzungen. Bei weiterer Existenz des „He 98“ sowie des „He 109“ würde sich dadurch im Vergleich zu dem „He 128“ weder ein besserer noch ein schlechterer Umweltzustand ergeben.

Allerdings trifft der „He 128“ 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 Werbeanlagen genießen Bestandsschutz die Festsetzungen verhindern jedoch zukünftige nicht erwünschte Entwicklungen.

Der Intention der Vorgängerpläne folgend wird mit dem „He 128“ Wert darauf gelegt, dass bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ein verbesserter Standard bzgl. der Grünflächenausstattung erzielt werden kann.

Durch die Verklarung und Ergänzung der für alle Neu- und Umbaumaßnahmen geltenden grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen wird eine mittel- bis langfristig verbesserte Grünbilanz des Gewerbegebietes erwartet.

Weiterhin erfolgte mit den Festsetzungen der Vorgängerpläne ein Schutz der gewerblichen Nutzung gegenüber dem Lärm der umliegenden Hauptverkehrsachsen (Rheinhessenstraße und Autobahn A 60). Die Festsetzungen wurden an die aus heutiger Sicht zukünftig zu erwartende Lärmsituation angepasst.

Der „He 128“ löst keine Lärmprobleme gegenüber der Wohnbebauung östlich der L 425 aus. Das Gebiet ist heute bereits bebaut. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Gebietskategorie ändert sich gegenüber der vorherigen Beurteilung nicht.

Eine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht, so dass ein Heranrücken an die empfindliche Wohnnutzung nicht erfolgt. Die planungsrechtliche Beziehung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet wird damit durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Aus der Sicht des Bodenschutzes sind folgende Verdachtsflächen zu erwähnen:

- **Robert-Koch-Str. 9, ehemalige Betriebstankstelle der Spedition Hensel:**

Die Tankstelle wurde von 1970 an betrieben und im Jahr 2000 bzw. 2002 endgültig stillgelegt. Im Bereich der Abfüllfläche festgestellte Bodenverunreinigungen wurden 2002 saniert und die Sanierung mit Bericht Dr. Hug Geoconsult vom 17.09.2002 dokumentiert. 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.

- **Brandschaden Fa. Mainzer Kühlhaus und Transport GmbH, Dekan-Laist-Str. 1 (Gemarkung Hechtsheim, Flur 19, Flurstück 51/13):**

Der Schadensfall ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Nummer 315 00000-2001/001-00 registriert. Gemäß Aktenvermerk vom 03.08.2001, Az: 63 BÜ-2001-1503.2 handelte es sich um ein baurechtlich genehmigtes Kühllager, das jedoch nicht entsprechend der Genehmigung betrieben worden ist. Stattdessen wurden in dem Lager ohne Kühlung formell und materiell unzulässig über 5000 l brennbare Flüssigkeiten, ca. 800 t Stoffe der WGK 1 und ca. 45 t Stoffe der WGK 2 gelagert. Die für eine derartige Lagerung erforderlichen Sicherheitsanforderungen, wie z.B. Löschwasserauffangwanne, waren nicht erfüllt.

Zur Klärung des Verdachts auf schädliche Bodenveränderungen wurden folgende Akten und Unterlagen ausgewertet:

- Az 179277-52939 – Kühlhaus
- Az 17 92 83 – Bauvorhaben Hechtsheim

- Rückbau- und Entsorgungskonzept, 27.07.2001,
- Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle WAB vom 29.08.2001 zum Rückbau- und Entsorgungskonzept
- Baugenehmigung vom 18.02.2002: Wiederaufbau nach Brandschaden einschl. Anbau eines Sprinklertanks, Az 63 BR-2001-2469-2.
- Befragung eines ehemaligen Mitarbeiters der Feuerwehr Mainz am 05.06.2014
- Befragung eines Mitarbeiters der Feuerwehr Mainz am 06.06.2014
- http://www.berufsfeuerwehr-mainz.de/stadt_mainz/einsatz_kuehlhaus.htm
- hydrogeologische Kartierung 1989, ingenieurgeologische Kartierung 1986, Luftbilder 1986, 2003 und 2010.

Die Auswertung richtete sich in erster Linie auf die Frage, ob kontaminiertes Löschwasser in den Boden eingedrungen ist.

1. Löschwasser- und Schaumlöschmitteleinsatz

Nach Schätzung der Feuerwehr kamen mehrere tausend m³ Löschwasser und ca. 50 m³ Schaumlöschmittel zum Einsatz. Bei den Löscharbeiten liefen große Mengen Löschwasser-Schaumgemisch aus dem großen Rolltor an der Rheinhessenstraße wieder heraus, überflutete die Rampe und gelangte über vorhandene Hof- und Straßenabläufe in die Kanalisation (Gebiet wird über reine Mischwasserkanalisation entwässert, Regenwasserkanäle sind nicht vorhanden). Löschwasser, das von außen (Südfront, Westfront) auf das Gebäude auftraf, versickerte dagegen im Grünstreifen vor dem Gebäude.

Aus dem Besprechungsprotokoll vom 25.07.2001 geht hervor, dass sich am 23.07.2001 noch ca. 39 m³ Löschwasser, vermutlich flächenhaft verteilt, im Gebäude befanden. Das Wasser wurde laut Protokoll am Folgetag (24.07.2001, 16 Uhr) abgepumpt, zur Analyse zwischengelagert und anschließend entsorgt. Ein Analysenprotokoll liegt nicht vor.

2. Aktenauswertung hinsichtlich Bodenschutz

Mit Ausnahme des Besprechungsprotokolles vom 25.07.2001 („Um eine Verunreinigung von Wasser und Boden zu verhindern, ordnet er (Herr Stamm, UWB) ein sofortiges Abpumpen (des verbliebenen Löschwassers) an.“) wird in den ausgewerteten Dokumenten auf bodenschutzrechtliche Belange nicht oder nur am Rande eingegangen. Auch in der Stellungnahme der SGD Süd vom 29.08.2001 sind keine bodenschutzrechtlichen Auflagen, nur allgemeine Hinweise auf bodenschutzrechtliche Bestimmungen enthalten.

3. Freiflächen und deren Nutzung, Geologie, Hydrogeologie

Die Grünfläche im Süden des Gebäudes umfasst eine Fläche von ca. 540 m². Sie wird als reine Zierfläche genutzt. Gemäß der Ingenieurgeologischen Kartierung der Stadt Mainz ist der Untergrund des Grundstückes wie folgt aufgebaut:

- bis ca. 0,5 m unter Gelände: Auffüllung, oberflächennah mit Mutterbodenbildung
- bis > 11 m unter Gelände: Löß mit ausgeprägten Lößlehmlagen. Die Basis des Löß bzw. Lößlehms wurde mit 11 m Sondiertiefe noch nicht erreicht.
- ab > 11 m unter Gelände: Schichten des Tertiär (Ton, Tonmergel, Kalkmergel, Kalkstein in Wechsellagerung)

Grundwasserflurabstand: ca. 14 m

4. Einschätzung des Gefahrenpotenzials

Nach Auswertung der o.g. Quellen kann davon ausgegangen werden, dass in den Grünstreifen vor der Süd- und der Westfront des Gebäudes ganz überwiegend nicht verunreinigtes Löschwasser versickert ist. Verunreinigtes Löschwasser trat dagegen über das östliche Rolltor über die zugehörige befestigte Fläche aus. Am Übergang zur Grünfläche, sofern diese nicht durch Bordsteine oder ähnliches abgetrennt war, kann allerdings auch verunreinigtes Löschwasser versickert

sein. Es handelt sich um einen schmalen Streifen von ca. 9 m Länge. Die übrigen Grundstücksteile einschließlich Bodenplatte waren befestigt. Weiterhin kann verunreinigtes Löschwasser in geringer Menge über Pflasterbeläge versickert sein.

Im Zuge der Bauarbeiten zum Wiederaufbau des Gebäudes wurde die Grünfläche vor der Lagerhalle neu hergerichtet. Über eventuellen Bodenaustausch liegen keine Informationen vor.

Faktoren für die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch:

- Der Schaden liegt lange zurück;
- geringe Flächenausdehnung von nur wenigen qm;
- die Grünfläche wurde 2002 neu hergerichtet;
- kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen auf der Grünfläche, nur Zierrasen und Ziersträucher.

Faktoren für die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser:

- Mächtige Löß- und Lößlehmhorizonte mit sehr hohem Rückhaltevermögen;
- gute biologische Abbaubarkeit des Löschschaumes (Sicherheitsdatenblatt S'THAMEX F-15).

Das Gefahrenpotenzial wird insgesamt als gering eingeschätzt. Auswirkungen auf Beschäftigte, die auf dem Grundstück arbeiten, sind nicht zu erwarten.

5. Gefahrenbeurteilung durch die SGD Süd

Gemäß Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 05.02.2015 fehlen für die abschließende Gefahrenbeurteilung noch Unterlagen, insbesondere Stofflisten, Sicherheitsdatenblätter und ein Lageplan, die nachzureichen sind.

Der Standort verbleibt im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz

Die Fläche wird weiterhin in das Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz aufgenommen, da Art und Umfang der Verunreinigung nicht abschließend geklärt werden konnte und Restbelastungen im Boden verblieben sein können. Dadurch ist sichergestellt, dass bei späteren Baumaßnahmen, insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen, die Böden überprüft werden können.

Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist aufgrund des geringen Gefahrenpotenzials jedoch nicht erforderlich.

- **Dieselschaden Fa. Stein, Carl-von-Linde-Straße**

Nach Auswertung der Akten der unteren Wasserbehörde (Az 179271) sind auf dem Betriebsgelände der Fa. Stein an der damaligen Eigenverbrauchstankstelle am 11.04.1984 ca. 50 l Dieseldieselmotorkraftstoff ausgelaufen. Als Sofortmaßnahme ist Ölbindemittel aufgebracht worden; danach wurde der verunreinigte Boden in einem Volumen von 5 cbm ausgebaggert und entsorgt. Der Verdacht auf Bodenverunreinigung ist insofern ausgeräumt. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist entbehrlich.

- **Weitere Verdachtsflächen**

Im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz sind neben Altstandorten auch zahlreiche Betriebsstandorte verzeichnet, bei denen mit wasser- bzw. umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird oder wurde. Bodenuntersuchungen liegen nur in einzelnen Fällen vor. Die Überprüfung von insgesamt 34 Standorten im Rahmen der regelmäßigen Prüfpflichten und Betriebsbegehungen hat ergeben, dass bei keinem der Standorte Hinweise auf bauplanungsrechtlich relevante Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigungen vorliegen.

Die Standorte verbleiben zunächst im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz. Dadurch ist sichergestellt, dass bei späteren Baumaßnahmen, insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen, die Böden überprüft werden können. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

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

Wie oben bereits ausgeführt, sind durch den „He 128“ 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.

In den Vorgängerplänen wurden in den Begründungen sowie textlichen Festsetzungen allerdings Formulierungen bzgl. umweltrelevanter Erfordernisse getroffen, um Möglichkeiten der qualitativen und quantitativen Minimierung der Versiegelung auszuschöpfen sowie zur Verbesserung des Kleinklimas, der Lufthygiene und des Begrünungsgrades beizutragen.

Im Einzelnen wurden festgesetzt die

- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 20 Grad Dachneigung bei Neu- und Umbaumaßnahmen, wenn die Dachflächen größer als 20 qm sind;
- Begrünung von Einfriedigungen und überwiegend fensterlosen Fassaden;
- Minimierung der Versiegelung bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen;
- Hinweise auf die „Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz“ (Grünflächensatzung), die „Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz“ (RVO), die „Entwässerungssatzung“ sowie Hinweise zur Minimierung des verstärkten Oberflächenabflusses und der Stabilisierung des Wasserhaushaltes.

Diese Formulierungen sollen der Intention des „He 128“ folgend sinngemäß beibehalten und den heutigen fachtechnischen Standards angepasst bzw. entsprechend ergänzt werden. Im Ergebnis tragen diese neuen textlichen Festsetzungen somit zur Verklarung und damit zur Rechtssicherheit bei.

Die unter Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.2 sowie unter Hinweisen Nr. 3.3 aufgeführten, bisherigen textlichen Festsetzungen sollen durch die nachfolgenden ausgetauscht werden:

- Bei Neubaumaßnahmen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 qm 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 Dachein- und aufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen.)
Die Begrünungsvorschriften gelten nur hinsichtlich der veränderten Teile.
- 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.
- 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 Neu- und Umbaumaßnahmen 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 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, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.)

- 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 m³ 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.

Folgende planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen sollen neu aufgenommen werden:

- Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen sind Anlagen zum Sammeln von Müll 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.
- Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen sind je 4 ebenerdige PKW- Stellplätze 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.
- Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen muss gewährleistet sein, dass der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Fläche an der nicht überbauten Fläche mit mind. 20 % hergestellt bzw. wiederhergestellt wird. Die Grünfläche ist vollständig mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen. Je angefangener 100 qm der zu begrünenden Fläche ist ein heimischer standortgerechter Baum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.
- 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 geschütz-

ter 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 Neu- und Umbaumaßnahmen 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 Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten bei Neu- und Umbaumaßnahmen 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.

Planungsalternativen

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