

## VERMERK

Neuer Quartiersplatz „N 87“

Projekt

Ämterkoordinierung

Thema

Zitadelle Bau A, Zi.013

25.05.2016

Gesprächsort

Datum

Herr Stangner	Amt 51 – Quartiersmanagement
Herr Kelker	Amt 67
Herr Reinhard	Amt 67
Herr Nüsing	Wirtschaftsbetrieb Mainz
Herr Heinemann	Wirtschaftsbetrieb Mainz
Herr Werner	Amt 61.1
Frau Klein	Amt 61.1
Frau Appelshäuser	Amt 80
Herr Habel	Amt 61.2
Frau Schoeneich	Amt 61.2

Gesprächsteilnehmer

TOP

Tagesordnung / Gesprächsergebnisse

zuständig

1	<p><b>Einleitung</b></p> <p>Herr Habel stellt anhand einer PowerPointPräsentation den aktuellen Sachstand des Bauleitplanverfahrens „Neuer Quartiersplatz N87“ dar. Die Präsentation ist dem Vermerk angeheftet.</p> <p>Mit der Einladung zur Ämterkoordinierung wurden bereits erste Fragen zum weiteren Bauleitplanverfahren gestellt. Diese Fragen wurden in der Diskussion nacheinander beantwortet.</p> <p>Zur besseren Orientierung werden die aufgeworfenen Fragen zuerst wiederholt und dann das hierzu festgehaltene Gesprächsergebnis aufgeführt.</p>	
2	<p><b>Lärm</b></p> <p><i>Welche Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind noch erforderlich? Kann man sich die Argumentation zu eigen machen, dass bereits vorhandene Wohnnutzung (Moselstraße) näher an den Emittenten liegt als die im N 87 geplante Wohnnutzung, und so keine umfangreichen Festsetzungen vergleichbar denen im „N 84“ notwendig sind. Dies wäre sicherlich der Fall, wenn man davon ausgehen könnte, dass die einschlägigen Immissionswerte in der Moselstraße eingehalten würden.</i></p> <p>Das Grün- und Umweltamt teilt die Aussage, dass keine umfangrei-</p>	

	<p>chen Festsetzungen wie im Bebauungsplan „N 84“ notwendig sind. Es wird angemerkt, dass derzeit keine Anwohnerbeschwerden aus der Moselstraße bekannt sind.</p> <p>Das Grün- und Umweltamt merkt an, dass an der Goethestraße Vorkehrungen gegen Verkehrslärm festgesetzt werden müssen. Entsprechende Festsetzungsvorschläge werden an Amt 61.2 übermittelt.</p> <p>Ebenso wird angemerkt, dass an der Tiefgarageneinfahrt Emausweg derzeit zu hohe Schallwerte auftreten werden. Die Einhaltung der Richtwerte wird im Baugenehmigungsverfahren geklärt.</p>	Amt 67
3	<p><b>Bioklimastudie – N87</b></p> <p><i>Welche konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen sind aus der Bioklimastudie-N87 bzw. dem Fazit auf Seite 14 abzuleiten?</i></p> <p>Aus der Bioklimastudie können Maßnahmen für das Baugebiet N87 abgeleitet werden. Dazu zählt ein großkroniger Baum am Platzeingang / Wallaustraße. Ebenso werden Bäume auf dem Platz gewünscht. Der Platz sollte eine kleinteilige Strukturierung erhalten (Wechsel zwischen schattigen und sonnigen Bereichen). Im Norden des Platzbereiches sollen mittelkronige Bäume gepflanzt werden.</p> <p>Der Geltungsbereich der Dachbegrünungssatzung der Stadt Mainz umfasst auch den Geltungsbereich des N 87. Die Dachbegrünungssatzung ist zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufzunehmen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist – wie bereits im Bebauungsplan A 269 Residenzpassage“ aufgeführt, die Möglichkeit der Kombination aus Solarenergie und Dachbegrünung aufzunehmen. Beispielfotos können auf der Anbieterwebseite ZinCo (<a href="http://www.zinco.de">www.zinco.de</a>) betrachtet werden.</p>	Amt 61.2  Amt 61.2
4	<p><b>Altlasten</b></p> <p><i>Die Grundstücke mit Altlasten sind alle im Eigentum der Wohnbau Mainz, für diese Grundstücke gab es bereits Bauvorbescheide. Wie ist vor diesem Hintergrund die Altlastenfrage geregelt worden? Gibt es Regelungen dazu im Bauvorbescheid? Gibt es einen Sanierungsplan / Sanierungsvertrag mit der Wohnbau Mainz?</i></p> <p>Das Grün- und Umweltamt bestätigt, dass im Bauvorbescheid bereits Stellungnahmen zum Thema Altlasten abgegeben wurde. Die Aufstellung eines Sanierungsplanes durch ein Fachbüro wird als notwendig erachtet. Ebenso sollte der Vertrag mit der Wohnbau Mainz Bestandteil des Bebauungsplans werden. (Vergleich hierzu Bebauungsplan N84)</p>	
5	<p><b>Versickerungseigenschaften / Bodengutachten</b></p> <p><i>Gibt es im Grün- und Umweltamt Erkenntnisse über den geologischen Aufbau und die Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet oder muss das vom Wirtschaftsbetrieb angesprochene Bodengutachten (im Rahmen der Behördenbeteiligung) erstellt werden?</i></p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass im Regelfall die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen erfolgen wird, die auch große Teile der Blockinnenbereiche unterbauen werden, werden im Geltungsbereich nur wenige Versickerungsflächen zur Verfügung stehen. Aus Sicht des Wirtschaftsbetriebes wird kein Bodengutachten mehr benö-</p>	

	<p>tigt. Es wird der Vorschlag unterbreitet, dass das Niederschlagswasser zu den Bäumen geleitet wird.</p> <p>Hr. Reinhard (Amt 67) prüft nochmals die Versickerungsstandorte.</p>	Amt 67
6	<p><b>Radongutachten</b></p> <p><i>Falls das Radongutachten noch nicht vorliegt wäre es dann möglich, Daten über Radonvorkommen und die Versickerungsfähigkeit gleichzeitig in einer Untersuchung zu ermitteln?</i></p> <p>Die Radon-Problematik wird weiterhin bestätigt.</p> <p>Hr. Reinhard wird einen entsprechenden Textbaustein für das Bauleitplanverfahren liefern.</p>	Amt 67
7	<p><b>Artenschutz</b></p> <p><i>Liegt das vom Umweltamt angekündigte Gutachten zum Artenschutz bereits vor? Ergeben sich daraus Hinderungsgründe für ein §13a BauGB –Verfahren?</i></p> <p>Das Grün- und Umweltamt stimmt einem §13a BauGB-Verfahren zu. Hinsichtlich des Artenschutzes besteht kein Regelungsbedarf im Bauleitplanverfahren. Das Grün- und Umweltamt liefert einen Textbaustein für die Hinweise im Bebauungsplan zum Thema Abrissarbeiten nach § 24 LNatSchG.</p>	Amt 67
8	<p><b>Verkehr</b></p> <p>Die Ausschreibung einer öffentlichen Tiefgarage unter dem Quartiersplatz, wie vom Stadtvorstand beauftragt, kann auf Grund wirtschaftlicher Gründe nicht realisiert werden. Eine Alternative wäre in einer Tiefgarage per Baulast die notwendigen Stellplätze nachzuweisen, die Garage aber auch gleichzeitig öffentlich zu betreiben wie z.B. beim Parkhaus Albanstraße.</p>	
9	<p><b>Feuerwehraufstellflächen</b></p> <p>Eine Überfahrt zwischen den Gebäuden ist nach aktuellem Planungsstand möglich.</p>	
10	<p><b>Energetische Belange</b></p> <p>Ein energetisches Gutachten wird nicht benötigt. Ein Fernwärmeanschluss ist möglich, jedoch besteht kein Nutzungszwang.</p>	
11	<p><b>Sonstiges</b></p> <p>Allgemein wird die Verkleinerung des Geltungsbereiches befürwortet. Nach Auskunft von Hr. Heinemann werden keine KAG-Beiträge für die Wohnbau Mainz erforderlich, da sie derzeit Eigentümer des Grundstückes ist.</p>	

II. Den Teilnehmern per mail z. K. und weiteren Veranlassung

III. Z. d. lfd. Akten

IV. Z. d. Handakten

Mainz, 06.06.2016

61-Stadtplanungsamt