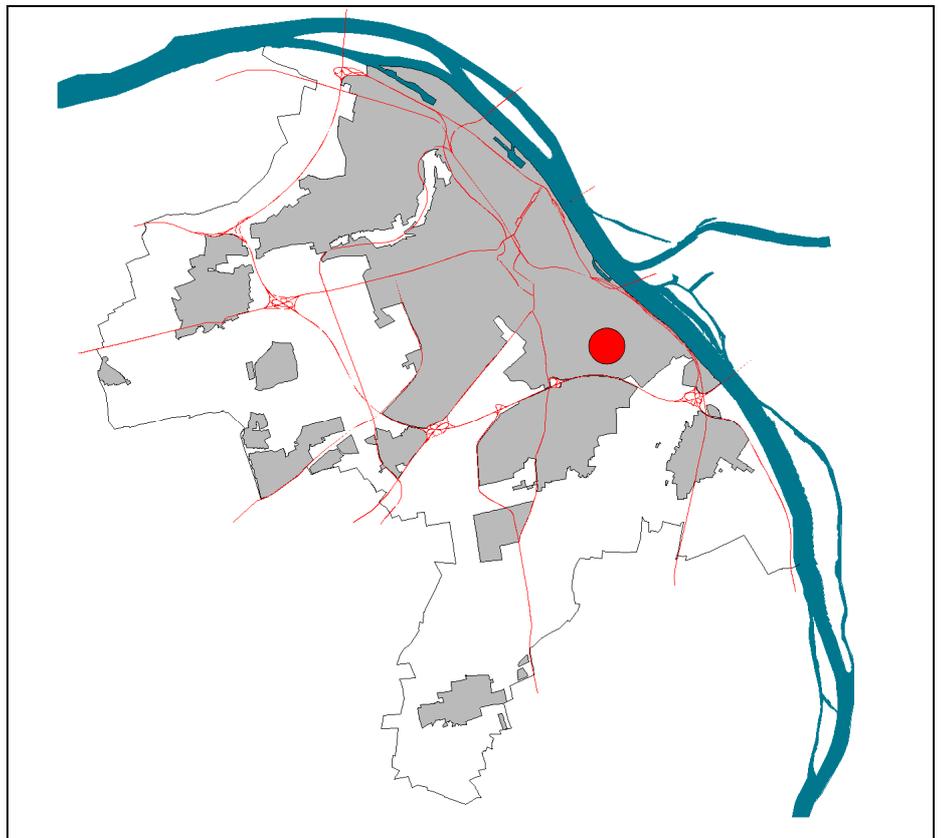


Stadt Mainz

Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes im
Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-
Areal (W 104)"

Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)"



Neben der Begründung inkl. Umweltbericht sind folgende Arten umweltbezogener Informationen bzw. umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar:

Informationen zu den Schutzgütern: Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie zusätzliche Informationen zu Radon, Denkmalpflege, Energie, Lärm, Verkehrszahlen, Ausgleichsmaßnahmen und Altlasten.

Im Einzelnen liegen vor:

A. Gutachten

- **Altlastenuntersuchung**
Untersuchungen und Stellungnahme zu den Themenbereichen Vornutzung des Gebietes, historische Recherche, Darstellung und Bewertung der umwelttechnischen Untersuchungsergebnisse von Grundwasserproben, Darstellung und Bewertung der umwelttechnischen Untersuchungsergebnisse bekannter Schadensbereiche, abfallwirtschaftliche Untersuchung des Bodens.
- **Energiekonzept - Untersuchung geeigneter Wärmeversorgungsvarianten**
Untersuchungen und Stellungnahme zum Themenbereich Energiebedarf (Heizwärme, Warmwasser), Netzverluste, Wärmedämmung, Heizleistung und Heizsysteme, Versorgungskonzept mit Grundlastabdeckung und Spitzenlastabdeckung.
- **2 Versickerungsuntersuchungen**
Untersuchungen und Stellungnahmen zu den Themenbereichen Bodenaufbau, Bodenproben, Geologie, Wasserverhältnisse, Versickerungsuntersuchung.
- **Entwässerungskonzept**
Untersuchungen und Stellungnahme zum Themenbereich Entwässerung (Schmutzwasser-, Regenwasserentwässerung), Dimensionierung der Infrastruktur, Retentionsbedarf und Fassungsvermögen, Maßnahmenvorschläge.
- **Geotechnischer Untersuchungsbericht - Untersuchung des Radonpotentials des Untergrunds -**
Untersuchungen und Stellungnahme zum Themenbereich Radonbelastung in der Bodenluft, Grundlagen Radon, örtlicher Bodenaufbau.
- **Schalltechnische Untersuchung, Prüfung der Schalltechnischen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens**
Untersuchungen und Stellungnahme zu den Themenbereichen Anforderungen an den Schallschutz, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Fluglärm, Geräuschkontingentierung, Schallschutzmaßnahmen.

- **Verkehrsuntersuchung**
Untersuchungen und Stellungnahme zum Themenbereich Verkehrserzeugung, Verkehrsmengen, Verkehrsprognosen, Verkehrsverteilung, Leistungsfähigkeit von Verkehrsachsen und Knotenpunkten.

B. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen

1. **Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 10.03.2015** [Bodenschutz, Altlasten, Radonbelastung, Wasserwirtschaft, Versickerung, Grundwasser, Klimaökologie, Energie, Lärmschutz, Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Grünordnungsplanung]
2. **Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 11.03.2016** [Lärmschutz, Radon, Bodenschutz, Altlasten, Gewässerschutz, Niederschlagswasser, Versiegelung, Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Grundwassernutzung, Klimaschutz, Energie, Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild]
3. **Schreiben des 60-Bauamtes vom 08.03.2016** [Dachbegrünung, Fassadenbegrünung]
4. **Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 10.03.2015** [Immissionsschutz]
5. **Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 16.02.2016** [Immissionsschutz]
6. **Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 05.03.2015 sowie vom 11.03.2015** [Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung, Altlasten, Altablagerungen, Verdachtsflächen]
7. **Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 01.03.2016** [Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser, Bodenschutz, Altlasten]
8. **Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 27.02.2015** [Bergbau, Boden, Baugrund, Radonvorkommen]
9. **Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 03.03.2016** [Bergbau, Boden und Baugrund, Radonprognose]
10. **Schreiben des Wirtschaftsbetrieb Mainz vom 16.03.2016** [Immissionsschutz]
11. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 10.12.2013** (Themenbereiche: Grünstrukturen, Immissionsschutz) - Auszüge aus dem Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

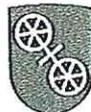
12. **Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 27.11.2015** (Themenbereiche: Grünstrukturen) - Auszüge aus dem Vermerk über die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
13. **Schreiben eines Bürgers/ einer Bürgerin, eingegangen am 21.12.2015** (Grün- und Freiflächen, Pflanzbindungen, Nist- und Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen, Dach- und Fassadenbegrünung)

Hinweis:

Der Umweltbericht sowie die Fachgutachten sind gesonderte Teile der Beschlussvorlage und werden öffentlich ausgelegt; sie sind nicht nochmals als Anlage beigefügt. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen sind hingegen als Anlage beigefügt und nehmen ebenfalls an der öffentlichen Auslegung teil.

Anlagen zu

B. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen



B1

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 11. März 2015

Antw. Dez.	z. d. Ad. 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

Grün- und Umweltamt
Joachim Kelker

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 40
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 38 13
Fax 0 61 31 - 12 22 60
joachim.kelker@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 10. Mrz. 2015

Änderung Nr. 44 des FNP und Bebauungsplan-Entwurf „Heiligkreuz-Areal (W 104) - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
Aktenzeichen: 67 02.15/03 W 104

Sehr geehrte Damen und Herren,

planvorbereitend wurden in einem Workshop die Umweltbelange dezidiert herausgearbeitet und erörtert; sie spiegeln sich im Rahmenplan wider; die Anforderungen an die Ausschreibung eines Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs sind gesetzt; inwieweit die Bewerber diese Rahmenbedingungen einhalten, wird sich im Rahmen der kommenden Vorprüfungen herausstellen. Die Inhalte des Rahmenplanes und der Auslobung zum Wettbewerb sind weiterzuentwickeln sowie zu konkretisieren und bilden sodann die Grundlage des Bebauungsplanes. Darüber hinaus teilen wir folgendes mit.

Im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB zu erstellen. Die Beauftragung des Fachgutachtens erfolgt durch das 67-Grün- und Umweltamt.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung teilen wir zudem folgendes mit.

Bodenschutz, Altlasten, Radon

Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblich-industriellen Vornutzung nahezu vollständig als „Verdachtsfläche“ erfasst. In Teilbereichen sind Alt Schäden bekannt, die bereits umfangreich erkundet und -soweit erhebliche Bodenverunreinigungen festgestellt wurden- bereits saniert wurden. Die Sanierungen erfolgten im Hinblick auf gewerbliche Nutzung. Im weiteren Verfahren ist somit die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu beteiligen. Zumindest auf Flächen mit geplanter sensibler Nutzung ist eine Neubewertung erforderlich.

Zum Thema Radon wird ein Fachgutachten erstellt. Die Beauftragung des Fachgutachtens erfolgt durch das 67-Grün- und Umweltamt.

Anlage 16 zu Blatt 68

161 | 26 | Wed | 104

Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bkr MAIADF51MAN7

Wasserwirtschaft, Versickerung

Eine erste Entwässerungskonzeption wurde bereits im Mai vergangenen Jahres von der Planungsgruppe Rheinhessen vorgelegt. Die darin enthaltenen Grundsätze:

- Trennsystem;
- Niederschlagswasser von Gebäuden: Versickerung über Mulden, Mulden-Rigolen oder Rigolen auf den Grundstücken auf denen es anfällt;
- Niederschlagswasser von Straßen und Plätzen: Versickerung in öffentlichen Grünbereichen (oberirdische Versickerung über die belebte Bodenzone) und
- Parkplätze, Wege und untergeordnete Fahrwege grundsätzlich mit versickerungsfähigen Belägen ausgestalten

entsprechen den wasserrechtlichen Vorgaben und sind als Leitlinie für die weitere Planung geeignet. Da die Versickerungsbedingungen insgesamt nicht sehr günstig sind, sollten frühzeitig entsprechend großzügig dimensionierte Flächen eingeplant werden.

Die Ermittlung der genauen Durchlässigkeitsbewertung des Untergrundes erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt. Anhand der bereits heute vorliegenden Daten ist davon auszugehen, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist.

Die im Scopingtermin vom 75-Wirtschaftsbetrieb aufgestellte Forderung nach einem qualifizierten Entwässerungskonzept wird unterstützt. Bzgl. der Vergabe sind Abstimmungsgespräche sinnvoll.

Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich derzeit 14 Grundwassermessstellen und 3 Brunnen. Der Erhalt und die Sicherung, bzw. der Rückbau der Anlagen ist im weiteren Verfahren im Einzelfall zu prüfen.

Klimaökologie / Energie

Zum Thema Klimawandel und energetisch optimierter Städtebau sind die Vorgaben des Stadtrates zu beachten. Die Erstellung eines Fachgutachtens zu den Themen Wärmeversorgung, -dämmung und Umgang mit regenerativen Energien ist erforderlich. Die Beauftragung des Fachgutachtens erfolgt durch das 67-Grün- und Umweltamt.

Lärmschutz

Für das Bauleitplanverfahren ist ein Gutachten zum Schallschutz erforderlich. Darin sind folgende Themen zu bearbeiten:

- Straßenverkehrslärm: Einwirkungen des Straßenverkehrs der Hechtsheimer Straße, des Heilighausweges, sowie der BAB A60. Weiterhin sind Lärmauswirkungen der inneren Erschließung zu untersuchen.
- Gewerbelärm: Beim Thema Gewerbelärm ist die Verträglichkeit der innerhalb des Gebietes liegenden und der außerhalb des Gebietes angrenzenden Gewerbeflächen auf die im Gebiet liegenden lärmsensiblen Nutzungen zu untersuchen.
- Die Auswirkungen des Fluglärms sind zu untersuchen.

Die Beauftragung des Fachgutachtens erfolgt durch das 67-Grün- und Umweltamt, sobald ein städtebaulicher Entwurf bzw. Bebauungsplanentwurf vorliegt.

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 17. März 2016

55028 Mainz	z. d. Rd. A		Wvl.		R	
Abt.:	0	1	2	3	4	
AG:	0	1	2	3	4	5
SB:	0	1	2	3	4	5

Landeshauptstadt
Mainz

B2

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820

Grün- und Umweltamt
Joachim Kelker

61 - Stadtplanungsamt

- über Dezernat V -

durch
Mainz, 16.3.16

Elder
Beigeordnete

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 40
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 3813
Fax 0 61 31 - 12 25 55
Joachim.kelker@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 11. März 2016

Entwurf des Bebauungsplanes „Heilig-Kreuz-Areal (W 104)“
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
Aktenzeichen: 67 05 16/W 104

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorgelegten Unterlagen äußern wir uns unseren Aufgabenbereich betreffend wie folgt:

Lärmschutz

Für das Bebauungsplanverfahren ist ein Lärmschutzgutachten erforderlich zu den Themen Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Fluglärm. Ein entsprechendes Gutachten wird derzeit durch das Ingenieurbüro „Fritz Beratende Ingenieure GmbH“ erarbeitet.

Radon

Das Untersuchungskonzept wurde Ende November 2015 in Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt ausgearbeitet, ein Gutachter ist bereits eingeschaltet. Der genaue Zeitpunkt / Zeitrahmen der Untersuchungen steht noch nicht fest.

Bodenschutz

a) Flächeninanspruchnahme

Im Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende Grundflächenzahlen vorgesehen:

Baublock	GRZ	„GRZ II“	Baublock	GRZ	„GRZ II“	Baublock	GRZ	„GRZ II“
1 (WA)		0,8	14 (WA)	0,7	1,0	27 (MI)	0,7	0,8
2 (WA)		0,8	15 (WA)	0,7	1,0	28 (MI)	0,7	0,8
3 (WA)		0,8	16 (WA)	0,6	1,0	29 (GEE)	0,8	0,8
4 (WA)		0,8	17 (WA)	0,6	1,0	30 (GEE)	0,8	0,8

Anlage 17 zu Plan 102
61 26 W 104
Bus- und Bahnhöfen: 50 | 51 | 52 | 67 | 660

Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic. MALADE51MNZ

5 (WA)	0,6	1,0	18 (WA)	0,6	1,0	31 (GEE)	0,8	0,8
6 (WA)	0,6	1,0	19 (WA)	0,6	1,0	32 (GEE)	0,8	0,8
7 (WA)	0,6	1,0	20 (WA)	0,6	1,0	33 (GEE)	0,8	0,8
8 (WA)	0,6	1,0	21 (WA)	0,6	1,0	34 (WA)	0,5	0,8
9 (WA)	0,6	1,0	22 (WA)	0,6	1,0	35 (SO2)	0,65	1,0
10 (WA)	0,7	1,0	23 (WA)	0,5	1,0	36 (SO1)	0,75	1,0
11 (WA)	0,7	1,0	24 (WA)	0,5	1,0	37 (SO1)	0,5	1,0
12 (WA)	0,7	1,0	25 (WA)	0,6	1,0			
13 (WA)	0,7	1,0	26 (WA)	0,5	1,0			

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überschreiten damit die durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für reine und allgemeine Wohngebiete ganz erheblich.

Die hohen Flächenausnutzungen, vor allem die Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen bis auf 100% der Grundstücksfläche haben gravierende Auswirkungen auf die Funktionen des Bodens, sie widersprechen grundstücksbezogen bzw. baublockbezogen dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden. Folgende nachteilige Auswirkungen sind zu erwarten:

- Verlust von Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Verlust von Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften.

Weiterhin haben die hohen Flächenausnutzungen gravierende Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf. Im Einzelnen sind folgende nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- verminderte Wasserspeicherfähigkeit, bei Trockenheit auch verminderte Verdunstung aus begrünten Dachflächen und künstlich aufgebracht Böden auf Tiefgaragen gegenüber natürlichen, tiefgründigen Böden,
- keine oder nur sehr begrenzte Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser und damit wesentlich verminderte Grundwasserneubildung.

Gemäß Begründung kann der hohe Versiegelungsgrad durch die großzügigen Freiflächen im Plangebiet ausgeglichen werden. Dieser Ansatz kann aus bodenschutz- und wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich mitgetragen werden.

Konsequenterweise führt dies jedoch dazu, dass Funktionen des Bodens und des Wassers, die auf den Baugrundstücken nicht erhalten oder umgesetzt werden können, auf nicht versiegelten Flächen im Plangebiet außerhalb der Baugrundstücke realisiert werden müssen, die dann keine weiteren Funktionen übernehmen können.

Aus bodenschutz- und wasserrechtlicher Sicht kann einer Flächenausnutzung von über 0,8 nur dort zugestimmt werden, wo die fehlenden Bodenfunktionen und Funktionen des Wasserhaushalts in unmittelbarer Nähe ausgeglichen werden können.

Bei allen übrigen Baugrundstücken sollte die maximale Flächenausnutzung auf höchstens 0,8 reduziert werden. Diese bereits sehr hohe Zahl steht den Argumenten, die eine Überschreitung rechtfertigen (Begründung Seite 22-24) im Grunde nicht entgegen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Im weiteren Verfahren ist der vollständige Nachweis im Sinne des § 17 (2) Baunutzungsverordnung zu führen.

Inwieweit die allgemeine Bereitstellung öffentlicher Freiräume als Ausgleich herangezogen werden kann (Begründung Seite 23), ist im Hinblick auf die zahlreichen Nutzungsansprüche dieser Flächen kritisch zu hinterfragen. Gleiches gilt für die mit Festsetzung 1.7.4 (60 cm bzw. 100 cm Übererdung) formulierten Anforderungen an die Begrünung von Tiefgaragen.

Entgegen der Darstellung in der Begründung (Seite 26) kann damit kein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Bodenfunktionen geleistet werden. Die Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers durch Tiefgaragen- und Dachbegrünung ist dagegen unstrittig.

b) Altlasten

Anhand der bislang vorliegenden umfangreichen Daten sind im gesamten Plangebiet keine oder keine erheblichen Nutzungskonflikte über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser zu erwarten.

Die abschließende Klärung der Altlastensituation im Bereich der Gebäude 2, 3 und 15 steht zwar noch aus, jedoch wird erwartet, dass ggf. vorhandene Restbelastungen aus der früheren Nutzung (fluorierte und chlorierte Kohlenwasserstoffe) im Rahmen der Neubebauung vollständig saniert oder gesichert werden können. Die abschließende Bewertung der Altlastensituation nimmt zuständigkeitshalber die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vor.

Gewässerschutz – Umgang mit Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf die Problematik der hohen Flächenausnutzung und der damit verbundenen Schwierigkeiten bei der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser wurde bereits im Abschnitt „Bodenschutz“ hingewiesen.

Die in § 55 (2) genannten Alternativen (direkte oder indirekte Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser) scheiden aus, da gegenwärtig keine entsprechenden Trennsysteme vorhanden sind.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen folgende grundlegende Forderungen

1. Minimierung versiegelter Flächen
2. Regenwasserversickerung
3. Regenwassernutzung
4. verzögernde Ableitung
5. Ausschluss von Schadstoffquellen

Situation im Plangebiet

zu 1. Möglichkeiten der Minimierung versiegelter Flächen

Im Rahmen der weiteren Freiflächenplanung sollte gezielt geprüft werden, wo noch Möglichkeiten bestehen, auf eine Versiegelung vollständig zu verzichten bzw. diese zu minimieren. Der Gestaltung gering frequentierter Straßenräume und Plätze kommt hierbei besondere Bedeutung zu.

zu 2. Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung:

a) Die aus Sicht des Gewässerschutzes optimale Lösung, nämlich die Versickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenzone (herkömmliche Mulde und Mulden-Rigolgensystem) ist auch bei den vorliegenden eher ungünstigen Bodeneigenschaften grundsätzlich möglich. Dabei ist auf großzügige Dimensionierung der Anlagen (in der Regel mind. 15 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen) und Einplanung von kurzzeitigem Einstau nach Starkregenereignissen zu achten.

Bei Baublöcken mit Grundflächenzahlen („GRZ II“) bis max. 0,8 stehen für diese Form der Versickerung zumindest für die begrünten Dachflächen ausreichend große Flächen zur Verfügung. Gegebenenfalls sind Freiflächen, Tiefgaragen-Grundrisse und -Bauweisen anzupassen.

Bei Baublöcken mit einer Flächenausnutzung von 100% besteht diese Möglichkeit nicht. Eine Versickerung wäre in diesen Fällen nur auf angrenzenden (öffentlichen) Flächen möglich.

Wir regen daher an, bei Baublöcken, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, entsprechende Versickerungsflächen im öffentlichen Raum festzusetzen. In Frage kämen die Baublöcke 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 22, 27 (teilw.), 28 (teilw.), 35 und 37.

b) Die unterirdische Versickerung über Rigolen ist aufgrund der ungünstigen Durchlässigkeiten der Böden in der Tiefenlage von 2 – 3 m nur an wenigen Stellen möglich. Dort, wo die Messergebnisse es zulassen, sollte diese Variante weiter verfolgt werden.

c) Unterirdische Versickerung über Rigolen in ca. 6 m Tiefe. Anhand von Brunnenbohrprofilen und Sondierbohrungen konnte nachgewiesen werden, dass in Tiefen um 6 m gut durchlässige Schichten anstehen. Die Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten in diesen Schichten ist allerdings noch nicht abgeschlossen.

d) Versickerung von Straßen mit Verkehrsaufkommen ab 300 – 5000 Kfz pro Tag
Gemäß Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) kann Niederschlagswasser von diesen Flächen i.d.R. nach Vorbehandlung (belebte Bodenzone oder technische Vorbehandlung) versickert werden.

e) Versickerung von Wohnstraßen (bis 300 Kfz/Tag), Plätzen, Fuß- und Radwegen, ebenerdigen Parkplätzen und sonstigen befestigten Flächen

Für diese Flächen bietet sich ein sehr großes Potenzial der Retention und Versickerung, da sie mit etwa 6 ha einen hohen Flächenanteil haben. Der ökologischen Gestaltung dieser Flächen im Hinblick auf Versickerung und Verdunstung kommt folglich eine sehr hohe Bedeutung zu.

Die vorgesehenen Festsetzungen (Nr. 1.6) sollten wie folgt ergänzt werden:

- Spiel- und Wohnstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche),
- befestigte öffentliche Plätze.

zu 3. Regenwassernutzung

Hinweise zur Regenwassernutzung sind in den textlichen Festsetzungen (Kapitel 3) bereits enthalten.

zu 4. Verzögernde Ableitung

Rückhaltung und verzögernde Ableitung von Niederschlagswasser wird durch die vorgesehenen Festsetzungen „Dachbegrünung“, „Tiefgaragenbegrünung“ und „versickerungsfähige Beläge“ bei konsequenter Umsetzung ausreichend gewährleistet. Darüber hinaus sind im Entwässerungskonzept, das derzeit aufgestellt wird, ausreichend dimensionierte Staukanäle vorgesehen. Maßgeblich für die Wirksamkeit ist letztlich die praktische Ausgestaltung sowie Wartung und Instandhaltung zur Gewährleistung langjähriger Funktionsfähigkeit.

zu 5. Ausschluss von Schadstoffquellen

a) Ausschluss von Flächen mit Bodenverunreinigungen.

Die Untersuchungen im Bereich der Gebäude 2, 3 und 15 sind noch nicht abgeschlossen. Sofern erhebliche Restbelastungen nachgewiesen werden, wird in diesem Bereich eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich sein. Die abschließende Bewertung erfolgt durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd.

b) weitere Schadstoffquellen sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Derzeit wird ein Konzept aufgestellt, das die Sammlung, Versickerung und gedrosselte Ableitung für das im öffentlichen Raum anfallende Regenwasser regelt. Nach gegenwärtigem Planungsstand sind noch wesentliche Überarbeitungen und Ergänzungen erforderlich.

Wir regen an, auch für das auf privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ein Konzept aufzustellen und dieses in das vorgenannte Konzept einzubinden.

Grundwassernutzung

Im Plangebiet sind 3 Brunnenanlagen vorhanden, die seit geraumer Zeit außer Betrieb sind. Brunnen I liegt im Norden in der öffentlichen Grünfläche dicht an der Grenze zu Baufeld 3, Brunnen III liegt im Süden im Baufeld 28 (Mischgebiet), Brunnen II liegt im Baufeld 32 (GEE).

Sofern weiterhin keine Nutzung der Grundwassergewinnungsanlagen geplant ist, wird von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus wasserrechtlichen Gründen der Rückbau der Brunnenanlagen gefordert.

Da es sich um ehemals sehr teure und leistungsfähige Anlagen mit guter Wasserqualität handelt, regen wir an, die Möglichkeiten einer sinnvollen Nutzung eingehend zu prüfen.

Redaktionelle Änderung der Hinweise

Aufgrund gesetzlicher Änderungen bitten wir den Absatz „Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser“ im Kapitel 3 (Hinweise) der textlichen Festsetzungen wie folgt neu zu formulieren:

„Aufgrund § 55 (2) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

„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) 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 über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 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. Ab 500 qm angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.“

Klimaschutz, Energie

Ein Energiekonzept wurde von dem Ingenieurbüro „GEF-Ingenieur AG“ erarbeitet und liegt im Entwurf vor. In einem Abstimmungsgespräch am 20.02.2016 wurde das Konzept präsentiert. Das Konzept wird dem Klimaschutzbeirat am 07.06.2016 vorgestellt.

Die Zielsetzung wurde im Energiekonzept treffend beschrieben: die zukünftige Wärmeversorgung des Gebietes soll einen Beitrag zu den klimapolitischen Zielen der Stadt Mainz leisten, den Bedürfnisse und Anforderungen des Wohnungsmarktes (Kundenseite) sowie den wirtschaftlichen Interessen von Versorger und Investoren gerecht werden (Ökonomisch-Ökologisch-Soziales-Zieldreieck).

Die vorgestellte Version des Gutachtens ist vor den Hintergrund dieser Zielsetzung jedoch nicht voll aussagekräftig und sollte fortgeschrieben werden.

Anregungen zur Detaillierung des Gutachtens:

- (1) Die in die Vergleichsrechnung eingehenden Parameter wurden nicht abgestimmt. Die vorgenommene Bewertung / Favorisierung der Versorgungsvarianten könnten sich mit dem Setzen anderer Parameter gänzlich verschieben.

Beispiele:

- a. Die energetische Ausgestaltung der Gebäudehülle orientiert sich lediglich an den gesetzlichen Mindestanforderungen (EnEV-Standard). Ambitioniertere energetische Gebäudestandards wie KfW-Effizienzhaus oder Passivhaus wurden in die Variantendarstellung nicht aufgenommen – insbesondere für den Bauabschnitt 1.
Hinweis: Nach allgemein akzeptierter Definition durch das Passivhaus Institut, Darmstadt beträgt bei einem Passivhaus der Heizwärmebedarf max. 15 kWh/(m²·a). Beim für den 2. Bauabschnitt beschriebenen Gebäudestandard mit einem Heizwärmebedarf von 28,4 kWh/(m²·a) handelt es sich daher nicht um einen Passivhausstandard.
- b. Bei der ökologischen Bewertung der KWK Fernwärmevarianten wurde die Stromgutschriftmethode angesetzt. D.h. der angegebene Primärenergiefaktor ist ein Augenblickswert, der sich mit zunehmendem Ausbau der Erneuerbaren Energien über die Jahre verschlechtert.
- c. Die Wirtschaftlichkeitsrechnung berücksichtigt keinerlei Gutschriften aus möglichen Fördermitteln.
- d. In der Wirtschaftlichkeitsrechnung wurden Umweltfolgekosten von 10 €/t_{CO₂} angesetzt. Im Vergleich hierzu rechnet z.B. das Frankfurter Hochbauamt in seinem standardisierten Berechnungsverfahren mit 50 €/t_{CO₂}. Dies ist zu überprüfen.

Fazit: Bei Verwendung anderer Eingangsparameter kann sich die Bewertung der Versorgungsvarianten deutlich verschieben. Die Parameter sollten mit uns abgestimmt werden.

- (2) Die gewählten Varianten zeigen ein unvollständiges Bild der Möglichkeiten zur Wärmeversorgung. Insbesondere für die im Bauabschnitt 2 vorgesehenen Niedrigenergiehäuser scheinen passende (auf geringe Wärmebedarfe optimierte) Wärmeversorgungsvarianten nicht berücksichtigt. Wir regen an folgende Varianten zusätzlich zu untersuchen:
- a. Wärmepumpe (evtl. incl. Lüftungskonzept mit Wärmerückgewinnung)
 - b. Fern-/Nahwärmeversorgung bei niedriger Vorlauftemperatur (Flächenheizung)
 - c. Holzpelletkessel mit Erdgas-Spitzkessel (Abwandlung Variante C)
- (3) Generell ist kritisch anzumerken, dass die Variantenuntersuchung insbesondere hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsrechnung nicht zwischen den beiden Bauabschnitten unterscheidet. Somit besteht die Gefahr, dass:
- a. für Niedrigenergiehäuser des Bauabschnitts 2 passende Wärmeversorgungsvarianten nicht berücksichtigt werden,
 - b. mögliche Investitionskosteneinsparung bei Heizsystemen für Niedrigenergiehäuser nicht realisiert werden und
 - c. mögliche Quersubventionierungen zwischen den Bauabschnitten (Niedrigenergiehaus und ENEV-Standard) nicht erkannt werden.

Wir regen an, beide Bauabschnitte separat zu betrachten und hinsichtlich Wärmeversorgung getrennt zu optimieren.

- (4) Die Wirtschaftlichkeitsbewertung vergleicht anhand spezifischer Wärmegestehungskosten. Dieser Vergleich berücksichtigt die Kunden-/Nutzer-Interessen nicht hinreichend.
Wir regen eine Gesamtkostenrechnung an, welche alle Kapital-, Betriebs- und Verbrauchskosten sowie Fördermöglichkeiten berücksichtigt.
- (5) Das Energiekonzept thematisiert die zukünftige Wärmeversorgung des Gebietes.
Wir regen an, darüber hinaus die Nutzung erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung (insbesondere PV) zu berücksichtigen.

Natur-, Artenschutz, Landschaftsbild

Die vorliegenden Gutachten sind unvollständig und für eine abschließende Prüfung ungeeignet. Insofern können auch mit der nachfolgenden Stellungnahme nicht alle aus den Gutachten resultierenden Erfordernisse beurteilt und kommentiert werden. Eine Nachsteuerung zu einem späteren Zeitpunkt ist erforderlich.

Gutachten

a) Grünbestand

Der luftbildgenaue Baumbestandsplan ist zu ergänzen - ungeachtet dessen, ob die Bäume bereits der RVO unterliegen

- um alle auf dem Gelände befindlichen Bäume, die aus Vorgängerbebauungsplänen resultieren,
- um alle Standorte außerhalb der überbaubaren Flächen, da sie in die städtebauliche Planung integriert werden können,
- um die bisher im Geltungsbereich des Planes noch nicht erfassten Standorte.

Alle Bäume, die es -ungeachtet dessen, ob die Bäume bereits der RVO unterliegen- wert sind, erhalten zu werden und entweder direkt an den überbaubaren Flächen angrenzend oder sicher außerhalb der überbaubaren Grenzen stehen, sind lage- und höhengenaue incl. ihres Kronenvolumens einzumessen.

Das Erfordernis der Einmessung besteht ebenfalls für die flächenhaften, als zu erhaltend festgesetzten Grünbestände; in diesen Bereichen sind zusätzlich die dicht an Baugrenzen stehenden Bäume einzumessen.

Nach erfolgter Einmessung kann beurteilt werden, ob die jetzige Verortung der Baugrenzen geeignet ist, das angestrebte Ziel „Erhalt von Baum- und Strauchstrukturen“ zu gewährleisten. Sollte der Abstand zw. zu erhaltendem Bestandsgrün und Baugrenze 2 m unterschreiten, muss die Baugrenze entsprechend angepasst werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen –auch im Sinne der Festsetzung Nr. 1.3.2 Abs. 4 muss in diesen Fällen ausgeschlossen werden.

b) Arteninventar

Zu den bestehen bleibenden Gebäuden und bzgl. der Niederlegung von Gebäuden erwarten wir aus dem Artenschutzgutachten Vorgaben für die Planung im Hinblick auf bspw. Fassadenertüchtigungen und (ggf. vorlaufende) Kompensationsmaßnahmen.

c) Umweltbericht

Wir werden uns zu dem Gutachten äußern, sobald die Erkenntnisse der von uns geprüften und freigegebenen Fachgutachten eingearbeitet worden sind. In die Eingriffs-, Ausgleichsbilanz sollten die durch die Planung ausgelöste Verlegung der Gashochdruckleitung incl. ihres Anschlusses an die Reglerstation sowie je nach Wahl der Energieversorgung erforderliche weitere Anschlüsse berücksichtigt werden.

Weiterhin empfehlen wir bereits in diesem Stadium, eine Ermittlung entsprechend der Grünflächensatzung sowie eine Darstellung in einem entsprechenden Freiflächengestaltungsplan.

Bebauungsplan

Die wie oben dargestellt exakt eingemessenen Bäume bitten wir im Plan maßstabsgerecht als zu erhaltend festzusetzen; ggf. müssen die Baugrenzen angepasst werden.

Die Bäume parallel zur Hechtsheimer Straße werden im Bereich der Leitungstrasse als zu erhaltend dargestellt. Zur Gewährleistung einer straßenbegleitend dauerhaft wirksamen Kulisse empfehlen wir in ausreichendem Sicherheitsabstand zu der Leitung den Aufbau einer neuen Baumreihe im gleichen Verhältnis; wir bitten um entsprechende Darstellung.

Für den dichten Gehölzbestand im Norden wird der Zweck seiner dauerhaften Erhaltung in seiner jetzigen Ausprägung besser gewährleistet, wenn die Signatur „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gewählt wird.

Textliche Festsetzungen

Wir bitten um folgende Ergänzung:

- Innerhalb der Planstraßen sowie der verkehrsberuhigten Bereiche sind die Baumstandorte nach Maßgabe der Nr. 1.7.1 herzustellen; Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.
- Bäume, die als zu erhaltend festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig an Ort und Stelle zu ersetzen; diese sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Bei der Neupflanzung sind die Baumstandorte nach Maßgabe der Nr. 1.7.1 herzustellen bzw. dahingehend zu optimieren.
- Das Überschreiten von Baugrenzen auch durch untergeordnete Bauteile ist zum Schutz der als zu erhaltend festgesetzten Bäume unzulässig; dies betrifft insbesondere die Baufelder 1- 3, ff. (in Abhängigkeit der Ergebnisse der o. g. Vermessung).
- Bei der Festlegung von Grundstückszufahrten und Zuwegungen sind die als zu erhaltend festgesetzten Bäume planerisch zu integrieren.
- Die in Nr. 1.7.3 (Fassadenbegrünung) vorgesehene Ausnahme sollte sich auf Bestandsgebäude beziehen; in anderen (Neubau-) Fällen ist sie überflüssig.
- In Nr. 1.7.5 bitten wir, je „angefangene“ 4 Stellplätze einen Baum vorzusehen.
- Unter Nr. 2.2 sollte bei größeren Müllsammelplätzen und vorgesehener bzw. möglicher Überdachung eine extensive Dachbegrünung nach Maßgabe der Nr. 1.7.2 erfolgen.
- Für den Artenschutzhinweis: Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten 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 Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen. Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt.

Empfehlung für den städtebaulichen Vertrag

Die grünordnerische Gestaltung der Planstraßen und verkehrsberuhigten Bereiche ist im Einvernehmen mit dem Grün- und Umweltamt zu planen.

Freiräume, Grünordnung, -planung

Keine Einwände, da die Maßgaben hinsichtlich der Grün- und Freiräume im Zuge des Städtebaulichen Wettbewerbs erfüllt wurden.

Das weitere Planungsverfahren zu den öffentlichen Grünflächen sollte weiterhin in enger Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt erfolgen.

Folgekosten sind zum derzeitigen Zeitpunkt nur überschlägig zu ermitteln. Für den Endausbau des Bebauungsplans ergeben sich zum heutigen Planungsstand folgende Pflegekosten:

Öffentliche Straßenbäume: ca. 27.500,- €/Jahr

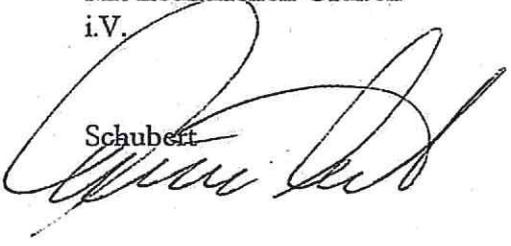
Öffentliche Grünflächen: ca. 40.000,- €/Jahr

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Schubert



B3



Stellungnahme zu W 104
Klaus Biehl An: Ralf Groh

08.03.2016 09:09

Von: Klaus Biehl/Amt60/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrter Herr Groh,
anbei die Stellungnahme zu W 104



doc03877220160308090557.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Klaus Biehl



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt
Klaus Biehl
Abt. Bauaufsicht
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau C, Zi. 121
Tel 0 61 31 - 12 31 17
Fax 0 61 31 - 12 37 85
<http://www.mainz.de>

- Z. d. lfd. A.
- Z. d. Handakt
- Wvl.:

Wei 104
FNP Ä 44

Anlage 11 zu Blatt 102				
17	61	26	Wei	104

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Ralf Groh Tel.: 06131 - 12 30 43 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: ralf.groh@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Wei 104 + 61 20 02 Ä 44
Verfahren / Planung / Projekt: FNP-Änderung Nr. 44 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" Bebauungsplan Entwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 07.03.2016	
Eingang: Erörterungstermin: Datum: Uhrzeit: Ort:	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

Siehl Bauamt



Keine Stellungnahme erforderlich



Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:



Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen:

siehe beiliegende Stellungnahme

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen)

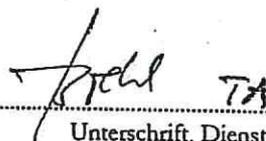
Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz 7.3.2016

Ort, Datum

Ant 60

Dienststelle



Unterschrift, Dienstbezeichnung

STELLUNGNAHME

Bebauungsplanentwurf W 104

1. Textliche Festsetzung

Wir regen an.....

1. Nr. 1.1.2: die Vergnügungsstätten auch auszuschliessen
2. Nr. 1.1.4: die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen auf eine bestimmte maximale Größe in..... m² zu begrenzen
3. 1.2.1: die Zulässigkeit für die Errichtung von Tiefgaragen von 1,0 m über das Geländeniveau könnte zu einem Konflikt zum Bauordnungsrecht führen, da die Tiefgarage nach § 8 LBauO abstandsflächenrelevant wird und mindestens 3,00 m von der Nachbargrenze entfernt sein muss.
4. 1.2.2: da entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 die Dachform (nur Flachdach oder flachgeneigte Dachneigung bis max. 10°) festgesetzt ist, ist die maximal zulässige Oberkante konkret zu definieren. Es ist daher zu bedenken wie die Festlegung der Gebäudehöhe bei einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss erfolgen soll. Ist die absolute Gebäudehöhe die Gebäudekante des Vollgeschosses oder die zurückgesetzte Kante des Staffelgeschosses? Geht man aus bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten (§ 8 LBauO) aus bedeutet dies dass die Gebäudehöhe auch die Umwehrung der Dachterrasse noch mitgerechnet wird. Insofern wäre eine Festlegung der absoluten maximalen Gebäudehöhe klarer.
5. 1.2.3: es dürfte schwierig im Rahmen der Antragstellung sein, wenn bei Planstraßen die Höhenlage noch nicht feststellt. Denn dann würde ein Bezugspunkt heran gezogen, der noch nicht feststeht. Insofern könnte im Bebauungsplan die N.N. Höhen konkret festgesetzt werden was in der Folgewirkung auch dann wieder die maximale zulässige Oberkante festlegt. Siehe auch die textliche Festsetzung 1.10
6. 1.3.2: Warum will man –entgegen § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO- nicht zulassen ?
7. 1.4.1: Entgegen der prinzipiellen Unzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen sollten oberirdische Stellplätze für Behinderte möglich sein. Hinweis: die Breite dieser Stellplätze beträgt 3,50 m. Unter diesem Punkt sollte explizit auch auf die Satzung der Stadt Mainz (Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Fahrradabstellplätzen) hingewiesen werden.

z.B. Kita: hier wären doch ebenerdige Stellplätze sinnvoll.

8. 1.5.2: Ist es planungsrechtlich relevant eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m fest zulegen?

9. 1.6: hier ist der Begriff „ebenerdiger Kfz-Stellplatz genannt: Widerspruch zu 1.4.1 ?

10. 1.7.2: gerade im Hinblick auf ein Staffelgeschoss sollte die Dachterrasse von der Dachbegrünung ausgenommen werden.

11. 1.7.3: eine Ausnahme nach § 31 Abs.1 BauGB aus statisch- konstruktiven Gründen bei einer Fassadenbegrünung ??; Rechtsgrundlage für die 40 m² bzw. 29 m² Ausgleichsfläche ?

12. 1.7.5: hier ist der Begriff „ebenerdiger PKW-Stellplatz (KFZ- Stellplatz) genannt: Widerspruch zu 1.4.1 ?

13. 1.10: siehe Punkt 5

14. 2.2: es wäre zu überlegen die Mülltonnenstandplätze im Bebauungsplan auszuweisen.

2. Sonstiges

Nach § 11 Abs. 2 LBauO sind die Spielplätze auf eigenem Grundstück herzustellen. Es wäre zu überlegen die Benutzung der öffentlichen Spielplätze durch eine angemessene Beteiligung an den Kosten für die Herstellung zu koppeln.



B4

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Kaiserstraße 31 | 55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt - Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 12. März 2015

Antw. Dez.	z. d. ffd. 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

REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT

Kaiserstraße 31
55116 Mainz
Telefon 06131 96030-0
Telefax 06131 96030-99
referat22@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

10.03.2015

Mein Aktenzeichen
22-4-60,0-15-18 Kh
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
12.02.2015

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Rüdiger Koch
ruediger.koch@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 96030-31
06131 96030-99

Bauleitplanung der Stadt Mainz

- Flächennutzungsplan () Aufstellung () Änderung
- Bebauungsplan () Aufstellung () Änderung

99

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Heiligkreuz-Areal (W104)“, 61 20 02 – Ä44

Bebauungsplan-Entwurf „Heiligkreuz-Areal (W104)“, 61 26 – Wei104

(X) Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

() Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ist im Verfahren zur Bauleitplanung die schalltechnische Verträglichkeit der neuen Nutzung gegenüber der vorhandenen angrenzenden Bebauung nachzuweisen.

Zentrale Einrichtungen zur Nahwärmeversorgung eines Plangebiets können in Abhängigkeit der gewählten Brennstoffart zu erheblichen Beeinträchtigungen in der

1/2

Konto der Landesoberkasse:
Sparkasse Rhein-Haardt
BLZ: 546 512 40
IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08

Konto-Nr.: 20 008
BIC: MALADE51DKH

Besuchszelten:
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

Anlage 13 zu Blatt 68

Nr.	61	26	Wei	104	
-----	----	----	-----	-----	--



Nachbarschaft führen. Neben der Einhaltung der Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der jeweils gültigen Fassung, müssen die besonderen örtlichen und meteorologischen Voraussetzungen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rüdiger Koch



B5

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Kaiserstraße 31 | 55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: **18. Feb. 2016**

Antw. Dez.	Z. d. B. A.	Wvl.	F							
AdL:	0	1	2	3	4					
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt - Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT

Kaiserstraße 31
55116 Mainz
Telefon 06131 96030-0
Telefax 06131 96030-99
referat22@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

16.02.2016

Mein Aktenzeichen 22-4-60,0-16-10 Kh	Ihr Schreiben vom 02.02.2016	Ansprechpartner/-in / E-Mail Rüdiger Koch ruediger.koch@sgdsued.rlp.de	Telefon / Fax 06131 96030-31 06131 96030-99
Bitte immer angeben!	6126 - Wei 104		

Bauleitplanung der Stadt Mainz

Flächennutzungsplan () Aufstellung (X) 44. Änderung
 Bebauungsplan (X) Aufstellung () Änderung

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Heiligkreuz-Areal (W 104)“

Bebauungsplan-Entwurf „Heiligkreuz-Areal (W 104)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergeben sich zur vorgelegten Planung folgende Anregungen:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Fritz GmbH (Bericht Nr. 15284-ASS-1) wurden die Schallemissionen der Sensitec GmbH näher betrachtet. Neben dem Unternehmen Sensitec werden nach heutigem Kenntnisstand weitere bereits hier vorhandene Unternehmen

1/2

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

Seite 42 von 102

61 26 Wei 104



im Plangebiet ansässig sein. Hierzu gehören die Zentralstelle für Polizeitechnik und ein Rechenzentrum. Es wird angeregt die Schallemissionen dieser Einrichtungen ebenfalls zu betrachten und nicht über pauschale Emissionskontingente zu regeln. Insbesondere das Rechenzentrum verfügt über eine umfangreiche Kälte- und Lüftungstechnik auf dem Dach des Gebäudes. Auf der Rückseite der Zentralstelle für Polizeitechnik ist ein Stromaggregat installiert, hier könnten sich sowohl die Schallemissionen als auch die Art der vorhandenen Abgasführung nachteilig auf die geplante Wohnnutzung auswirken.

Darüber hinaus empfehle ich, die betrieblichen Aktivitäten der Autohäuser entlang der Hechtsheimer Straße zur Nachtzeit zu klären.

Um erneute Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rüdiger Koch



B6

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 09. März 2015

Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.		R	
Abt.: 0	1	2	3	4	5	6
SG: 0	1	2	3	4	5	6
SE: 0	1	2	3	4	5	6

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

5. März 2015

Mein Aktenzeichen; Mz 411.0, 02-06,
sowie Mz 411.0,
02-07;1/Me:33
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom 12.02.2015,
61 20 02- Ä 44
61 26- Wei 104

Ansprechpartner/-In / E-Mail
Heike Rohleder
heike.rohleder@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-133
06131 2397-155

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Heiligkreuz- Areal (W 104)“

Bebauungsplan- Entwurf „Heiligkreuz- Areal (W 104)“

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12.02.2015 baten Sie um Stellungnahme zu der o.g. Flächennutzungsplanänderung und dem entsprechenden Bebauungsplanentwurf. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft

In dem Planungsgebiet sind mir keine Oberflächengewässer bekannt. Somit bestehen diesbezüglich keine Bedenken.

Anlage 44 zu Blatt 68

61	26	Wei	104
----	----	-----	-----

1/6

Konto der Landesoberkasse:
Sparkasse Rhein-Haardt
BLZ: 546 512 40
IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08

Konto-Nr.: 20 008
BIC: MALADE51DKH

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr





2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

a) Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

b) Grundwassernutzung

Im Planbereich sind drei Brunnen vorhanden, die zu früherer Zeit von der Firma IBM genutzt wurden. Das unbefristete Wasserrecht ist zugunsten der Stadtwerke Mainz umgeschrieben worden. Allerdings sind die Brunnenanlagen seit geraumer Zeit außer Betrieb. Hinsichtlich der weiteren Nutzung wurde immer darauf hingewiesen, dass die zukünftige Nutzung des Areals noch offen sei.

Vor dem Hintergrund, dass nun die Fläche für Gewerbeansiedlung und eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass auch weiterhin keine Nutzung der Gewinnungsanlagen mehr stattfinden wird, so dass von Behördenseite der Rückbau der Brunnenanlagen zu fordern ist.

c) Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.



Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

3. Abwasserbeseitigung

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung bestehen keine Bedenken.

4. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Von der Maßnahme sind folgende Altstandorte betroffen:

- a) Restfläche, ehem. IBM-Werk, Mainz, Hechtsheimer Straße 2, REGNUM: 315 00 000 – 5086 / 000 00
- b) Chemikalienlager, ehem. IBM-Werk, Mainz, Hechtsheimer Straße 2, REGNUM: 315 00 000 – 5086 / 000 01
- c) Warenumsschlag- und Werkstattgebäude, ehem. IBM-Werk, Mainz, Hechtsheimer Straße 2, REGNUM: 315 00 000 – 5086 / 000 02
- d) Ehem. Tankstelle, Mainz, Heiligkreuzweg 89, REGNUM: 315 00 000 – 5122
- e) Ehem. Kunststoffspritzguß-Fabrik Vogel & Hartmann, Mainz, Bettelpfad, REGNUM: 315 00 000 - 5216

zu a) Restfläche, ehem. IBM-Werk

Der Altstandort ist aufgrund der bis dato durchgeführten Untersuchungen als nicht altlastverdächtig eingestuft.

zu b) Chemikalienlager, ehem. IBM-Werk

Der Altstandort ist aufgrund der bis dato durchgeführten Untersuchungen als nicht altlastverdächtig eingestuft.



zu c) Warenumschlag- und Werkstattgebäude, ehem. IBM-Werk

Der Altstandort ist als altlastverdächtig eingestuft.

Danach Aufgabe der Nutzung durch IBM an diesem Standort derselbe weiterhin über viele Jahre gewerblich/industriell genutzt wurde, ist es erforderlich im Hinblick auf die zukünftig sensible Nutzung auch diesen Zeitraum durch eine historische Recherche mit ggf. erforderlichen orientierenden Untersuchungen zu erkunden.

zu d) Ehem. Tankstelle

Bereits im Verfahren zum Bebauungsplan „Wohngebiet Heiligkreuzweg (W 98)“ wurde auf den Altlastenverdacht auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück hingewiesen (Flurstück 72/29). Bei dem als nicht altlastverdächtig eingestuftem Altstandort handelt es sich um eine von 1965 bis 1984 betriebene Tankstelle. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes wurde darauf eine gewerbliche Nutzung ausgeübt (Kfz-Werkstatt). Ein Altlastenverdacht auf dem Gelände hat sich durch entsprechende Untersuchungen nicht bestätigt. Die Fläche ist somit auch für sensible Folgenutzungen (Wohnen) geeignet (Umwelttechnische Untersuchung des Hydrogeologischen Büros Steinbrecher & Wagner GmbH, Kerzenheim).

zu e) Ehem. Kunststoffspritzguß-Fabrik Vogel & Hartmann

Der Altstandort ist aufgrund der Handhabung umweltgefährlicher Stoffe und zweier Brandereignisse als altlastverdächtig eingestuft. Bereits im Verfahren zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage in Mainz-Weisenau (Antrag auf Baugenehmigung vom 21.06.2012) hatten wir weitere Untersuchungen hinsichtlich möglicher aus dem Betrieb der Fabrik resultierender Belastungen gefördert. Bislang liegen uns keine Ergebnisse zur Baumaßnahme Mehrfamilienhaus vor. Gerade vor dem Hintergrund der im Rahmen der sensibleren Nutzung (Wohnen), sind diese Untersuchungen, auch für den gesamten Bereich der ehem. Kunststoffspritzguß-Fabrik, erforderlich.



Wir empfehlen die im Bereich der Planungsfläche notwendigen Untersuchungen im Detail und im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Ich weise darauf hin, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.

Sollten bei Ihnen abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), Altstandorte oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG:

Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.7.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) v. 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Rohleder



Bebauungsplan-Entwurf „Heiligkreuz- Areal (W 104)“amp; + Änderung Nr. 44 des
Flächennutzungsplanes; Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Ihr Az.: 61 20 02- Ä 44, 61
26- Wei 104; unser Schreiben vom 05.03.2015, Az.: Mz 411.0, 02-06 + Mz 411.0, 02-
07;1/Me:33

zu

17

Peter,Edith (SGD Süd)

An:

ralf.groh@stadt.mainz.de, stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
11.03.2015 10:52

Kopie:

"Rohleder,Heike (SGD Süd)", "Christof.reinhard@stadt.mainz.de"

Details verbergen

Von: "Peter,Edith (SGD Süd)" <Edith.Peter@sgdsued.rlp.de>

An: "ralf.groh@stadt.mainz.de" <ralf.groh@stadt.mainz.de>,
"stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>,

Kopie: "Rohleder,Heike (SGD Süd)" <Heike.Rohleder@sgdsued.rlp.de>,
"Christof.reinhard@stadt.mainz.de" <Christof.reinhard@stadt.mainz.de>

Sehr geehrter Herr Groh,
sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

im Nachgang zu unserem Schreiben vom 05.03.2015 möchte ich zur Klarstellung gerne unsere Ausführungen
in Ziffer

4. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen
bzgl. der Ausführungen zu a) und b) wie folgt ergänzen.

Der Bewertung der bis dato mir bekannten Untersuchungen im Bereich der Altstandorte b)
„Chemikalienlager, ehem. IBM-Werk“ und a) „Restfläche, ehem. IBM-Werk“ und die daraus
resultierende Einstufung dieser beiden Flächen als nicht altlastverdächtig erfolgte auf Basis der
damals vorgesehenen weiteren gewerblichen Nutzung des Grundstückes.

Ich weise darauf hin, dass für die nunmehr vorgesehene sensiblere Nutzung eine erneute
Überprüfung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse hinsichtlich des Altlastverdacht
erforderlich wird und dies zu einer anderen Bewertung und Einstufung führen kann.

Ich bitte um Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Edith Peter

- Z. d. lfd. A.
- Z. d. Handakten
- Wvl.:

Wei 104 J

Abteilung 3 - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-123
Telefax 06131-2397-155
edith.peter@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

zu 44 zu Blatt 8			
61	26	Wei	104



B7

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 40 | 55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 Stadtplanungsamt

Eingang: **03. März 2016**

Antw. Dez.	z. d. Hd. A				Wvl.				H						
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

01. März 2016

Mein Aktenzeichen
Mz 411.0, 02-06,
Mz 411.0, 02-07;
4 Ba 1 Ma: 33
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
02.02.2016,
61 20 02- Ä 44,
61 26 – Wie 104;

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Jutta Bachstein
jutta.bachstein@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-130
06131 2397-155

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Heiligkreuz- Areal (W 104)“
Bebauungsplan- Entwurf „Heiligkreuz- Areal (W 104)“ Stadt Mainz
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 02.02.2016 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

- 1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
- 1.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Anlage 43 zu Blatt 102
61 26 Wei 104

1/4

Konto der Landesoberkasse:
Bundesbank 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

1.2 Grundwassernutzung

Im Planbereich sind drei Brunnen vorhanden, die zu früherer Zeit von der Firma IBM genutzt wurden. Das unbefristete Wasserrecht ist zugunsten der Stadtwerke Mainz umgeschrieben worden. Allerdings sind die Brunnenanlagen seit geraumer Zeit außer Betrieb. Hinsichtlich der weiteren Nutzung wurde immer darauf hingewiesen, dass die zukünftige Nutzung des Areals noch offen sei.

Vor dem Hintergrund, dass nun die Fläche für Gewerbeansiedlung und eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass auch weiterhin keine Nutzung der Gewinnungsanlagen mehr stattfinden wird. Sofern die Anlagen auch nicht zur Grundwasserbeobachtung im Rahmen der Altlastenuntersuchung benötigt werden, sind sie ordnungsgemäß zurückzubauen.

1.3 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.



2. Abwasserbeseitigung

2.1 Schmutzwasser

Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

2.2 Niederschlagswasser

In den Vorgesprächen wurde bereits von mir mitgeteilt, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet angestrebt werden sollte, auch wenn dieses bisher zur Kläranlage abgeleitet wurde. Altlasten dürfen durch eine Niederschlagswasserversickerung nicht berührt werden. Inwieweit die Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes eine Versickerung ermöglicht sollte noch ermittelt werden. Ergebnisse hierzu und eine abschließende Entwässerungskonzeption wurden mir noch nicht vorgelegt.

3. Bodenschutz

Zum Thema Bodenschutz/Altlasten finden sich sowohl in der Begründung als auch im Entwurf des Umweltberichtes lediglich der Hinweise, dass hierzu im weiteren Verfahren Ergänzungen erfolgen werden.

Mit Mail vom 03.09.2015 an das Baugrundinstitut Franke-Meißner hatte ich zum Bericht vom 30.07.2015 zur Zusammenstellung und Bewertung der Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen letztmalig Stellung genommen. Ich gehe davon aus, dass derzeit das Konzept zu darauf aufbauenden weitergehenden Untersuchungen erstellt und in der Folge mit mir abgestimmt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jutta Bachstein



TELEFAX

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

- Z. d. lfd. A.
- Z. d. Handakten
- Wvl.:

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rip.de
www.lgb-rip.de
27.02.2015

Wei 104 + FWPÄ44

→ 01.2.2 hier

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 12.02.2015
3240-1203-05/V3 61 20 02-Ä44, 61 26-
Dr.Ku/ir Wei 104

Telefon

44. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" und Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

- allgemein:

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

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim
BIC MALADE610KH
IBAN DE 70 546 512 400 000 020 008
Ust. Nr. 26/673/0138/6

Anlage 35 zu Blatt 68			
Nr.	61	26	Wei 104





Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

– **mineralische Rohstoffe:**

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

– **Radonprognose:**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen; um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeltmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:



- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Leitender Geologiedirektor



B9

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

- Z. d. lfd. A.
- Z. d. Handakten
- Wvl.:

03.03.2016

[Handwritten signature]

Telefon

10

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben!	02.02.2016
3240-1203-05/V4	61 20 02-Ä44 und 61
kp/nh	26-Wei104

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" und Bebauungsplan-Entwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)" der Stadt Mainz im Stadtteil Weisenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich der Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" sowie des Bebauungsplan-Entwurfs "Heiligkreuz-Areal (W 104)" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

- allgemein:

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

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE 79 545 000 000 054 501 505
Ust. Nr. 26/673/0138/6

Anlage	34	zu Blatt	102	
Ar	61	26 Wei	104	



haben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Es ist zu begrüßen, dass ein Radongutachten in Auftrag gegeben worden ist (s.a. S. 3 der Begründung).

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Amtsleiter

B10



Bebauungsplanentwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

Siegfried Bablitschky An: Ralf Groh

Kopie: Silvia Dotzauer

16.03.2016 14:13

Von: Siegfried Bablitschky/WB1/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Silvia Dotzauer/WB1/Mainz@Mainz

Sehr geehrter Herr Groh,

nehme Bezug auf unser heutiges Telefonat in o.g. Angelegenheit.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist entlang des Heiligkreuzweges ein Mischgebiet eingeplant, welches direkt an der Grenze zum neuen Friedhof Weisenau endet.

Angrenzend zum Mischgebiet in Richtung Friedhof befindet sich auf dem Friedhofsgelände das Sozialgebäude und in unmittelbarer Nähe die Trauerhalle.

Der Zugang zur Trauerhalle zeigt in Richtung des allgemeinen Wohn- bzw. des Mischgebietes.

Wir dürfen Sie bitten, dies – insbesondere hinsichtlich der Lärmentwicklung – bei Ihren weiteren Planungen mit zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Siegfried Bablitschky
- Abteilungsleitung Friedhofs- u. Bestattungswesen -
- Geschäftsführer Krematorium Mainz GmbH -

Tel.: (0 61 31) 9715 – 322
Fax: (0 61 31) 9715 – 329
E-Mail: siegfried.bablitschky@stadt.mainz.de



Wirtschaftsbetrieb
Mainz

Wirtschaftsbetrieb Mainz
Industriestraße 70
55 120 Mainz
URL: <http://www.wirtschaftsbetrieb.mainz.de/>
Vorstand: Jeanette Wetterling, Michael Paulus
Vorsitzende des Verwaltungsrats: Beigeordnete Katrin Eder
Sitz der Anstalt: Mainz

- Z. d. lfd. A.
- Z. d. Handakten
- Wvl.:

Wei 104
F A 44

Anlage 49		zu Blatt 102	
61	26	Wei	104

Aktz.: 61 20 02 – FÄ 44 + 61 26 – Wei 104 + 61 14 12 – He 4

B 11

*Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 44 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes
"Heiligkreuz-Areal (W 104)"*

Bebauungsplanentwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	Foyer der Gustav-Stresemann-Wirtschaftsschule (BBS IV), Hechtsheimer Straße 31, 55131 Mainz
<i>am:</i>	10.12.2013 von 18.30 Uhr bis 20.30 Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	29.11.2013 (Amtsblatt)
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	70
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	3
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	5
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	Herr Strobach / Stadtplanungsamt Frau Müller / Stadtplanungsamt Herr Witzel / Stadtplanungsamt
<i>Bedenkfrist:</i>	23.12.2013

A) Allgemeines

Für die beiden o.g. Bauleitpläne (FÄ 44 und W 104) erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Abendveranstaltung vor Ort. Gleichzeitig wurde auch auf Beschluss des Stadtrates eine Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" durchgeführt. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planunterlagen konnten zusätzlich in der Zeit vom 09.12.2013 bis einschließlich 23.12.2013 auf den Internetseiten der Stadt Mainz eingesehen und ergänzende Stellungnahmen abgegeben werden.

Nach Begrüßung der anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurde der städtebauliche Rahmenplanentwurf sowie die Aufstellungsbeschlüsse für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan "W 104" von Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes vorgestellt und erläutert.

Im Vordergrund steht zunächst der städtebauliche Rahmenplan, der für das ehemalige IBM-Gelände die geplante zukünftige Nutzungskonzeption des neu zu ordnenden Areals darstellt. Die abgestimmten Rahmenplaninhalte sollen dann die Grundlage für das nachfolgende städtebauliche Qualifizierungsverfahren sowie die Bauleitplanung bilden. Im Anschluss hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Fragen zum Plankonzept und Anregungen vorzubringen.

B) Von den Bürgern/Innen während der Bürgerbeteiligung vorgebrachte Themen/ Fragen

Diese Themen wurden während der Veranstaltung angesprochen bzw. erörtert:

3.2 Die Qualitäten einer Grünverbindung in Ost-West Richtung sollte verbessert werden

3.3 Eine Vernetzung der Freiräume wird als sehr wichtig bewertet

4.0 Sonstige Anregungen

- 4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass es bei einer heranrückenden Wohnbebauung zu bestehenden Gewerbebetrieben zu Konflikten kommen kann

5.3 Bürger 3

E-Mail vom 17.12.2013

Es wird die Frage gestellt, warum solche Wohnungen direkt in die Anflugzone des Frankfurter Flughafens gebaut werden sollen. Der Flugzeuglärm würde bei den Planungen nicht beachtet. Auch bezahlbarer Wohnraum soll in einem ruhigen Wohngebiet möglich sein.

5.28 Bürger 28
E-Mail vom 23.12.2013

Für die Regenhaltung dürften vermutlich weitere Flächen notwendig sein.

Der bestehende Baumbestand sollte so weit möglich erhalten werden.

Es wird angemerkt, dass ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet laut Landschaftsplan 1993 im Zuge der sog. Automeile überbaut worden sei.

Des Weiteren wird in einer Aufzählung auf großflächige Baumaßnahmen hingewiesen, die Aspekte Klima, Ökologie, Wasserhaushalt, Biodiversität u.a. unbeachtet gelassen hätten.

5.37 Bürger 37

E-Mail vom 23.12.2013

Es wird eingewandt, dass die geplante Bebauung viel zu verdichtet sei und die notwendigen Grünflächen zur Erholung fehlen würden.

Aufgrund der geplanten Verdichtung wäre die Bebauung dazu prädestiniert, sich zu einem sozialen Brennpunkt zu entwickeln.

Der mit der Bebauung einhergehende Baulärm und die Zunahme des ruhenden und fließenden Verkehrs würde sich auf das Gymnasium Oberstadt, welches bereits jetzt durch Flug- und Verkehrslärm extrem belastet wäre, deutlich negativ auswirken.

Durch die zu erwartende Lärmzunahme würde die Gesundheit der Kinder stark beeinträchtigt.

Aktz.: 61 26 – Wei 104 + 61 20 02 Ä 44

312

**Bebauungsplanentwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)";
FNP-Änderung Nr. 44 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)"**

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gesprächsort: Edelweißscheuer, Bleichstraße 125, Mz-Weisenau
am: 08.12.2015 von 18.30 Uhr bis 21.00 Uhr
Öffentlich bekannt gemacht am: 27.11.2015
Anzahl der Anwesenden: 40 Bürgerinnen und Bürger
Davon Stadtratsmitglieder: ./.
Ortsbeiratsmitglieder: ./.
Verwaltungsangehörige: Fr. Henkel (Amt 40)
Hr. Becker (Amt 40)
Hr. Ingenthron (Amt 61)
Hr. Strobach (Amt 61)
Hr. Groh (Amt 61)
Hr. Schneider (Amt 67)
Hr. Erlhof (MVG)
Hr. Pickel (Verkehrsgutachter R+T)
Bedenkfrist: 23.12.2015
Aushang: ./.

A) Allgemeines

Herr Ingenthron vom Stadtplanungsamt begrüßt alle Anwesenden und weist auf den Ablauf der Veranstaltung und die einzelnen Verfahrensschritte bei diesem Bauleitplanverfahren hin.

Herr Groh vom Stadtplanungsamt stellt die Inhalte des Bebauungsplanes "W 104" sowie der FNP-Änderung Nr. 44 vor und weist auf die Bedenkfrist und Möglichkeit hin die Planunterlagen bis zum 23.12.2015 im Internet einsehen zu können.

Im Anschluss an die Vorstellung der Planung werden seitens der Bürgerinnen und Bürger Fragen und Anregungen vorgebracht.

B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

3. Grünstrukturen

- 3.1** Die vorhandene Grünstruktur am Bretzenheimer Weg besitzt keine hohe Qualität. (Vermüllung, nicht nutzbare Fläche) Die Fläche sollte im Zuge der Quartiersentwicklung aufgewertet und zugänglich gemacht werden.

B-13

NABU Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Postfach 3820
55028 Mainz

75
Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 23. Dez. 2015

Anhw. Dez.	Z.	IS	A.	WW	1	2	3	4
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7

Mainz, 21.12.2015

Heiligkreuzareal - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend erhalten Sie die **Stellungnahme** des NABU Mainz und Umgebung e.V. im Auftrag und Namen des NABU Rheinland-Pfalz e.V. zur vorgelegten FNP-Änderung Nr. 44 und dem entsprechenden Bebauungsplan "Heiligkreuzareal" (W 104).

Mit freundlichen Grüßen

Bankverbindung
Volksbank Alzey-Worms e.G.
IBAN
DE23550912000080930704
BIC
GENODE61AZY

Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.

zu 92⁴

**Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)"
sowie**

Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

Stellungnahme



Diese Stellungnahme wird für den NABU Mainz u. Umgebung e.V. und im Auftrag und Namen des NABU-Landesverbandes Rheinland-Pfalz e.V. abgegeben.

Der NABU Mainz u. Umgebung e.V. ist innerhalb des NABU-Landesverbandes im Gebiet der kreisfreien Stadt Mainz die zuständige Ortsgruppe. Im Folgenden werden die Ortsgruppe NABU Mainz u. Umgebung e.V. und der NABU-Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. vereinfacht als NABU bezeichnet.

Allgemeine Vorbemerkung

Das betroffene Vorhabengebiet ist zurzeit unzweifelhaft eines der wichtigsten Stadtentwicklungsprojekte in Mainz. Besonders zu begrüßen ist, dass es dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung folgt.

Der NABU verfolgt das Vorhaben und auch die öffentliche Diskussion aufmerksam, da er das Gebiet als Testfall dafür ansieht, ob dem immer wieder öffentlich bekundeten Willen, gerade bei der Nachverdichtung die bestehenden Grünstrukturen in ihrer ökologischen Wertigkeit für die Stadtnatur zu erhalten, Rechnung getragen wird.

Bereits vor der Verabschiedung des Rahmenplans haben wir uns diesbezüglich mit Brief vom 29.9.2014 an Bau- sowie Umweltdezernat und die Stadtratsfraktionen gewandt, um wesentliche Verbesserungen für die Grünstruktur zu erreichen. Auch in der öffentlichen Debatte - so zum Beispiel in einem Interview zur Nachverdichtung mit der Allgemeinen Zeitung vom 25.8.2015 - haben wir uns zunächst positiv zum Vorhaben geäußert.

Nach Kenntnisaufnahme der nun vorliegenden Pläne müssen wir diese positive Einschätzung in Teilen revidieren, sofern es nicht zu Veränderungen kommt, die wir im Folgenden vorschlagen werden. Entsprechend unserem Vereinszweck beziehen wir uns vorrangig auf den Arten- und Biotopschutz.

Unsere Anmerkungen im Einzelnen:

Änderung Nr. 44 FNP (Karte und Begründung)

4.5 Grün- und Freiflächen

Grünzug Bretzenheimer Weg

Der planerische und faktische Umgang mit diesem ökologisch hochwertigen Bestand ist Prüfstein für die öffentlich bekundete Absicht, Grünbestände zu schonen und zu achten. Diese Absicht muss bei genauer Betrachtung in Zweifel gezogen werden.

Auf der einen Seite wird die ökologische Funktion betont, auf der anderen Seite sollen hier zum Beispiel Wege durch den bestehenden Grünbestand sowie Aufenthaltsbereiche angelegt werden. Dies würde jedoch die genannte ökologische Funktion völlig entwerten.

Um die ökologische Funktion zu erhalten, schlagen wir vor:

- das Planzeichen "öffentliche Parkanlage" ist zu entfernen. Stattdessen ist das Gebiet mit dem Planzeichen bzw. der Umgrenzung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB) zu belegen. Zusätzlich wird die Zweckbestimmung "Grün-/ Biotopvernetzungszone" beigefügt - die es ja als Planzeichen gibt!
- die geplanten Wegeverbindungen werden von vier auf höchstens drei verringert. Entweder der westliche oder der östliche Fußweg ist zu streichen.
- die geplanten "punktuellen Spielmöglichkeiten für Kinder" sind an anderer Stelle im Planungsraum zu verorten! Allein aus Verkehrssicherungsgründen müsste dafür erheblich in den Bestand eingegriffen werden und das Biotop würde entwertet.

Gerade letzterer Punkt zeigt die bei Planungen um sich greifende Tendenz, die berechtigten Interessen der Bevölkerung an Spiel- und Freiflächen sowie der Natur an ungestörten Arealen zum Erhalt übereinander zu legen. Unzweifelhaft brauchen die Bewohner (insbesondere Kinder) hinreichend Grünflächen - dies kann aber nicht zulasten des genauso berechtigten Bedarfs von Fauna und Flora an Rückzugsräumen in der Stadt gehen.

Am Rande sei bemerkt, dass uns bereits im Wettbewerbsbeitrag die Formulierung, der Grünbestand solle einen "extensiv nutzbaren Charakter" erhalten, äußerst misstrauisch gemacht hat.

Kommt es nicht zu diesen Anpassungen, so sollte öffentlich nicht mehr von einem "Erhalt bestehender Grünstrukturen" gesprochen werden.

5.11 Pflanzbindungen

Es werden die erhaltenswerten Grünstrukturen entlang der äußeren Erschließung am Heiligkreuzweg, der Hechtsheimer Straße und dem Bretzenheimer Weg genannt. Zum Wald am Bretzenheimer Weg haben wir uns oben bereits geäußert, zu den Gehölzpflanzungen entlang des Heiligkreuzweges werden wir uns unten äußern.

Auffällig ist jedoch, dass der Bestand entlang der Hechtsheimer Straße nicht benannt wird. Noch im Rahmenplan wurde auf der Karte der Grünstrukturen der größte Teil dieses Bestands als zu erhaltende Grünstruktur bezeichnet. Uns verwundert diese "Nicht-Erwähnung" des Bestandes an der Hechtsheimer Straße.

Wir werden auf diese weiter unten bei den Anmerkungen zum Bebauungsplan eingehen.

Neben den Anmerkungen zum Grünbestand sei noch auf folgenden Punkt verwiesen:

4.1. Bestehende städtebauliche Situation

Bestehende Bebauung

Es wird festgestellt, dass abgesehen von vier genannten Gebäuden "alle baulichen Anlagen niedergelegt werden" sollen. Aufgrund des länger bestehenden Leerstandes und der beruhigten Situation im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass sich in oder an den Gebäuden Nist- und Brutstätten von Vögeln und/oder Fledermäusen befinden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den § 24 (3) im neuen Landesnaturschutzgesetz RLP, der erstmals die sich aus § 44 (1) BNatSchG ergebende Prüfpflicht auf Gebäudebrüter dezidiert nennt:

§ 24 (3) LNatSchG: Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Wir gehen davon aus, dass zu gegebener Zeit sowohl ein Umweltbericht als auch ein Artenschutzbericht erstellt wird.

Bebauungsplan (W 104) - Karte und textliche Festsetzungen

Der von uns kritisch gesehene Umgang mit dem bestehenden Grünbestand durch die FNP-Änderung setzt sich nahtlos im vorgelegten Bebauungsplan fort.

Zu nennen ist hier erneut der **Waldbestand am Bretzenheimer Weg**.

Alle von uns im Text der FNP-Änderung bemängelten Eingriffe in diesen Wald werden im Bebauungsplan umgesetzt.

Baufelder entlang der Hechtsheimer Straße

Eine genaue Betrachtung der in der Karte verzeichneten zu erhaltenen bzw. neu zu pflanzenden Bäume lässt ein ungewöhnliches Muster erkennen. Es werden nur vor dem bestehen bleibenden Verwaltungsgebäude die Bäume erhalten. Auf den anderen Baufeldern werden alle Grünstrukturen entfernt - und dies obwohl sie in der Begründung des FNP in Kapitel 4.1 als optische Eingrenzung des Gebietes gewürdigt werden.

- Wir fordern, dass die Planungen für die Baufelder 30-32 und 35-37 dahingehend geändert werden, dass die bestehenden Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Wir gehen davon aus, dass sich diese Flächen im Besitz der Stadtwerke Mainz AG befinden (S.4 der Begründung FNP - Hintergrund). Es wäre bezeichnend, wenn nun ausgerechnet die Stadt selbst - hier indirekt durch die stadteigenen Stadtwerke - keine Bemühungen erkennen lässt, die Planung an den bestehenden Baum- und Gehölzbestand anzupassen - und stattdessen Parkplätze anlegt!

Grundsätzlich sei hier zusätzlich anzumerken, dass es schwer zu glauben ist, dass sich im Inneren des ganzen Geländes kein einziger Baum befinden soll, der erhaltenswürdig ist - ein Luftbild des Geländes lässt anderes vermuten. Auch ein Baum, der noch nicht der Baumschutzsatzung unterliegt, kann erhaltenswürdig sein und sollte bei der Planung berücksichtigt werden.

Baufeld 27 und Baufeld 28 (Heiligkreuzweg gegenüber Einmündung Max-Hufschmidt-Str.)

Die hier zeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen sind in keiner Weise angemessen. Während in der Begründung zur Änderung des FNP noch von einer Pflanzbindung gesprochen wird, in der auch der Erhalt der bestehenden Baum- und Strauchbestände festgeschrieben sein sollen; ist hier davon nichts mehr zu sehen. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum hier nicht die Signatur für "Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" im Plan dargestellt wird - wie eigentlich im FNP vorgesehen. Zudem bilden die dargestellten Flächen keineswegs den vorliegenden Bestand ab, insbesondere nicht den ins Gebiet ragenden, mindestens 100m langen, großen Gehölzriegel auf der rechten Seite.

- Wir schlagen eine Anpassungen der dargestellten Grünflächen an die tatsächlichen Gegebenheiten vor sowie deren Belegungen mit der entsprechenden "Erhaltungssignatur".

Textliche Festsetzungen

1.7.1 (Dachbegrünungen) und 1.7.2 (Fassadenbegrünungen)

Gerade im urbanen Raum können diese beiden Begrünungsformen Verluste an anderer Stelle teilweise ausgleichen und Habitatfunktionen für Insekten und Vögel bereitstellen.

Aufgrund dieser Bedeutung ist bei beiden Festsetzungen die aufgeführte Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zu streichen!

Es kann nicht nachvollzogen werden, warum es bei Neuplanungen statisch-konstruktive Gründe für eine Ausnahme geben soll, wenn die Anforderungen vor einer Planung bekannt sind.

Die im Text jeweils vorgesehene Ausgleichsfläche von 29 qm auf dem Grundstück ist kein angemessener Ersatz. Ausgleichsflächen auf dem Grundstück werden faktisch aufgrund anderer Nutzung in der Zukunft schlichtweg entwertet.

Schlussbemerkung

Nach der Prüfung der jetzt vorliegenden Pläne verfestigt sich bei uns der Eindruck, dass das Heiligkreuz-Areal erneut ein Beispiel dafür werden wird, wie zunächst durch öffentliche Stellen und Personen von einer Beachtung des bestehenden Grüns für die Stadtnatur gesprochen wird, dann aber bei der konkreten Plandarstellung mit vielen Maßnahmen, die dem Bürger nicht sofort ersichtlich sind, diese Natur völlig entwertet wird.

Wir hoffen sehr, dass dies im weiteren Verfahren noch korrigiert wird.

Mainz, den 21.12.2015

Naturschutzbund Deutschland (NABU) Ortsgruppe Mainz und Umgebung e.V.
Im Namen und Auftrag des Naturschutzbundes Deutschland (NABU) Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.

Kontakt: