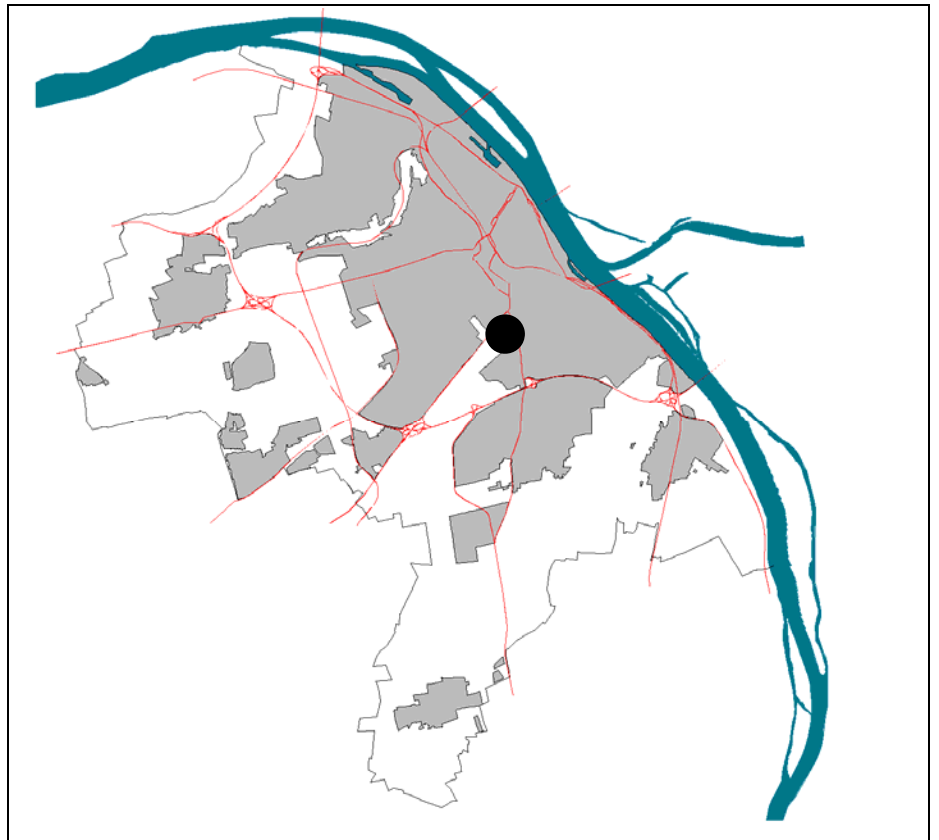


Stadt Mainz

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen

Bebauungsplan
"Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"



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

Informationen zu den Schutzgütern: (Mensch, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter) sowie zusätzliche Informationen zu Lärm (Straßenbahn- und Verkehrslärm) und zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Im Einzelnen liegen vor:

A. Gutachten

- Geo- und umwelttechnische Standorteinschätzung, 1. u. 2. Bericht
itus GmbH & Co. KG, Mainz, 28.11.2013 und 23.07.2014
(Baugrund, Gründungsbeurteilung, umwelttechnische und abfalltechnische Bewertung, Baugrubensicherung, Wasserhaltung)
- Klimagutachten
ÖKOPLANA, Mannheim, 23.01.2014
(Klima)
- Bericht Radonbelastung
GeoConsult Rein, Oppenheim, 30.11.2017
(Radonbelastung)
- Schalltechnische Untersuchung
Schalltechnisches Büro Pies, Mainz, 21.12.2017
(Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm)
- Verkehrsuntersuchung und zwei ergänzende Stellungnahmen
HEINZ + FEIER GmbH, Wiesbaden, März 2015 und April 2018
(Verkehrserzeugung, Verkehrsverteilung, Prognose)
- Umwelttechnische Untersuchung
Rubel & Partner, Wörrstadt, 05.06.2018
(Bodenschutz)
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept
Reichert + Deschenes Ingenieurgesellschaft MbH, 25.02.2019
(Regenwasserversickerung)
- Fachbeitrag Artenschutz
Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, Mainz, 25.02.2019
(geschützte Tierarten)
- Fachbeitrag Bäume
JESTAEDT + Partner, Mainz, 25.02.2019
(Baumbestand Bewertung)
- Umweltbericht
JESTAEDT + Partner, Mainz, 25.02.2019
(Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Schutzgut Boden und Fläche, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Landschaft, Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter)

B. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen

- Schreiben des Absenders 1 (06.03.2018):
(Verkehrsaufkommen, Stabilität und Standsicherheit des Untergrundes)
- Schreiben des Absenders 2 (07.03.2018):
(Verkehrsaufkommen, Baumbestand, Stabilität des Untergrundes)
- Schreiben des Absenders 3 (12.03.2018):
(Schallimmissionen)
- Schreiben des Absenders 4 (12.03.2018):
(Baumbestand, Stabilität und Standsicherheit des Untergrundes)
- Schreiben des 60-Bauamtes, Abt. Denkmalpflege (15.12.2017):
(Kulturdenkmal Fort Hechtsheim)
- Schreiben des 67-Grün und Umweltamtes (14.02.2018):
(Umweltbericht, Lärmschutz, Altlasten und Bodenschutz, Radonvorsorge, Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung, Freiräume und Naherholung, Naturschutz, Landschaftspflege, Artenschutz, Klimawandel, Energie)
- Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau (01.02.2018):
(Bergbau/ Altbergbau, Boden und Baugrund, mineralische Rohstoffe, Radonprognose)
- Schreiben der Ortsverwaltung Mainz-Oberstadt (31.01.2018)
(Kulturdenkmal Fort Hechtsheim)
- Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft (29.01.2018):
(Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Bodenschutz)
- Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege (15.03.2018):
(Kulturdenkmal – Fort Hechtsheim)
- Schreiben des Amtes 10 Frauenbüro (07.11.2018):
(Begrünungsmaßnahmen)
- Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes (09.01.2019):
(Lärmschutz, Altlasten, Bodenschutz, Radon, Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, Naturschutz, Artenschutz, Landschaftsbild, Grün- und Freiraumplanung)
- Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege (12.12.2018):
(Kulturdenkmal – Fort Hechtsheim)
- Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau (03.12.2018):
(Bergbau/ Altbergbau, Boden und Baugrund, mineralische Rohstoffe, Radonprognose)
- Schreiben der Mainzer Netze GmbH, Technische Planung TFM (13.12.2018)
(Stromversorgung mit Leitungstrasse durch öffentliche Grünfläche)


- Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft (17.12.2018):
(Untersuchungen des Untergrundes, Bodenschutz)
- Schreiben des Wirtschaftsbetriebes Mainz (25.01.2019)
(Regenwasserbewirtschaftung, Niederschlagswasser, Schmutzwasser)


Hinweis:

Umweltbericht sowie 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





Stadtplanungsamt (61)
Zitadelle, Bau A
Am 87er Denkmal
55131 Mainz

Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplanentwurf
NEUES WOHNEN RODELBERG (O65)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 27.02.18

Sehr geehrter Herr Habel,
sehr geehrte Damen und Herren,

vorab besten Dank für den an o.g. Veranstaltung veröffentlichten Sachstand zu dem wir - meine Frau und ich - folgende Einwendungen haben:

1. Verkehrsgutachten der Heinz & Feier GmbH vom März 2015

Das dem Planverfahren zugrunde gelegt vorstehende Gutachten vom März 2015 ist zwischenzeitlich überholt und hinsichtlich Zu- und Abflusszahlen sowie Wartezeiten (Kreuzung Geschwister Scholl Str. / Berliner Str. / Am Rodelberg) nicht mehr belastbar.

Mit dem Bau der 143 SMARTments (Studentenwohnheim) sowie den 180 Wohneinheiten des in der Berliner Straße gebauten Wohnkomplexes HIGH VIEW hat sich die Verkehrssituation weiterhin verdichtet.

Der Abfluss aus der Berliner Siedlung in die Geschwister Scholl Straße war in der morgendlichen Stoßzeit bis vor der Verwirklichung der beiden vorgenannten Projekte mit maximal einer Ampelschaltung realisierbar. Dem ist heute nicht mehr so. Bei nun weiteren 185 Wohneinheiten auf dem Rodelberg droht der Kollaps.

Insoweit erscheint der ursprünglich auf der Geschwister Scholl Str. geplante Parkturm meines Erachtens geeigneter, als eine Parkgarage im Kellergeschoss, die zwangsläufig nur über die Straße Am Rodelberg erreicht werden wird. Die „Alt-Anlieger“ vom Rodelberg können - insoweit widerspreche ich den vorgebrachten Verkehrsleitplanungen - doch nicht dafür herhalten, dass der Verkehrszu- und -abfluss zum Parkturm über den Pariser Platz zu schwierig (wahrscheinlich zu teuer) ist.

Zudem stimmt die Aussage nicht, dass nach Realisierung des Projekts „Neues Wohnen Rodelberg“ in der Straße Am Rodelberg mit weniger Verkehr zu rechnen ist als zu Zeiten der ARGE.

Zu ARGEs Zeiten frequentierten Harz IV Empfänger den Rodelberg. Diese kamen mit öffentlichen Verkehrsmitteln und nicht mit dem PKW oder mit dem Taxi. Also hinken hier etwaige Vergleiche. Der Berg war schon von je her nur von den ca. 50 Angestellten befahren worden.

Mit nun geplanten 185 neuen Wohneinheiten steigt die Befahrung somit um mehr als 350 Prozent. Ich gebe nur zu bedenken, dass die Straße am Rodelberg als 30er Zone - also Spielstraße - gewidmet wurde. Wenn dann mal was passiert, was Gott verhüten möge, kann sich die Stadt ja auf die Hinweisschilder zurückziehen. Bravo!

Im übrigen scheint uns die Planung von nur 150 Parkplätzen in der Tiefgarage für 185 Wohneinheiten weit unterdimensioniert. Die Frage nach Besucherparkplätzen bleibt hier ebenso offen wie die Frage, wo parken denn diejenigen, deren Wohnung keinen Parkplatz zugewiesen wurde. Auch der Soziale Wohnungsbau braucht Parkplätze.

Zuguter letzt:

Das Verkehrsgutachten wurde **im Auftrag der Projektgesellschaft WTR GmbH & Co. KG** ausgefertigt. Wenn ich als Stadt qua hoheitlichem Auftrag für die Verkehrsplanung zuständig bin, lasse ich mir doch nicht von Bauträgern ins Buch schreiben, wie Verkehr zu begutachten ist.

Das hat für mich Geschmäcke, auch wenn es vielleicht üblich sein sollte.

2. Spielplatz

Bei Bauprojekten dieser Größenordnung ist vom Gesetzgeber auf dem selben Baugrund die Verwirklichung eines Spielplatzes vorgeschrieben. Größe und Ausstattung des Spielplatzes richten sich nach dem monetären Volumen des Bauvohabens. Umso erstaunlicher ist, dass die Stadt bei aktuellem Planungsstand einer Dezimierung der gesetzlich erforderlichen Spielplatzfläche unter der Voraussetzung zustimmte, dass die WTR die Kosten für die Renovierung einschl. der Kosten für eine attraktive Erweiterung des bestehenden Spielplatzes am Rodelberg übernimmt.

Schon wieder Geschmäcke: Die Stadt gestattet der Projektgesellschaft WTR GmbH & Co. KG die Realisierung eines weiteren Objekts mit ca. 15 WE. Bei schlank gerechneten 350.000 € pro Wohneinheit erwirtschaftet die WTR bei ca. 15 WE mit diesem Deal einen Umsatz von 5.250.000 EUR und erlaubt sich dem Renovierungsstau beim Kinderspielplatz entgegenzuwirken. Wer das wohl genehmigt hat. Ach ja, Grunderwerbssteuer kommt ja auch noch. Die Verdichtung des Verkehrs aber, die bleibt an uns alleine hängen.

3. Setzrisse

Auch wenn die Projektgesellschaft WTR GmbH & Co. KG - wie Herr Dörnemann mehrmals wiederholte - genügend Erfahrung besitze um Projekte dieser Arte zu verwirklichen, so zieht er sich bei all seiner Kompetenz hinter dem 5 jährigen Schadensersatzanspruch zurück. Das kann nicht akzeptiert werden.

Die 10 Neubauten des Projekts NEUES WOHNEN RODELBERG übertreffen das alte Grebner Bürogebäude von seiner Last her und dem Druck auf den Schuttberg um ein Vielfaches, zumal die Neubauten vorwiegend am Hangrand des Rodelberges stehen sollen. Setzrisse an den darunterliegenden Häusern am Hang des Rodelbergs kann keiner ausschließen.

Das Rüttelstopfverfahren soll das Projekt auf ein sicheres Fundament stellen. Mit hunderten von Rüttelstopfbohrungen sei hier zu rechnen. Ein Vorhaben, dessen Ausführungsdauer laut Herrn Dörnemann (WTR) aktuell nicht bekannt ist. Auch hinsichtlich des hierbei entstehenden Lärms und den zu erwartenden Kleinsterschütterungen gibt's nur Ungewisses, im Zweifel zu unseren Lasten.

Auch ist der WTR noch nicht bekannt, wieviel Jahre gebaut werden soll, LKWs durch die engen Straßen des Rodelbergs brummen, lärmern, rußen, Staub aufwirbeln und Straßen verschmutzen. Alles auf unsere Kosten.

Eine Realisierung dieses Projekts ohne Übernahme einer Bürgschaft durch die Stadt zu Gunsten der Eigentümer Am Rodelberg 1 - 19, die für evtl. Setzriss- oder sonstige Schäden nach Ablauf der 5 jährigen Schadensersatzpflicht der WTR aufkommt, ist für mich nicht vorstellbar.

Ich darf Sie um Eingangsbestätigung unserer Stellungnahme bitten.

Mit freundlichen Grüßen



Z. d. lfd. A. Z. d. Handakten ✓ Wvl.: *KS 11.03.18*

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 13. März 2018 <i>[Signature]</i>									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Anschrift

Email

[Signature]
An das Stadtplanungsamt (61)

Zitadelle, Bau A

Am 87er Denkmal

55131 Mainz

Mainz, den 7. März 2018

Bebauungsplan "Neues Wohnen am Rodelberg" (O65), Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Zufahrtsstraße zum geplanten Baugebiet "Neues Wohnen am Rodelberg" haben wir die Infoveranstaltung am Dienstag, den 27. Februar 2018 besucht und möchten zu einigen der angesprochenen Punkte hiermit Stellung nehmen.

Zum einen halten wir die Zufahrt über die Berliner Siedlung für inadäquat. Schon jetzt ist durch die geparkten Autos an der Straße "Am Rodelberg" die Fahrbahn nur einspurig zu nutzen. Derzeit weichen die Autos auf den Gehweg aus oder müssen bei Gegenverkehr lange Wege zurücksetzen. Bei noch mehr Verkehr würde sich das Problem verschlimmern, so dass gerade in Stoßzeiten die Wegezeiten bis zur Geschwister-Scholl-Straße nicht zumutbar wären. Zum anderen befürchten wir eine zunehmende Gefährdung der am derzeitigen Spielplatz spielenden Kinder durch den zusätzlichen Verkehr.

In diesem Zusammenhang ist auch nicht verständlich, warum die Baufirma keinen neuen Spielplatz innerhalb des Bebauungsareals errichten muß, wie gesetzlich üblicherweise gefordert. Statt des zentralen Wohngebäudes hätte ein Spielplatz geplant werden können. Wurde hier der Profit der Baugesellschaft vor die Interessen der Kinder gestellt? Der Vorschlag, die Baugesellschaft als Ausgleich neue Spielgeräte für den bestehenden Spielplatz kaufen zu lassen erscheint dabei schlichtweg als Hohn, zumal die derzeit vorhandenen Spielgeräte in keinem schlechten Zustand sind.

Schon jetzt ist es schwierig, die Berliner Siedlung an der Ampel zur Geschwister-Scholl-Straße im Berufsverkehr zu verlassen. Teilweise können nur 1-2 Autos in Richtung Innenstadt ausfahren, weil sich der Verkehr zum Pariser Tor hin staut. Auch auf der Berliner Straße staut sich der Verkehr. Wir bezweifeln, dass die derzeitige Verkehrssituation, auch angesichts der in den letzten Jahren in der Berliner Siedlung gebauten Häuser in dem Gutachten berücksichtigt ist. Wir denken daher, dass vor einer Entscheidung ein neues, unabhängiges Verkehrsgutachten dringend notwendig ist.

Auch die geplante Parksituation halten wir für ungenügend. Es ist nicht nachvollziehbar, wie ein solches Projekt genehmigt werden kann, wenn weniger Parkplätze als Wohneinheiten veranschlagt wurden. Wurden dabei Parkplätze für Besucher berücksichtigt?

815

Sowohl die Park- wie auch die Verkehrssituation ließe sich entspannen, wenn die ursprüngliche Idee eines Parkhauses an der Geschwister-Scholl-Straße realisiert werden würde. Dieses Parkhaus sollte so dimensioniert werden, dass es für Anwohner, Besucher und Park-and-Ride Nutzer ausreicht. Dadurch wäre nicht nur die Verkehrssituation in der Berliner Siedlung entlastet, sondern auch die der Innenstadt. Unserer Meinung nach wäre die Zu- und Abfahrt für die Anwohner des neuen Bauprojektes schneller und effizienter als über die nur einspurig zu nutzende lange Siedlungszufahrt.

Wie oben bereits angedeutet bezweifeln wir, dass das Verkehrsgutachten noch aktuell ist und die derzeitige Situation berücksichtigt. Außerdem lässt sich bei einem Verkehrsgutachten, welches von dem Bauträger selbst in Auftrag gegeben wurde, ein eklatanter Interessenskonflikt vermuten. Wir fordern daher, dass ein neues, unabhängiges Gutachten zu der Verkehrs- und Parkplatzproblematik erstellt wird.

Eine weitere Sorge für uns ist die statische Stabilität des Rodelbergs. Der Plan sieht eine Bebauung bis an die Böschung vor. Laut Infoveranstaltung übernimmt der Bauträger nur für 5 Jahre die Gewährleistung. Was passiert danach? Wir fordern, dass nach diesen 5 Jahren die Stadt eine Bürgschaft für eventuelle Schäden an den umliegenden Häusern übernimmt, sollten solche durch das Abrutschen des Hanges oder anderer Ereignisse aufgrund der Bebauung entstehen.

Bislang konnten wir [REDACTED] über den kleinen Privatweg an der Grenze zum Rodelberg unser Grundstück befahren. Wir bitten um eine verbindliche Zusage, dass dieses Wegerecht erhalten bleibt. Dies betrifft auch unsere Nachbarn mit der [REDACTED].

Mit freundlichen Grüßen,





Einwände zu Bebauungsplanentwurf "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"
hier: Schalltechnische Untersuchung

An: stadtplanungsamt, marianne.grosse

12.03.2018 12:24

Protokoll:

Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass Sie meiner Bitte nach Veröffentlichung der Gutachten zu dem Bebauungsplanentwurf "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" nachgekommen sind. Zu der schalltechnischen Untersuchung, erstellt am 21.12.2017 von Ingenieurbüro Pies im Auftrag der J. Molitor Immobilien GmbH, möchte ich folgende Einwände und Bedenken aussprechen:

1. Die schalltechnische Untersuchung ist eine Simulation anhand verfügbarer und angenommener Daten (Verkehrsdichte, Topographie...). Eine Simulation ist anzuwenden, wenn Schallimmissionen vorhergesagt werden sollen, diese also noch nicht vorliegen (z.B. Auswirkung einer neuen Straße auf bestehende Bebauung). Im Falle „Rodelberg“ ist die Schallimmission existent und kann gemessen werden. Eine Ermittlung der tatsächlichen Werte machen diese auch belastbar für Auflagen und Entscheidungen zur geplanten Wohnbebauung. Ich bitte dies zu prüfen und ggfs. nachzuholen.
2. Bei der Simulation wird für den PKW Verkehr die jeweils zulässige Höchstgeschwindigkeit zugrunde gelegt (s. Seite 8). Insbesondere auf der Pariser Straße wird diese von den meisten Verkehrsteilnehmern mitnichten eingehalten. Eine Überschreitung von 10-20km/h ist üblich, selbst bei Fahrzeugen der MVG. Eine Simulation mit den ausgewiesenen Geschwindigkeiten hätte nur dann Bestand, wenn diese auch der Realität entspräche, z.B. die Geschwindigkeit überwacht würde. Wie aus einer Anfrage von mir beim Verkehrsüberwachungsamt am 29.08.2017 mitgeteilt, ist eine Geschwindigkeitsüberwachung seitens der Stadt in dem genannten Bereich mangels geeigneter Messstellen nicht möglich, und außerdem handele es sich um eine Bundesstraße, die in den Zuständigkeitsbereich des Landes fiele. Eine Überwachung findet also nicht statt, demnach muss in der Simulation von deutlich höheren Geschwindigkeiten ausgegangen werden. Bitte lassen Sie das Gutachten um die realistisch gefahrene Geschwindigkeit erweitern.
3. Beim Straßenbelag der Pariser Straße wurde die Wildgrabenbrücke mit anderem Belag und (leider nicht bündigen) Schwingungsschwellen jeweils am Übergang zum festen Belag nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren werden die Schallimmissionen in der Untersuchung höher ausfallen. Ich bitte dies im Gutachten ändern zu lassen.
4. Eine Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme wird als „nicht zielführend“ abgetan, ohne dies zu untersuchen. In der Simulation kann eine schallabsorbierende Lärmschutzwand mit möglicher Auswirkung auf das geplante Bauprojekt ohne Weiteres als Option Berücksichtigung finden. Ich möchte Sie bitten, eine Option „schallabsorbierende Lärmschutzwand“ in der Untersuchung zu berücksichtigen.

5. Die Anforderungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet (WA): tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) werden laut Ergebnissen der Untersuchung nur teilweise erfüllt (s. Kapitel 3.1, S27ff), und dies obwohl wichtige Faktoren (s. Punkte 2 und 3) keine Berücksichtigung fanden. Die schalltechnischen Untersuchung ist von der Molitor GmbH beauftragt (= Gesellschafter der ausführenden Projektgesellschaft WTR). Eine Neutralität ist hier schwer gewahrt.

Mit freundlichen Grüßen



Aktenzeichen: 61 26 06 65.....

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

AS
14.03.18

12.03.2018

Stadtplanungsamt (61)
Zitadelle Bau A
Am 87er Denkmal
55131 Mainz

Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplanentwurf Rodelberg (O65) am 27.02.2018

Sehr geehrte Damen und Herren
Bedenken und Unsicherheiten

Anzahl der Wohneinheiten/Tiefgarage

In der der Veranstaltung vom 27.02.2018 wurde laut Vorlage der *Stadt Mainz - Begründung - Bebauungsplan Neues Wohnen Rodelberg (O 65)* Stand 02.01.2018 dargestellt, dass ca.185 Wohneinheiten in einem überwiegend autofreiem Quartier entstehen sollen. Um dies zu realisieren ist eine Tiefgarage mit 150 Stellplätzen geplant.

Das Verhältnis von Anzahl der Wohneinheiten zur Anzahl der Stellplätze scheint unserer Ansicht nach zu niedrig angesetzt. Die in der Veranstaltung vertretene Meinung, dass in der heutigen Zeit die Anzahl der Kraftfahrzeuge rückläufig ist, lässt nicht zwangsläufig einen Rückschluss auf die konkrete Situation zu.

Auch der Verweis auf eine gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt Mainz durch öffentliche Verkehrsmittel wird dem Problem kaum gerecht – unterstellt, dass pro Wohneinheit ein Kraftfahrzeug vorhanden wäre.

Unklar ist für uns in diesem Zusammenhang auch wie die Zufahrt von der Berliner Straße zum neuen Wohnquartier im letzten Teilstück entwickelt wird. Hier war die Rede vom Ausbau zum ehemaligen Grebner-Gelände zu einer öffentlichen Straße. Welches Gelände soll dazu genutzt werden? Wie soll diese Straße an die vorhandene Straße Rodelberg angebunden werden?

Baumbestand

Laut *Stadt Mainz - Begründung - Bebauungsplan Neues Wohnen Rodelberg (O 65)* Stand 02.01.2018 soll der waldähnliche Gehölzbestand an der Nordseite des Rodelberg weitgehend erhalten bleiben.

Was ist mit der Südseite?

Wie ist die Planung für den Weg auf der Südseite?

Spielplatz

In der der Veranstaltung wurde dargestellt, dass es auf dem Gelände lediglich einen Spielplatz für Kleinkinder geben soll. Ältere Kinder werden auf den vorhandenen Spielplatz am Rodelberg verwiesen, der im Gegenzug 'aufgehübscht' werden soll. Nur davon wird die

Spielfläche, die bereits heute gut genutzt wird nicht größer. Unverständlich ist, dass hier nicht die Möglichkeit genutzt wird, Spielmöglichkeiten innerhalb eines nahezu autofreien Quartiers einzurichten. Uns scheint diese Vorgehensweise zu kurz gedacht: ein höher frequentierter Spielplatz an einer wesentlich höher frequentierten Straße!

Sicherheit der bisherigen Wohnbebauung

Im Gutachten der ITUS GmbH und Co.KG vom 23.07.2014 wird in der Gründungsbeurteilung von 'aufgeschüttetem Gelände' gesprochen und weiter: 'Aufgrund der Situation, dass die Gründungssohle von Neubauten voraussichtlich innerhalb der heterogenen gering tragfähigen Schicht 1 liegt, sind aus geotechnischer Sicht für eine dauerhaft standsichere und setzungsverträgliche Gründung Zusatzmaßnahmen erforderlich'.

Wurde bei diesem Gutachten der Bau der Tiefgarage **unter** den Gebäuden berücksichtigt? Wie ist die Haftung bei Schäden durch die geplante Baumaßnahme an der vorhandenen Wohnbebauung am Rodelberg geregelt?

Gibt es eine Bürgschaft zur Übernahme von Bauschäden durch die Stadt Mainz auch Ablauf der 5jährigen Schadenersatzpflicht.

Mit freundlichen Grüßen



Von: Constanze Huether/Amt60/Mainz
An: Juergen Habel/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: marion.witeyer@gdke.rlp.de, markus.fritz-vonPreuschen@gdke.rlp.de
Datum: 15.12.2017 19:23
Betreff: Antwort: Rodelberg, ehem. Fort Hechtsheim, B-Plan-Verfahren

Sehr geehrter Herr Habel,

hier ein Zwischenstand unserer Recherchen zum ehem. Fort Hechtsheim unter dem Rodelberg:

Im Stadtarchiv haben sich einige Unterlagen zum Fort gefunden, die darauf schließen lassen, dass von den beiden größten Bauwerken des Forts, dem Kehlreduit und der sog. Frontkaserne, noch bauliche Reste im Untergrund vorhanden sind. Zudem waren auf einigen Plänen Höhenangaben (nicht in Meter, sondern älteren Längenmaßen), mit denen die Höhenlage des Forts rekonstruiert werden könnte. So lag der höchste Punkt des Forts wahrscheinlich bei etwa 128 m über N.N. Das heutige Geländeniveau auf der Kuppe des Rodelbergs liegt bei etwa 140 m über N.N.

Der Entwurf zur Neubebauung des Rodelbergs sieht vor, soweit ich es nachvollziehen kann, dass der Fußboden der tiefsten Ebene der Tiefgarage auf 134,5 m über N.N. liegen soll. Dann bleiben bis zur Oberkante der Reste des Forts noch 6,5 m für die Stärke der Bodenplatte und die Fundamentierung, vorausgesetzt die errechnete Höhenlage des Forts ist richtig (uns wurde hier von der Landesarchäologie eine Toleranz von +/- 4 m genannt!).

In dem Bodengutachten von itus von 2014 waren drei verschiedene Varianten zur Gründung aufgelistet, darunter auch eine Variante mit Flachgründung auf Teilbodenaustausch. Da bei dieser Variante am wenigsten in den Boden eingegriffen werden muss, wäre sie die von Seiten der Denkmalpflege bevorzugte Variante. Eine Pfahlgründung wird dagegen als äußerst kritisch bewertet, da die Gefahr der Zerstörung der erhaltenen Reste des Forts dabei sehr groß wäre. Grundsätzlich sollte das Bodengutachten vor dem Hintergrund der Tatsache, dass sich hier im Untergrund Reste eines Forts befinden, neu bewertet und aktualisiert werden. Da sich auch Hohlräume im Untergrund befinden können von erhaltenen Gebäuden oder überwölbten Gangsystemen, wäre keinem gedient, wenn bei Erstellung der Gründung diese Hohlräume angebohrt und Unmengen von Beton hineingegossen werden.

Die Denkmalfachbehörde, Fachbereich Inventarisierung, hat begonnen, den Umfang des Kulturdenkmals "Festung Mainz" zu überprüfen. Es ist möglich, dass die Reste der Festungsanlagen der Stadt nach Abschluss der Prüfung in größerem Umfang als bisher geschützt sein werden. Zu dieser Erweiterung des Schutzzumfangs könnte auch das ehem. Fort Hechtsheim zählen.

Die Landesarchäologie hat heute noch darum gebeten, dass ihnen ein Katasterplan zugeschickt wird, in welchem die geplante Neubebauung bereits eingetragen ist. Könnten Sie uns bitte solch einen Plan zukommen lassen?

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag
Constanze Hüther

P.S. Antwort oder Rückfragen per E-Mail bitte richten an: bauamt-denkmalpflege@stadt.mainz.de, da ich in den nächsten Wochen im Urlaub sein werde und meine Beschäftigung bei der Stadt danach endet. Frau Dr. Nessel wird voraussichtlich bis zur Neubesetzung der Stelle meine Vertretung übernehmen für den Bereich des Rodelbergs.

Ich wünsche Ihnen eine schöne Weihnachtszeit und einen guten Start ins neue Jahr!



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz

Bauamt

Constanze Hüther M.Sc.

Abt. Denkmalpflege

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle, Bau E

Tel 0 61 31 – 12 34 18

Fax 0 61 31 – 12 20 44

<http://www.mainz.de>



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt
Martina Bauer

61 – Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 15. Feb. 2018

Antw. Dez.	z. d. III. A				Wvl.				R				
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Hest

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 56
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 3844
Fax 0 61 31 -12 25 55
Martina.bauer@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 14.02.2018

Bebauungsplanentwurf „Neues Wohnen Rodelberg (O65)“ - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
Aktenzeichen: 67 05 16/ O 65

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Vorkoordinierungen sind die unsere Schutzgüter betreffenden Belange vorgebracht und in entsprechenden Vermerken festgehalten. In Ergänzung und unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 10.01.2018 teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Es ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB zu erstellen.

Der Investor, vertreten durch Herrn Heimann sowie das Büro Jestaedt und Partner, vertreten durch Herrn Jestaedt wurden in einem Gespräch am 05.01.2018 über die Erfordernisse bzgl. der Fachgutachten informiert.

Lärmschutz

Das beiliegende Schallschutzgutachten datiert vom 15.04.2015. Die Planung hat sich in der Zwischenzeit weiterentwickelt und konkretisiert. Für das weitere Verfahren muss das Gutachten entsprechend dem Planungsstand fortgeschrieben werden. Gemäß Vermerk zur Besprechung im Stadtplanungsamt am 18.10.2017 ist eine entsprechende Veranlassung bereits erfolgt. Das Ergebnis ist sodann im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Bodenschutz / Altlasten

Für die geplante Bebauung liegt bereits eine geo- und umwelttechnische Standorteinschätzung vom Nov. 2013 vor, die durch den Bericht vom 23.07.2014 ergänzt wurde. Für Bereiche, die von den Erdarbeiten nicht tangiert und später offen zugänglich sind, sind weitere ergänzende Untersuchungen erforderlich, um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch sicher ausschließen zu können. Für alle übrigen Flächen, also Flächen auf denen nennenswerte Bodenbewegungen stattfinden, sind Bodenuntersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch derzeit nicht sinnvoll. Weiterhin sind die Böden abfallrechtlich, also hinsichtlich der Entsorgung zu untersuchen. Ein entsprechendes Untersuchungskonzept wurde bereits aufgestellt. Nach Abstimmung mit der SGD Süd,

Anlage 17 zu Blatt 68

17	61	26	06	165	
----	----	----	----	-----	--

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

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz können die Untersuchungen durchgeführt werden. Hieraus können sich unter ungünstigen Umständen noch planungsrelevante Sachverhalte ergeben. Aus den bislang vorliegenden Ergebnissen der LAGA-Untersuchung ist ein relevantes Gefährdungspotential hinsichtlich der künftigen Wohnnutzung jedoch nicht erkennbar. Dies gilt auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Die SGD Süd empfiehlt ergänzend eine Grundwasseruntersuchung im Abstrom des Rodelberges.

Wasserwirtschaft - Versickerung

Das Thema Regenwasserbewirtschaftung wurde in Vorgesprächen und bei einem Ortstermin erörtert. Dabei wurden die Grünfläche an der Geschwister-Scholl-Straße und eine kleinere etwa dreieckige Grünfläche am Fuß der Südböschung in die engere Wahl gezogen. Für das weitere Verfahren muss der Untergrund untersucht werden (Boden- und Versickerungsuntersuchungen). Ein entsprechendes Erkundungskonzept wurde durch das Ing.-Büro Rubel & Partner bereits aufgestellt. Die Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz steht noch aus. Im Anschluss an die Untersuchungen kann die Entwässerungsplanung vorgenommen werden.

Radonvorsorge

Das Radongutachten zum Bebauungsplan-Entwurf „Neues Wohnen Rodelberg (O65)“ von GeoConsult Rein, 30.11.2017 wurde geprüft und wird hiermit für das weitere Verfahren freigegeben. Anhand der Untersuchungsergebnisse der Bodenluft liegen die durchschnittlichen Radon-Aktivitätskonzentrationen in einem niedrigen bis mäßig hohen Bereich von 15,1 bis 31,6 kBq/m³. Das Untersuchungsgebiet kann somit der Radonvorsorgeklasse I zugeordnet werden.

Typische Präventivmaßnahmen in einem Radonvorsorgegebiet I umfassen, folgende DIN-gerechte Dichtungsmaßnahmen (gegen Bodenfeuchte):

- konstruktiv bewehrte Beton-Bodenplatte
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen Bodenfeuchte
- Abdichtung der Zu- und Ableitungen

Die aufgeführten Präventivmaßnahmen entsprechen ohnehin dem Stand der Technik, sodass keine weiteren (bauplanungsrechtlichen) Maßnahmen bezüglich Radon erforderlich sind. Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Freiräume und Naherholung

Das Quartier weist ein Flächendefizit im Bereich Spielplätze und Freiräume zum Spielen gemäß DIN 18034 auf. Die Entfernung und das Flächen- bzw. Aufwertungspotential des in unmittelbarer Nähe liegenden Kinderspielplatzes „Am Rodelberg“ kann aus Sicht des Grün- und Umweltamtes als adäquate Ergänzung angerechnet werden. Sinnvoll erscheint eine entsprechende vertragliche Verpflichtung an den Vorhabenträger, die eine Aufwertung, bzw. zweckgebundene Ausgleichszahlung beinhaltet.

Die grüne Infrastruktur betreffend bitten wir um Diskussion und Berücksichtigung im weiteren Verfahren – ggf. auch durch Aufnahme in einem städtebaulichen Vertrag - wie folgt:

Fahrstraße und Fußweg

Im Hinblick auf Winterdienst und Straßenreinigung sollte eine private Widmung erfolgen; im Falle einer öffentlichen Widmung sollte der Winter- und Reinigungsdienst den Anwohnern des Baugebietes auferlegt werden.

Gärtnerische Versorgung der Saumbereiche entlang des Tiefgaragendeckels

Um die steigenden Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu den am Rand befindlichen Wohnblöcken sicherstellen zu können, ist ein Befahrungsrecht auf den Wegen des Wohngebietes einzurichten.

Gebölzrandbereiche entlang des Wohngebietes

Durch den aufliegenden Deckel der Tiefgarage auf dem Plateau werden die angrenzenden Bäume/Sträucher in Mitleidenschaft gezogen, was i. R. d. Fachgutachten sowie des Umweltberichtes ab-

zuarbeiten ist. Das Erfordernis zur ordnungsgemäßen Wiederherstellung auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit obliegt dem Projektentwickler in Absprache mit dem Amt 67

Fußwegeverbindung in nordöstlicher Richtung (ÖPNV Anbindung)

Derzeit führt der Treppenweg über nicht-öffentliches Gelände. Um aufwendige Verpflichtungen hinsichtlich Winterdienst und Reinigung zu vermeiden, sollte eine öffentliche Widmung unterbleiben oder aber die beschriebenen Verpflichtungen über Anliegergebühren auf die Bewohner des Baugebietes verlagert werden.

Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Das beigelegte Gutachten vom 09.10.2014 ist an die aktuelle Planung anzupassen und weiterzuentwickeln. Die Vorgaben und Empfehlungen für den Bebauungsplan sind im Umweltbericht abzubilden; in diesem sind auch erkennbare Konflikte darzustellen und zu bewerten, die sich aus weiteren Schutzgüter betreffende Gutachten ergeben; Lösungsvorschläge sind zu erarbeiten. Die Ergebnisse sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Anpassung an den Klimawandel/ Energie

Ein Energie- und Wärmeversorgungskonzept ist entbehrlich, da ein Anschluss an die Fernwärme der Berliner Siedlung geplant ist.

Das Klimagutachten vom 23.01.2014 bedarf keiner weiteren Anpassung.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Jahns


Rheinland-Pfalz

 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

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

01.02.2018

 Mein Aktenzeichen
Bitte immer angeben!
3240-0074-18/V1
kp/nh

 Ihr Schreiben vom
10.01.2018
61 26 - Ob 65

Telefon

Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird fachlich begrüßt.

- 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:

Es ist zu begrüßen, dass ein Radongutachten durchgeführt wurde.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Direktor

G:\prinzi\240074181.docx

Dr. Hans Marg

Oberer Laubenheimer Weg 15
55131 Mainz
T.: 06131-82232
Mail: marg.h@t-online.de

Stadtplanungsamt
Frau Annika Sigges
62.2.1 Abt. Stadtplanung
Postfach 3820
55028 Mainz



Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 02. Feb. 2018

Antw. Dez.	z. B. lfd. A				Wvl.				
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

Mainz, den 31. 01 2018

Bebauungsplan-Entwurf „Neues Wohnen Rodelberg (O 65)“

Sehr geehrte Frau Sigges,

§ 46a

als Mitglied des Ortsbeirates Mainz-Oberstadt bekam ich von Ihnen die Aufforderung, zu dem oben näher bezeichneten Vorhaben Stellung zu nehmen.

Im Digitalen Häuserbuch des Stadtarchivs kann in den Stadtplan der Festungsplan von 1866 eingeblendet werden. Aus diesem ist unter dem Gelände des heutigen Rodelbergs das ehemalige Fort Hechtsheim klar erkennbar. Und zwar ziemlich genau unter dem von der Planung umschlossenen Areal. Es ist anzunehmen, dass es fast unzerstört dort noch unter dem Aushubhügel liegt, da die meisten Festungswerke nur bis zur Erdoberkante des umgebenden Geländes abgetragen und dann mit Erde überdeckt wurden. Sollte es so sein, wäre das Fort von großer Bedeutung für die Stadt- und Festungsgeschichte von Mainz und daher sicher als Kulturdenkmal einzustufen und dürfte bei einer Bebauung keinesfalls in seiner Substanz zerstört werden.

Aus meiner Sicht ist daher ein Gutachten, das die Verträglichkeit des Planungsvorhabens mit den Belangen der Archäologie, des Denkmalschutzes sowie der Stadtplanung bewertet, dringend erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

H. Marg

Antw. Dez.	39	zu Blatt	68
Abt.	61	26	06
SG			65



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 400
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **02. Feb. 2018**

Antw. Dez.	z. d. lfd. 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

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

29. Januar 2018

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

Ihr Schreiben vom
10.01.2018,
61 26 – Ob 65;

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

Telefon / Fax
06131 2397-130
06131 2397-155

Bebauungsplan „Neues Wohnen Rodelberg (O 65)“ Stadt Mainz

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 10.01.2018 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. 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.

1.2. Grundwassernutzung

Es sind hier keine Grundwassernutzungen bekannt.

1/9

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

Anlage 42 zu Blatt 68

Nr.	61	26	Ob	65
-----	----	----	----	----



1.3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten (Schichtenwasser) hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

1.4. 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.

1.5. Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Der Anschluss an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen der Mainzer Netze ist vorhanden bzw. möglich. Ich empfehle jedoch die Druckverhältnisse zu überprüfen.



1.6. Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

2. Abwasserbeseitigung

Wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, soll ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept noch erstellt werden.

Vorrangig ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzustreben, soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes und die vorhandenen Altlasten einen geeigneten Standort zulassen.

Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine Einleitung in den Wildgraben anzustreben.

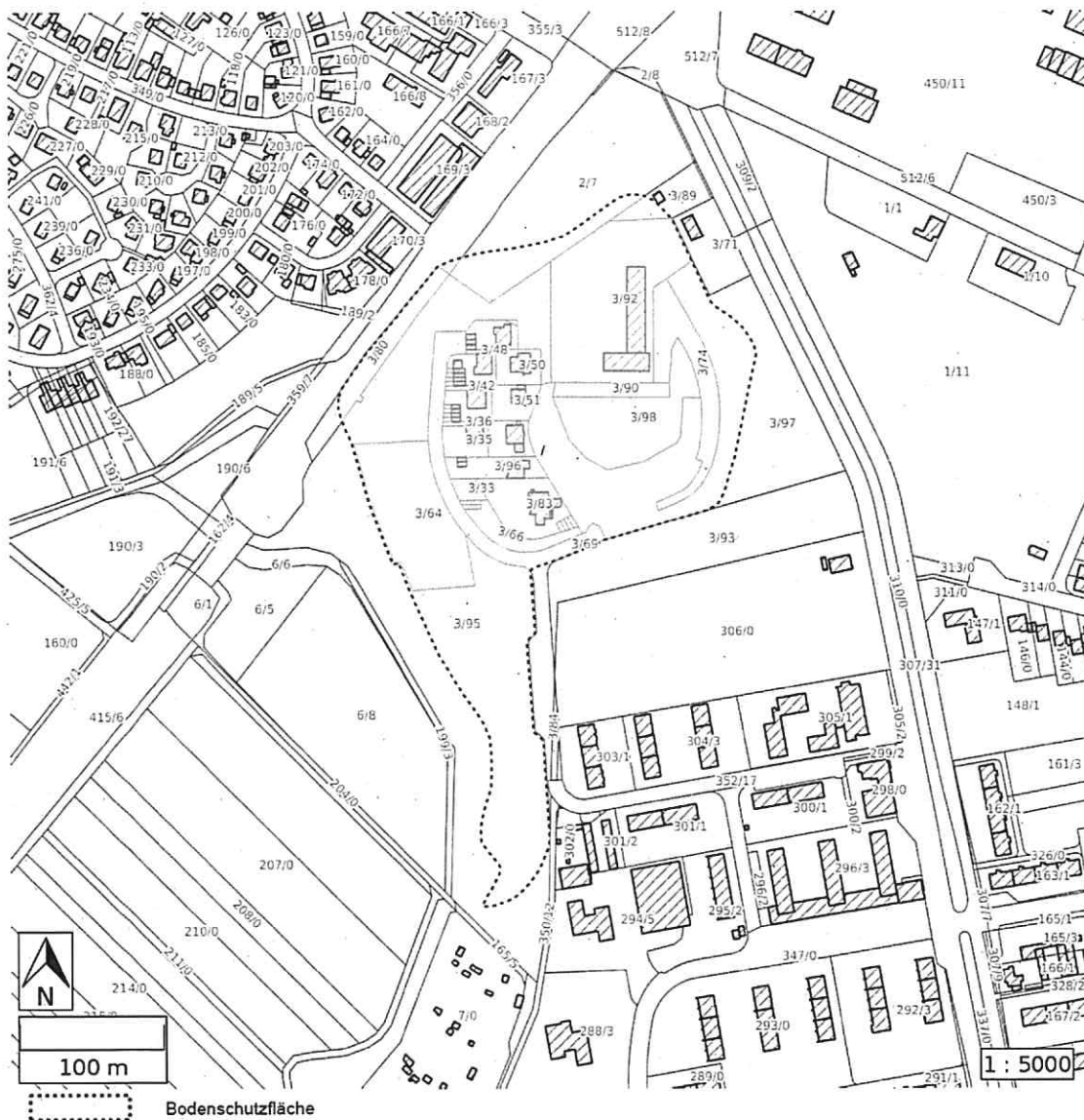
Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.



3. Bodenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 65 überschneidet die im Bodenschutzkataster unter der Nr. 315 00000-0204 registrierte Ablagerungsstelle Mainz, Rodelberg (kurz Altablagerung ALG 204). Auf Basis der Erfassungsdaten ist die ALG 204 entsprechend § 11 (2) LBodSchG als altlastverdächtig

Lageplan (Auszug aus Liegenschaftskarte)



Kartenausgabe zu Bodenschutzfläche 1.1

eingestuft.



Bzgl. der geplanten Wohnnutzung ergibt sich der Gefahrenverdacht durch

- Direkten oder indirekten Kontakt mit nicht überdeckten Altablagerungsmassen, Verletzungsgefahr, Gefahr der Schadstoffaufnahme
- Direkten oder indirekten Kontakt mit schadstoffbelasteter Bodenluft, Gefahr der Schadstoffaufnahme etc.
- Mangelhafte Standsicherheit von Gebäuden
- Verlagerung von Schadstoffen mit dem Regenwasser in das Grundwasser

Die ALG 204 ist hinsichtlich der Abwägung und ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Entsprechende Untersuchungen halte ich für erforderlich.

Die bislang bekannten Untersuchungen der ALG 204 beschränken sich im Wesentlichen auf den westlichen Hang, der bzgl. der Herkunft, Art und Belastung der Auffüllungsmassen nicht mit den Auffüllungen unterhalb des Plateaus gleichgesetzt werden kann.

Mit den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden vorgelegten Berichten vom 28.11.2013 und 23.07.2014 der ITUS GmbH zu geotechnischen und umwelttechnischen Untersuchungen liegen erste Untersuchungsergebnisse des Plateaus vor.

Diese haben bislang keine schädliche Bodenveränderung ergeben, die der Realisierung des Vorhabens gänzlich entgegenstehen. Die Untersuchungen sind jedoch nicht geeignet, den Altlastverdacht hinsichtlich der geplanten Umgestaltung und Umnutzung abschließend auszuräumen.

Mit Mails vom 06.12.17 und 07.12.17 durch Rubel & Partner wurde mir ein Konzept zur ergänzenden Erkundung zur Abstimmung vorgelegt.

Zur Entwicklung des Bebauungsplanes sowie zur Erkundung hinsichtlich des Altlastverdachts und der erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse empfehle ich folgende Untersuchungen vorzunehmen.



1. Verdachtsflächen - Lage der 2 Heizöltanks

Neben der Altablagerung ALG 204 ist als weitere Verdachtsfläche der Bereich um die beiden unterirdischen Heizöltanks inkl. Befüllfläche sowie Leitungsführung zur Heizungsanlage zu registrieren.

Mit einer Rammkernsondierung RKS 5 bis in 4,7 m u GOK kann der vermutliche Standort der beiden unterirdischen Heizöltanks nicht als angemessen untersucht gelten. Über die Erfordernis ergänzender Untersuchungen in diesem Bereich kann erst entschieden werden, wenn die Erfassungsdaten zu den Heizöltanks zur Bewertung vorgelegt werden. Ich bitte diesbezüglich die Stadt Mainz als Untere Wasserbehörde und Untere Bodenschutzbehörde um weitere Angaben.

Sollten hierzu keine entlastenden Daten vorliegen (z.B. regelmäßige mängelfreie Prüfungen über die Dauer der Nutzung, Stilllegungsprüfungen etc.) empfehle ich 1-2 weitere Sondierungen aufgrund der Auffüllung bis mindestens 2 m unter der zu erwartenden Tanksohle.

2. Sonstige Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen – RKS 1 und PID-Befunde

Die an RKS 1 in der Tiefe von 3-4 m u GOK festgestellte MKW-Belastung von 5.908 mg/kg ist vertikal im Abstand von mehreren Metern eingegrenzt. Lediglich in nordwestlicher Richtung zum Hang hin fehlt die Eingrenzung. Dieser Schadensbereich ist in Abhängigkeit von der geplanten Umgestaltung weiter zu beachten.

Die Ursache der im Bericht vom 26.11.2013 genannten erhöhten PID-Befunde konnten mit den bisherigen Untersuchungen nicht geklärt werden. Ich empfehle, mittels Bodenluftuntersuchung zu klären, ob eine Deponiegasbildung vorliegt.

3. Geplante Wohnbebauung mit Unterkellerung

Aus dem Bebauungsplan O 65 Planstufe 1 ist nicht erkennbar, welche Ausdehnung das Untergeschoss mit Tiefgarage und Kellerräumen haben wird und wo letztendlich Freiflächen und Grünflächen verbleiben.

Sofern die Ergänzenden Untersuchungen entsprechend Ziffer 2 keine Hinweise auf Deponiegasbildung oder einen relevanten MKW-Schaden um RKS 1 ergeben, kann davon ausgegangen werden, dass für den Gefährdungspfad Boden-Mensch im Bereich versiegelter und überbauter Flächen eine ausrei-



chende Barriere für den Schadstoffübergang von den Altablagerungsmassen auf den Menschen geschaffen wird.

In diesem Bereich genügen dann abfallrechtliche Untersuchungen in den Bodenhorizonten, die gemäß Planung ausgekoffert werden.

Ergeben sich daraus Erkenntnisse über unerwartet hohe Belastungen, werden ggf. weitere Untersuchungen erforderlich.

4. Geplante Freiflächen /Grünflächen

Hinsichtlich des Wirkungspfadés Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze-Mensch empfehle ich, die geplanten Freiflächen/Grünflächen wie folgt zu untersuchen:

a. Freiflächen/Grünflächen, die keine Umgestaltung / Profilierung erfahren werden (Erhalt des Bewuchses)

Auf diesen Flächen ist zu überprüfen, ob eine flächendeckende Überdeckung der Altablagerungsmassen mit unbelastetem Boden besteht und welche Mächtigkeit diese aufweist. Der Oberboden ist in Abhängigkeit der geplanten Nutzung dieser Flächen entsprechend BBodSchV zu untersuchen. Die darunter anstehenden Abdeck- und Auffüllhorizonte sind ebenfalls bis in 2 m Tiefe analytisch zu untersuchen.

b. Geplante Freiflächen/Grünflächen, die eine Umgestaltung / Profilierung erfahren werden.

Sofern noch keine Kenntnisse über die geplante Umgestaltung / Profilierung vorliegen, empfehle ich, die Abdeckung und Auffüllung in den obersten 3 Metern u GOK zu untersuchen. Ansonsten entsprechend der geplanten Umgestaltung / Profilierung (abfalltechnisch bzgl. des Aushubs, bodenschutzrechtlich bzgl. des nach Aushub anstehenden Oberbodens.

Hinsichtlich des Wirkungspfadés Boden-Grundwasser empfehle ich Grundwasseruntersuchungen im Abstrom der ALG 204 (Emissionsbetrachtung), da eine repräsentative Untersuchung der Altablagerungsmassen hinsichtlich eluierbarer Schadstoffgehalte nicht verhältnismäßig ist.

Aus den geotechnischen und umwelttechnischen Untersuchungen der ITUS GmbH (Berichte vom 28.11.2013 und 23.07.2014) liegen außer dem lokalen MKW-Schadensbereich bei RKS 1 keine weiteren Hinweise auf Schadstoffge-



halte vor, von denen eine Mobilisierung ins Grundwasser erwartet werden könnte.

5. Untersuchungen im Bereich der geplanten Versickerungsfläche südlich der geplanten Wohnbebauung

Die blau schraffierte Fläche befindet sich innerhalb der kartierten ALG 204. Der gezielten Versickerung in diesem Bereich kann aufgrund der hier zu erwartenden mehrere Meter mächtigen Auffüllung von Aushub des Eisgrubenschnittes und unsortiertem Trümmerschutt nicht zugestimmt werden.

Die Erkundung mittels Rammkernsondierung wird befürwortet, nicht jedoch der Versickerungsversuch an dieser Stelle.

6. Untersuchungen im Bereich der geplanten Versickerungsfläche südöstlich der geplanten Wohnbebauung

Die blau schraffierte Fläche befindet sich außerhalb der kartierten ALG 204. Bislang liegen mir keinerlei Untersuchungsergebnisse über diese Fläche vor. Den vorgesehenen Rammkernsondierungen kann ich zustimmen.

Sollten sich daraus Hinweise auf ggf. schadstoffbelastete Auffüllungen ergeben, ist vor einem Versickerungsversuch zu prüfen, ob Schadstoffbelastungen vorliegen bzw. sind Versickerungsversuche so zu konzipieren, dass der Einstau und die Durchsickerung der schadstoffbelasteten Auffüllung ausgeschlossen wird.

Diese Empfehlung habe ich bereits an Rubel & Partner weitergegeben.

Derzeit gehe ich davon aus, dass auf Basis der Ergebnisse dieser Untersuchungen festgelegt werden kann, welche Maßnahmen zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse ergriffen werden können und müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jutta Bachstein



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Landesdenkmalpflege
Erthaler Hof | Schillerstraße 44 | 55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

LANDES DENKMAL-
PFLEGE
Geschäftsstelle
Praktische Denkmalpflege

Erthaler Hof
Schillerstraße 44
55116 Mainz
Telefon 06131 2016-0
landesdenkmalpflege
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
Kern II-M	10.01.2018	Daniel Kempton geschaeftsstelle- praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de	06131 2016-223 06131 2016-111

15.03.2018

**Fachbehördliche Stellungnahme, Mainz, Bebauungsplan „Neues Wohnen Rodelberg (O 65)“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange lt. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

soweit aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar, sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als sich Bestandteile der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Festungsanlagen“ direkt im Planungsgebiet befinden.

Die Festungsanlagen sind Bestandteil der Denkmalliste (www.gdke-rlp.de / Kulturdenkmäler RLP) und genießen infolgedessen Erhaltungs- und Umgebungsschutz lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

Ein Kulturdenkmal darf nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung in seinem Bestand verändert (§ 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 DSchG) oder in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 DSchG).

Lt. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG darf eine bauliche Anlage in der Umgebung eines Kulturdenkmals nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Eine genaue Prüfung im Einzelfall ist bei dem jetzigen Planungs- und Verfahrensstand noch nicht möglich. Deshalb gehen wir davon aus, im weiteren Verfahrensablauf beteiligt zu werden.

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Fr.: 09.00-13.00 Uhr

Verkehrsanbindung
Ab Hbf. Mainz Buslinie 61/62 oder
Straßenbahn Linie 51/52 jeweils
Hst. Münsterplatz oder Schillerplatz


Parkmöglichkeiten
Parkhaus Proviantmagazin,
öffentliche Parkplätze
Schillerstr.



Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a smaller loop and a short vertical stroke.

Daniel Kempton

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: Annika Sigges Tel.: 06131 - 12 30 49 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: Annika.Sigges@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Ob 65																																										
Verfahren / Planung / Projekt: "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"																																											
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 21.12.2018	Eingang: 07. Nov. 2018																																										
Erörterungstermin: bei Bedarf	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="font-size: small;">Antw. Dez.</td> <td colspan="2">z. d. lfd. A</td> <td colspan="4">Wvl.</td> <td colspan="2">R</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Abt.:</td> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">BG:</td> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">SB:</td> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table>	Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.				R		Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	BG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.				R																																				
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																	
BG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																	
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

10 - Frauenbüro; Tel. 123253; Email: corinna.appelshaeuser@stadt.mainz.de

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

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

13.12.18

Anlage 1 zu Blatt 116
07 61 26 Ob 65

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

Einwendungen:

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:

Siehe gesonderte Stellungnahme.

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, 07.11.2018

10-Frauenbüro

Ort, Datum

Dienststelle


Unterschrift, Dienstbezeichnung

Stellungnahme

Bei den geplanten Tiefgaragen sind die Sicherheitskriterien für Parkhäuser und Tiefgaragen zu beachten. Nicht einsehbare sowie dunkle und verschattete Bereiche sind zu vermeiden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Einstellplätze überschaubar gestaltet werden. Stellflächen für Mobilitätseingeschränkte sollen so angeordnet sein, dass diese Nutzerinnen und Nutzer selbständig auf kürzestem Weg einen Ausgang erreichen können.

Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege – vor allem in den verkehrsberuhigten Bereichen – sollten offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden und insbesondere die Mobilitätsansprüche von Kindern wie auch älteren und körperlich beeinträchtigten Menschen berücksichtigen.

Die vorgesehene Begrünung ist so anzulegen, dass die Sichtbeziehungen gewährleistet bleiben. Dies gilt generell für alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen. Bei den grünplanerischen Festsetzungen ist Vegetation zu bevorzugen, die Transparenz gewährleistet. Die Bepflanzung entlang der Zugangswege ist dem Sicherheitsbedürfnis anzupassen.



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 – Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 15. Jan. 2019

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

Grün- und Umweltamt
Martina Bauer

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 56
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 3844
Fax 0 61 31 -12 25 55
martina.bauer@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 09.01.2019

Bebauungsplan „Rodelberg (O 65)“ – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aktenzeichen: 67 05 16/ O 65

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Vorhaben sind unseren Aufgabenbereich betreffend folgende Regelungen erforderlich.

Lärmschutz

Inzwischen wurde mit E-mail vom 26.11.18 ein Entwurf der schalltechnischen Festsetzungen an das Stadtplanungsamt übermittelt. Wir bitten, diese in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die darin vorgesehenen Maßnahmen gewährleisten die gesunden Wohnverhältnisse und eine angemessene Wohnruhe. Darüber hinausgehende Regelungen im SV sind nicht erforderlich.

Altlasten / Bodenschutz

Anhand der vorliegenden Gutachten

- Geo- und umwelttechnische Standorteinschätzung (Itus, 28.11.2013)
- Weiterführende geo- und umwelttechnische Untersuchungen (Itus, 23.07.2014)
- Umwelttechnische Untersuchung (Rubel und Partner, 05.06.2018)

kann die Altlastensituation gut eingeschätzt werden. Die Belastungssituation wird insgesamt als gering eingestuft. Aufgrund der zwangsläufigen Lückenhaftigkeit des Untersuchungsrahmens sind zwar lokale Bodenverunreinigungen, die bislang nicht erkannt wurden, nicht auszuschließen. Diese stehen aber der künftigen Wohnbebauung nicht entgegen, da sie ggf. während der Bauarbeiten beseitigt werden können.

Wie in der Begründung bereits dargelegt ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf der Altablagerung nicht möglich. Die flächenhafte Versickerung stellt dagegen aus bodenschutz- und wasserrechtlicher Sicht kein Problem dar.

Radon

Das Radongutachten „Neues Wohnen Rodelberg (O65)“ von GeoConsult Rein vom 30.11.2017 zeigt, dass die gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft in einem niedrigen bis mäßig hohen Bereich liegen (15,1 bis 31,6 kBq/m³). Das Untersuchungsgebiet kann somit der Radonvorsorgeklasse I zugewiesen werden. Hierfür gelten folgende DIN-gerechte Präventivmaßnahmen (gegen Bodenfeuchte):

Anlage zu 17 zu Blatt 116

61	26	06	65
----	----	----	----

Bus- und Bahnlinien: 50 | 51 | 52 | 67 | 660

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

- konstruktiv bewehrte Bodenplatte
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührenden Bereich gegen Bodenfeuchte
- Abdichtung der Zu- und Ableitungen

Diese entsprechen ohnehin dem Stand der Technik, so dass keine weiteren Maßnahmen bezüglich Radon erforderlich sind.

Wasserwirtschaft, Gewässerschutz

Zur Zeit wird ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet, das aus den Komponenten Retention auf Dachflächen und der Tiefgaragendecke sowie Nutzung für Bewässerungszwecke besteht. Eine Versickerung ist aufgrund der Schwierigkeiten der Ableitung in benachbarte Grundstücke derzeit nicht vorgesehen.

Als Planungsvorgabe für die Ausarbeitung des Konzeptes wurde vereinbart, dass ein **wesentlicher Teil** des anfallenden Regenwassers über Zisternen und Bewässerungseinrichtungen (somit über den Weg der Verdunstung) in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Hierfür ist ein – auch für künftig zu erwartende lange Hitze- und Trockenperioden – ausreichend großes Speicher – und Retentionsvolumen vorzusehen.

Gelingt die Aufstellung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes unter den genannten Vorgaben nicht, sollte die Ableitung (oder teilweise Ableitung) auf das städtische Grundstück 3/79 bei gleichzeitig zu gewährleistendem Baumerhalt erneut geprüft werden.

Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild

Das Artenschutzgutachten aus 2014 stellt eine Ersteinschätzung dar; die Mindestanforderungen an ein Fachgutachten zwecks Einspeisung in das Bauleitplanverfahren wurden mit der Investorin kommuniziert; wir gehen davon aus, dass ein entsprechender Auftrag an das Büro Jestaedt und Partner erfolgt ist. Ebenfalls liegt zur Beurteilung der Planung das Baumgutachten nicht vor.

Grün- und Freiraumplanung

Die aktuell vorgelegte Planung berücksichtigt die vorhandenen öffentlichen Grünflächen und stärkt ihre Bedeutung. Folgekosten werden durch die Planung nicht erwartet, da der Bestand sich bereits in der Pflege des Grün- und Umweltamtes befindet.

Nach Vorlage, Prüfung und Freigabe aller Fachgutachten kann der Entwurf des Umweltberichtes erstellt und sodann ebenfalls geprüft werden. Da derzeit einige planerische Absichten der Investorin zu diskutieren sind, die wiederum Auswirkungen auf die städtebauliche Planung sowie die o. g. Fachgutachten haben werden, kann zum heutigen Zeitpunkt auch zu den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen


Nehrbaß



Bebauungsplan-Entwurf "neues Wohnen Rodelberg (O65)
Fritz-vonPreuschen, Markus (GDKE)

12.12.2018 16:03

An: 'annika.sigges@stadt.mainz.de'
"Axel.strobach@stadt.mainz.de", "'Nessel, Kathrin, Dr. (UD
Kopie: Mainz)", "Metz, Thomas (GDKE)", "Fink, Alexandra (GDKE)"
, "Witteyer, Marion (GDKE)"

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Sehr geehrte Damen und Herren,

soweit aus den Planunterlagen erkennbar befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der verschütteten Reste des ehemaligen Forts Hechtsheim.

Die baulichen Reste von Fort Hechtsheim sind als Teil der Bundesfestung Mainz von der Denkmalfachbehörde als Kulturdenkmal im Sinne von § 3 DSchG erkannt worden. Sie genießen daher gemäß § 2 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz.

Die geplante Korrektur der Denkmalliste wird derzeit im Fachbereich Inventarisierung erarbeitet.

Es ist davon auszugehen, dass sich unter der Erdoberfläche - wenn auch hinsichtlich der Höhenlage nicht genau bestimmbar, da das Gelände nach dem Zweiten Weltkrieg aufgeschüttet wurde - in erheblichem Maße bauliche Reste des Forts erhalten haben. Den Plänen ist zu entnehmen, dass unter dem gesamten Gebäudekomplex eine Gemeinschaftstiefgarage geplant ist. Wir weisen daher daraufhin, dass die Errichtung einer Tiefgarage höchstwahrscheinlich mit der Erhaltungspflicht für das Kulturdenkmal kollidiert.

Wir bitten aus diesem Grund um eine Umplanung, die der Erhaltungspflicht für das Kulturdenkmal Rechnung trägt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 2 (3 und 4) DSchG

Diese Stellungnahme betrifft die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Die Direktion Landesarchäologie ist gesondert zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

Dr. Markus Fritz-von Preuschen

--

Dr.-Ing. Markus Fritz-von Preuschen
Leiter Fachbereich Praktische Denkmalpflege
Stellvertretender Landeskonservator
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Erthaler Hof / Schillerstraße 44
55116 Mainz
Tel.: 06131-2016-207 (Vorzimmer -203)
Fax.: 06131-2016-111
Markus.fritz-vonPreuschen@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de



Abonnieren Sie den aktuellen GDKE-Newsletter, die Anmeldung finden Sie hier:
newsletter.gdke-rlp.de



TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 D2 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-rlp.de
www.lgb-rlp.de

03.12.2018

→ G. z. z. b

Mein Aktenzeichen 3240-0074-18/V2
Ihr Schreiben vom 05.11.2018
Bitte immer angeben! 61 26 -Ob 65
kp/mls

Telefon

Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.02.2018 (Az.: 3240-0074-18/V1), die auch für die Änderungen weiterhin wie folgt ihre Gültigkeit behält:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Anlage 34 zu Blatt 116	
Az	61 26 10 b 1 165T

Die Tatsache, dass bereits Baugrunduntersuchungen durchgeführt wurden, wird aus geotechnischer Sicht ausdrücklich begrüßt und fachlich bestätigt.

- Z. d. lfd. A. ✓
- Z. d. Handakte
- Wvl.: AS 12.12.18

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
Ust. Nr. 26/673/0138/6





Aufgrund der mächtigen künstlichen Auffüllungen sowie der baulichen Vornutzung ist mit stark wechselnden Baugrundeigenschaften sowie bis heute anhaltenden Bodensenkungen zu rechnen. Hieraus resultieren Mehraufwendungen für die Gründung aller baulichen Anlagen. Aus diesem Grund sind für alle Eingriffe in den Baugrund objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- 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:

Es ist zu begrüßen, dass Bodenluftuntersuchungen auf Radon stattgefunden haben und daraus diverse gutachterliche Empfehlungen in Kapitel 9.7 der Begründung Einzug gefunden haben.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Direktor

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: Annika Sigges Tel.: 06131 - 12 30 49 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: Annika.Sigges@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Ob 65
Verfahren / Planung / Projekt: "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 21.12.2018	Eingang:
Erörterungstermin: bei Bedarf	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Mainzer Netze GmbH, Technische Planung, TFM11-Koordinierung
Rheinallee 41, 55118 Mainz
Herr Zytur, Tel. 06131-126714, Email: koordinierung@mainzer-netze.de

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

Die Mainzer Netze GmbH beabsichtigt für die Stromversorgung der Gebäude die Errichtung einer Kompakttrafostation (Größe ca. 3x2 m, Gesamtplatzbedarf 5,0 x 3,80 m) in der Fläche Allgemeines Wohngebiet. Der Standort wurde bereits mit dem Planungsbüro Dörflinger (Auftragnehmer Bauherr) abgestimmt.
Zusätzlich muss für die Anbindung der Trafostation ein Mittelspannungskabel durch die öffentliche Grünfläche zur vorhandenen Trafostation an der Geschwister-Scholl-Straße verlegt werden.
In der Anlage erhalten Sie Pläne mit der Standortlage zur Information.

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

Einwendungen:

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:

13.12.2018

Mainzer Netze GmbH

im Auftrag Peter Zytur

Ort, Datum

Mainzer Netze GmbH
Technische Planung / Engineering (TFM1)
Dienststelle
Rheinallee 41
55118 Mainz


Unterschrift, Dienstbezeichnung



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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **20. Dez. 2018**

Antw. Dez.	z. d. lfd. 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

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

17. Dez. 2018

Mein Aktenzeichen Mz 411.0, 02-07; 1 Sw/Ma Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom 05.11.2018 61 26-Ob 65	Ansprechpartner/-in / E-Mail Kerstin Schwartz Kerstin.schwartz@sgdsued.rlp.de	Telefon / Fax 06131 2397-114 06131 2397-155
---	---	--	--

Bebauungsplan „Neues Wohnen Rodelberg (O 65)“, Mainz

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.11.2018 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

Bodenschutz

Mit den zwischenzeitlich durchgeführten und vorab mit mir abgestimmten ergänzenden Untersuchungen des Untergrundes (Bericht 'Umwelttechnische Untersuchung „Am Rodelberg“ in Mainz' Rubel & Partner vom 05.06.2018) wurde nachgewiesen, dass

1. im Bereich der 2 Heizöltanks keine durch diese verursachte schädliche Bodenveränderung vorliegt,

Anlage 44 zu Blatt 116
61 26 06 165

1/4

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.



2. die 2013 im Bereich der RKS 1 (2013) festgestellte MKW-Belastung von 5.908 mg/kg in der Tiefe von 3-4 m u GOK vertikal und horizontal eingegrenzt und lokal begrenzt ist,
3. die im Bericht vom 26.11.2013 genannten erhöhten PID-Befunde nach Überprüfung keine schädlichen Bodenluftkonzentrationen ausgewiesen haben sondern vermutlich auf Messfehler zurückzuführen sind,
4. im Bereich der bislang geplanten Versickerungsanlage außerhalb der Ablagerungsstelle Mainz, Am Rodelberg (315 00000-0204), die anscheinend jetzt nicht mehr weiter verfolgt wird, zwar Auffüllungen vorliegen, deren Belastung nach LAGA-TR jedoch die geplante Versickerung nicht ausschließen, sofern mit der Modellierung der obere Auffüllungs-Horizont entfernt wird.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn durch geeignete Maßnahmen die Erfüllung folgender **Anforderungen** sichergestellt wird:

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der direkte oder indirekte Kontakt mit nicht überdeckten Altablagerungsmassen zu unterbinden (Verletzungsgefahr, Gefahr der Schadstoffaufnahme).
 - a. Die Grünflächen/Gärten/unversiegelten Flächen im Randbereich zur Plateau-Kante (Flächen innerhalb des Wohngebietes aber außerhalb der Unterkellerung) sind mit einer nach Setzung mindestens 60 cm mächtigen unbelasteten Bodenschicht auszustatten.
Der Boden gilt als unbelastet, wenn die Vorsorgewerte entsprechend Ziffer 4 Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzgl. der Parameter, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-TR-Boden neu (Tab. II.1.2-2 und -3) eingehalten sind.
 - b. Im Bereich der zugänglichen Teilflächen der privaten Grünflächen nördlich des Wohngebietes, die sich auf der Ablagerungsstelle Mainz, Am Rodelberg (315 00000-0204) befinden, sind die bodenschutzrechtlichen Anforderungen an Wohngärten zu erfüllen. Hierbei sind je nach Gestaltung/Bepflanzung und Nutzung dieser Teilfläche unterschiedliche Anforderungen an die Mächtigkeit



der Überdeckung der Altablagerungsmassen mit unbelastetem Boden zu erfüllen.

- c. Im Bereich der zugänglichen Teilflächen der öffentlichen Grünflächen/unversiegelten Flächen um das Wohngebiet herum, die sich auf der Ablagerungsstelle Mainz, Am Rodelberg (315 00000-0204) befinden, sind die bodenschutzrechtlichen Anforderungen an Park- und Freizeitanlagen zu erfüllen. Hierbei sind je nach Gestaltung/Bepflanzung und Nutzung dieser Teilfläche unterschiedliche Anforderungen an die Mächtigkeit der Überdeckung der Altablagerungsmassen mit unbelastetem Boden zu erfüllen.

Die zur Erfüllung der Anforderungen zu 1.b sowie 1.c vorgesehenen Maßnahmen sind verbindlich zu konzipieren. Das Konzept ist mit mir abzustimmen.

2. Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten **Sachverständigen** überwachen und dokumentieren zu lassen. Dem Sachverständigen sind hierfür sämtliche Informationen über die Ablagerungsstelle Mainz, Am Rodelberg (315 00000-0204) und die Berichte zu den Untergrund-Untersuchungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen.

Die Dokumentation muss mindestens enthalten:

- a) Angaben über besondere Vorkommnisse,
- b) Angaben zu Art, Menge, und Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (Aushubmassen) inkl. Beschreibung der repräsentativen Beprobung (Homogenität/Heterogenität, Probenahmestrategie, Anzahl der Einzel- und Mischproben mit Bezug auf Haufwerksgröße etc.) sowie Probenahmeprotokolle und Analysenprotokolle,
- c) Mengenzbilanz (Aushubmassen, wiederverwertete Massen, extern verwertete Massen, entsorgte Massen) mit Belegen über deren Schadstoffbelastung,
- d) Verwertungs- und Entsorgungsnachweise mit Beschreibung der Verwertungs- und Entsorgungswege.



Die Dokumentation ist spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Erdarbeiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in 55116 Mainz, Kleine Langgasse 3, zur Prüfung und Fortführung des Bodenschutzkatasters vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

B. Karsten

Brigitte Karsten

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.



Wirtschaftsbetrieb Mainz, AöR, Industriestraße 70, 55120 Mainz

Buslinien: 60, 61, 76 u. 78
 Ansprechpartne Nüsing
 Abteilung: Neubau
 Telefon: 06131 9715- 261
 Telefax: 06131 9715- 289
 Ihr Zeichen: 6126 – Ob 65
 Unser Zeichen: 75-70 0 0 65
 Bei Antwort angeber
 E-Mail: manfred.nuesing@stadt.mainz.de
 wirtschaftsbetrieb.mainz.de

Datum: 25. Januar 2019

61 - Stadtplanungsamt
 Stadtverwaltung Mainz
 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 28. Jan. 2019

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

Bebauungsplan-Entwurf „Neues Wohnen Rodelberg (O 65)“
 Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend den vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

In den jetzt vorliegenden B-Plan-Entwurf (Planstufe I) wurde der Wirtschaftsbetrieb Mainz frühzeitig eingebunden, sodass der Wirtschaftsbetrieb Mainz zum derzeitigen Stand des Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Regenwasserrückhaltung auf den begrünten Flachdächern mit gedrosselter Ableitung, Regenwassernutzungsanlage, etc.) und der vom Wirtschaftsbetrieb Mainz festgelegten maximal zulässigen Einleitmenge von Qmax = 45 l/s keine weiteren Anmerkungen bzw. Vorgaben hat.

Das anfallende gedrosselte Niederschlagswasser und das Schmutzwasser kann an den bestehenden Kanal in der Straße am Fort Hechtsheim entwässert werden. Der Anschlussschacht liegt am südlichen Anfangspunkt der Straße Am Fort hechtsheim.

Im geplanten Wohngebiet ist das Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser in getrennten Kanälen) bis zu den Übergabeschächten umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen
 In Vertretung

Paulus

- II Durchschrift: 5.1 - Herr Nüsing
- III Durchschrift: 5.4 - Herr Heinemann/Frau Schwerdt
- IV. Durchschrift: 3. - Herr Musholt/Herr Hübner
- V. z.d.A.

