

Stadt Mainz

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen

Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"

Bebauungsplan "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"



Stand: erneute Planstufe II

Neben der Begründung inkl. Umweltbericht sind folgende Arten umweltbezogener Informationen bzw. umweltbezogener Stellungnahmen zum Themenkomplex "Energie" verfügbar:

Informationen zu den Schutzgütern: Mensch, Klima/Luft, sowie zusätzliche Informationen zur Nutzung/ Erzeugung von Energie und Wärme.

Im Einzelnen liegen vor:

A. Gutachten

- **Energiekonzept, Stand: 04.08.2015**
Untersuchungen und Stellungnahme zum Themenbereich Energiebedarf (Heizwärme, Warmwasser), Netzverluste, Wärmedämmung, Heizleistung und Heizsysteme, Versorgungskonzept mit Grundlastabdeckung und Spitzenlastabdeckung, Schall- und Geruchsemissionen der Anlage (TA Lärm und GIRL).

B. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen

- **Schreiben des 17-Umweltamtes vom 24.09.2014** [Energiekonzept, sparsame und effiziente Nutzung von Energie und erneuerbarer Energien, Wärmeversorgung, Warmwasserversorgung, Emissions- und Immissionsbelastung der Heizanlage (Geruch) - (01)
- **Schreiben einer Bürgerin/ eines Bürgers vom 10.05.2015** [Energiekonzept, sparsame und effiziente Nutzung von Energie und erneuerbarer Energien] - (02)
- **Schreiben einer Bürgerin/ eines Bürgers vom 11.05.2015** [Energiekonzept, sparsame und effiziente Nutzung von Energie und erneuerbarer Energien] - (03)
- **Schreiben einer Bürgerin/ eines Bürgers vom 11.05.2015** [Untersuchung zu Bodenverunreinigungen, Bodenproben, vormalige Druckereinutzung] - (04)

Hinweis:

Der Umweltbericht sowie das Fachgutachten "Energiekonzept" sind gesonderte Teile der Beschlussvorlage und werden öffentlich ausgelegt; sie sind nicht nochmals als Anlage beigefügt.

Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen zum Themenkomplex "Energie" sind hingegen als Anlage beigefügt und nehmen ebenfalls an der erneuten öffentlichen Auslegung teil.

Anlagen zu

B. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen

01



Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 17 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt

vorab per Fax 2671

Umweltamt
Martina Bauer

Stadtverwaltung Mainz,
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 06.09.2014

Antw. Dez.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Abl.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

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

Tel 0 61 31 - 12 38 44
Fax 0 61 31 - 12 22 60
martina.bauer@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 24.09.2014

Bebauungsplan "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"; Stellungnahme im Rahmen der TÖB- Beteiligung
Aktenzeichen: 17 12 30/ E 69

Sehr geehrte Damen und Herren,

die erforderlichen Gutachten und Vorgaben wie bspw. die Entwässerungskonzeption sowie dies berücksichtigend auch der Umweltbericht liegen noch nicht vollumfänglich vor. Da die Umsetzung gutachterlicher Vorgaben eine Anpassung der städtebaulichen Planung bedingen wird, können wir erst nach deren Einarbeitung in die Planunterlagen die Endabstimmungen bzgl. der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes vornehmen.

Wir erlauben uns daher, in diesem Stadium auf eine vertiefte Stellungnahme zu verzichten und bitten um eine weiterhin enge Abstimmung im Verfahren.

Freiraumplanung

Wir weisen darauf hin, dass für vorgesehene Baumstandorte im öffentlichen Grünbereich die entstehenden Kosten zu gegebener Zeit beim 67- Grün- und Umweltamt abzubilden sind. Bei derzeit angenommenen 13 Straßenbäumen kommen im ersten Jahr für die Herrichtung und Unterhaltung ca. 10tsd. Euro zum Tragen; in den Folgejahren sind wiederkehrend jeweils ca. 800 € einzuplanen.

Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege

Das Artenschutzgutachten wurde mit uns abgestimmt und ist inhaltlich richtig. Der Umweltbericht wird begleitend zum weiteren Verfahren entwickelt und bedarf der engen Abstimmung mit dem Grün – und Umweltamt.

Die Vorgaben zur Wasserrückhaltung dürfen den Ansprüchen des Natur- und Artenschutzes nicht entgegenstehen. Die erforderlichen Ziele und Maßnahmen sind in enger Abstimmung zwischen den betroffenen Fachbereichen, Ämtern und Behörden zu entwickeln.

Anlage 3 zu Blatt 45

Nr. 61.26.96.69

Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
SWIFT-BIC: MALADEF1333

Buslinien: 50 | 51 | 52 | 67 | 660

02

Mainz, 10.05.2015



Stadt Mainz
Stadtplanungsamt
Jockel-Fuchs-Platz 1
55116 Mainz

Zuschnitt Akten
Mainz, den 6. Mai 2015
E69
[Signature]

über
Ortverwaltung Mainz-Ebersheim

Einwendung gegen den Bebauungsplan E69 (Altes Druckereigelände Mainz-Ebersheim)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe von der Traumhaus GmbH (van Hoek das Original Siedlungsgesellschaft mbH) eines der 6 verfügbaren Einzelgrundstücke verbindlich reserviert und mache gegen den ausliegenden Bebauungsplan E69 nachfolgende Einwendungen geltend:

1. Energiekonzept Traumhaus/ Städtebaulicher Vertrag

Von der Traumhaus GmbH wurde ein Energiekonzept für das Neubaugebiet „Altes Druckereigelände Mainz-Ebersheim“ erstellt. Geplant ist die Erstellung von 42 Doppelhäusern, sowie der Verkauf von 6 Einzelgrundstücken, die nunmehr nicht von der Traumhaus GmbH bebaut werden sollen, was ursprünglich vorgesehen war. Weitere 6 Einzelgrundstücke sind im B-Plan E69 (WA5) ausgewiesen.

Beim Einsatz von alternativen Heiztechnologien, wie z.B. Wärmepumpentechnik in Verbindung mit Solarthermie und Photovoltaik kann größtenteils ganz auf herkömmliche (fossile) Energieträger verzichtet werden.

Aus energiepolitischer Sicht sollte den zukünftigen Bauherren daher freigestellt werden, sich an das vorgesehene Blockheizkraftwerk anzuschließen, das zumindest jedenfalls teilweise mit fossilen Energieträgern (Gas) beheizt werden soll.

Nur so kann ein Anreiz für die zukünftigen Hausbesitzer auf den Einsatz regenerativer Energien zu setzen, geschaffen werden, was für das Erreichen der Klimaziele der Stadt Mainz förderlich wäre.

Insbesondere vor dem Hintergrund der von der Stadt vertretenen, eigenen Zielsetzung „Solarstadt bis 2020“ zu werden, verstößt ein derartiges Energiekonzept ohne Ausnahmen gegen die eigenen Grundsätze, so dass sich neben der Rechtmäßigkeit auch insbesondere die Frage der Glaubwürdigkeit stellt.

812

Die Umsetzung des Energiekonzeptes ohne die Einbeziehung der nicht von der Traumhaus GmbH verkauften, weiteren 6 Einzelgrundstücke des B-Plans E69, gelegen am Harxheimer Weg, stellt einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz dar und dürfte zudem auch nicht mit den städtebaulichen Grundsätzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB vereinbar sein, mit der Folge der möglichen Unwirksamkeit des B-Plans.

Bei heutigen Neubauvorhaben werden immer mehr Niedrigenergiehäuser und sogar Energie-Plus-Häuser errichtet.

Insofern kann man auch in Mainz-Ebersheim den Weg hierfür nicht verstellen, so dass schon im städtebaulichen Vertrag sowie ggf. in einer entsprechenden Satzung, die den Anschluss- und Benutzerzwang regelt (wenn diese denn erlassen werden sollte) entsprechende Ausnahmetatbestände Eingang finden müssen.

2. Östliche Begrenzung des geplanten Baugebietes (Wirtschaftsweg, Verlängerung Senefelderstr.)

In der Begründung zum Bebauungsplan E69 ist beschrieben, dass der Harxheimer Weg bzw. dessen Verlängerung als Erschließungsstraße herangezogen werden und bedarfsgerecht verbreitert werden kann. Dies gilt auch für den das Plangebiet im Osten begrenzenden Wirtschaftsweg.

Wenn der das Plangebiet im Osten begrenzende Wirtschaftsweg als Erschließungsstraße herangezogen werden sollte, würden die 6 Einzelgrundstücke von beiden Seiten von Straßen begrenzt werden. Da eine Ausrichtung der Gärten/Terrassen in Richtung dieses Wirtschaftsweges vorgesehen ist, wäre die Verlegung der Erschließungsstraße um eine Grundstückstiefe vorzusehen. Dies würde sowohl den neuen Grundstücksinhabern, als auch der Stadt zum Vorteil gereichen, da eine Straße weniger errichtet werden müsste.

Mit freundlichen Grüßen



Amtsleiter
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Gebäude A, Zimmer 106
Tel 0 61 31 – 12 30 30, 0173 31 44 08 7
Fax 0 61 31 – 12 26 71
<http://www.mainz.de>



— Weitergeleitet von Guenther Ingenthron/Amt61/Mainz am 11.05.2015 13:52 —

Von: Petra Bermeitinger/Amt61/Mainz
An: Guenther Ingenthron/Amt61/Mainz@Mainz,
Kopie: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 11.05.2015 11:02
Betreff: WG: Einwendungen gegen Bebauungsplan E69 Planstufe II



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
61–Stadtplanungsamt
Petra Bermeitinger
Vorzimmer / Assistenz

55116 Mainz
Zitadelle, Bau A, Zimmer 107
Tel 0 61 31 – 12 38 30
Fax 0 61 31 – 12 26 71
<http://www.mainz.de>

— Weitergeleitet von Petra Bermeitinger/Amt61/Mainz am 11.05.2015 11:01 —

Von:
An:
Datum:



Betreff: Einwendungen gegen Bebauungsplan E69 Planstufe II



Einwendungen.pdf

Mainz, 11.05.2015

03

Per Telefax: 06131/12-26 71
Per Email: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Stadt Mainz
Stadtplanungsamt
Jockel-Fuchs-Platz 1

55116 Mainz

**Einwendung im Rahmen des Änderungsverfahrens Nr. 43 des
Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans „Wohnen auf dem
alten Druckereigelände(E69) und zum Bebauungsplan auf dem alten
Druckereigelände (E69)“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als zukünftige Miteigentümerin eines der 6 von der „Van Hoek Das Original
Siedlungsgesellschaft mbH“ veräußerten Einzelgrundstücke mache gegen den
ausliegenden Bebauungsplan E69 nachfolgende Einwendungen geltend:

**Energiekonzept der van Hoek Das Original Siedlungsgesellschaft mbH
(Traumhaus GmbH)/ Städtebaulicher Vertrag mit der Investorin**

Von der Traumhaus GmbH wurde ein Energiekonzept für das Neubaugebiet „Altes
Druckereigelände Mainz-Ebersheim“ erstellt. Geplant ist die Erstellung von 42
Doppelhäusern WA 2,4,6, sowie der Verkauf von 6 Einzelgrundstücken (WA 3), die
jedoch entgegen dem ursprünglichen Plan nicht von der „Traumhaus GmbH“ bebaut
werden sollen.

Unabhängig von der Investorin sind weitere 6 Einzelgrundstücke im ausgelegten B-
Plan E 69 (WA 5) ausgewiesen, die ebenso wenig wie die geplanten stadt eigenen
altersgerechten Seniorenwohnungen (WA 1) besonderen energierechtlichen
Bestimmungen und Einschränkungen unterliegen.

Grundsätzlich ist zunächst einmal nicht nachvollziehbar, dass der Einsatz
regenerativer Energien durch Nutzung von alternativen Heiztechnologien, wie z.B.
Wärmepumpentechnik in Verbindung mit Solarthermie und Photovoltaik, wodurch

größtenteils ganz auf herkömmliche fossile Energieträger verzichtet werden kann, für das Gebiet WA3 nicht zugelassen werden soll.

Demgegenüber werden die Gebiete WA1 und WA5 derart privilegiert, dass sie lediglich den Regelungen der EnEV, die jedermann zu beachten hat, unterliegen.

Insbesondere die Ungleichbehandlung von den jeweils 6 Einzelgrundstücken östlich (WA3) gegenüber den südlich gelegenen 6 Grundstücken (WA 5), drängt sich die Frage der Verhältnismäßigkeit und des Gleichbehandlungsgrundsatzes auf.

Eine Begründung der unterschiedlichen Behandlung ist weder im Planungsverfahren dokumentiert, noch ist eine Reglementierung einzelner Bauwilliger sachlich gerechtfertigt und widerspricht verwaltungsrechtlichen Rechtmäßigkeitsgrundsätzen.

Klarstellenderweise verfolge ich hier nicht den Zweck, andere potentielle bzw. künftige Grundstückseigentümer mit einem möglichen Anschluss- und Benutzerzwang an das Blockheizkraftwerk zu belasten.

Auch bin ich nicht gegen, sondern für Umweltschutz, aber dazu gehören m.E. keine Reglementierungen, sondern das Schaffen positiver Anreize, was auch durch die KfW Förderprogramme erreicht werden soll.

Aus energiepolitischer Sicht sollte den zukünftigen Bauherren daher freigestellt werden, ob sie sich an das vorgesehene Blockheizkraftwerk, das zumindest jedenfalls teilweise mit fossilen Energieträgern (Gas) beheizt werden soll, anschließen lassen wollen oder andere regenerative Energiekonzepte präferieren.

Insbesondere vor dem Hintergrund der von der Stadt vertretenen, eigenen Zielsetzung „Solarstadt bis 2020“ zu werden, stellt sich neben der Frage der Rechtmäßigkeit auch die Frage der Glaubwürdigkeit bei Festsetzung derartiger Beschränkungen.

Bei heutigen Neubauvorhaben werden immer mehr Niedrigenergiehäuser und sogar Energie-Plus-Häuser errichtet.

Insofern ist dies auch den Bürgern und Bauwilligen in Mainz-Ebersheim zu ermöglichen, so dass schon im städtebaulichen Vertrag auf Regelungen ganz verzichtet werden sollte sowie ggf. in einer entsprechenden Satzung, die den Anschluss- und Benutzerzwang regelt (wenn diese denn erlassen werden sollte) jedenfalls entsprechende Ausnahmetatbestände Eingang finden müssen. Dies gebietet jedenfalls auch § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB.

Nach alledem gehe ich von einer sachgerechten Gleichbehandlung der Bürger/ Bauwilligen einerseits und des städteigenen Bauträgers andererseits und einer auf das Notwendigste begrenzten, geringstmöglichen Reglementierung aus.

2.

**Östliche Begrenzung des geplanten Baugebietes (Wirtschaftsweg,
Verlängerung Senefelderstr.)**

In der Begründung zum Bebauungsplan E69 ist dargelegt, dass der Harxheimer Weg bzw. dessen Verlängerung als Erschließungsstraße herangezogen und bedarfsgerecht verbreitert werden kann. **Dies gilt auch für den das Plangebiet im Osten begrenzenden Wirtschaftsweg.**

Wenn der das Plangebiet **im Osten** begrenzende Wirtschaftsweg als Erschließungsstraße herangezogen werden sollte, würden die 6 Einzelgrundstücke von beiden Seiten von Straßen begrenzt und damit auch belastet werden. Da eine Ausrichtung der Gärten/Terrassen in Richtung dieses Wirtschaftsweges vorgesehen ist, wäre die Verlegung der Erschließungsstraße um eine Grundstückstiefe vorzusehen, so dass dies sowohl für die neuen Grundstücksinhaber, als auch der Stadt von Vorteil wäre, da eine Straße weniger errichtet werden müsste.

Mit freundlichen Grüßen





AW: Baugebiet altes Druckereigelände Mainz-Ebersheim

[REDACTED]
 An:
 Thorsten.Straub
 11.05.2015 19:13
 Details verbergen

Von: [REDACTED]
 An: <Thorsten.Straub@stadt.mainz.de>

04

Zu den lfd. Akten

Mainz, den

6.12.16 EBB9
[Signature]

1 Attachment



image001.gif

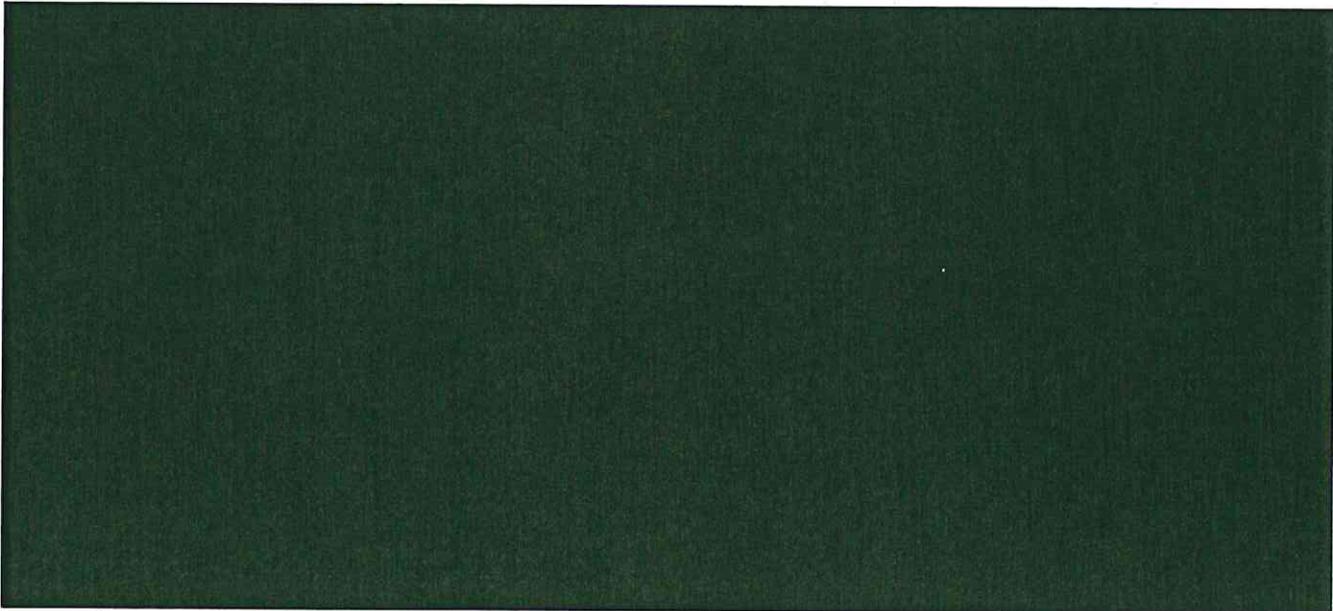
Sehr geehrter Herr Straub,

vor ca. 2 Monaten haben Sie mir meine Fragen bezüglich des Baugebietes „Altes Druckereigelände“ in Mainz-Ebersheim beantwortet. Dafür zunächst nochmal vielen Dank!

Eine weitere Frage habe ich noch, bei der ich davon ausgehe, dass mir diese von der Firma Traumhaus vermutlich nicht beantwortet oder nicht korrekt beantwortet werden kann: Wird das Gelände, bevor es für den Wohnungsbau freigegeben wird, auf Verunreinigungen untersucht (z.B. Bodenproben)? Oder kann von einem einwandfreien Zustand des zu bebauenden Geländes ausgegangen werden? Ich frage nur, weil es sich bei dem Gelände ja um ein ehemaliges Druckereigelände (also industriell genutztes Gelände) handelt und ich nicht weiß, was für Schadstoffe in einer Druckerei verwendet werden bzw. in den vergangenen Jahren/Jahrzenten dort verwendet worden sind. Da ich mit meiner Frau und unseren zukünftigen Kindern (meine Frau ist hoch schwanger) dort eine Doppelhaushälfte erwerben möchte, muss ich natürlich auf Nummer sicher gehen.

Um eine Rückmeldung wäre ich sehr dankbar!

Besten Dank und viele Grüße



/ 814

