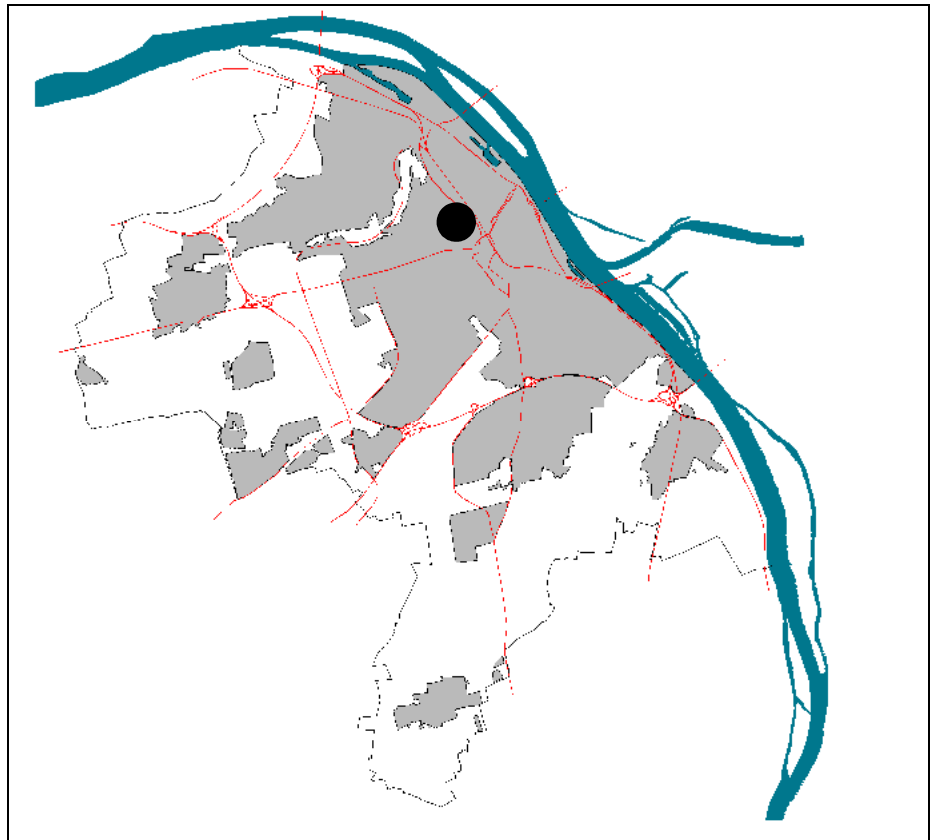


Stadt Mainz

Umweltbezogene Informationen

Bebauungsplan
"Nördlich der Baentschstraße (H 100)"



Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Informationen zu den Schutzgütern: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Bäume und Grünstrukturen, Boden, Wasser, Klima und Landschaft, Schallschutz, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Im Einzelnen liegen vor:

A. Gutachten

1. Schalltechnisches Gutachten

Büro WSW, Planungsbüro für Umwelt, Städtebau, Architektur, Kaiserslautern, Stand 18.12.2020

Untersuchungen und Stellungnahmen zu den Themenbereichen Städtebau, Immissionsschutz und Verkehr, Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Gesamtverkehrslärm, digitales Simulationsmodell und Ausbreitungsberechnungen, Schallschutzmaßnahmen und Schallschutzkonzeption.

2. Historische Erkundung und Konzeption umweltechnischer Untersuchungen

Büro UDL, Dr. Grimm Umweltdienstleistungen, Mainz (Stand 02.12.2019)

Historische Untersuchung, Identifikation von Verdachtsflächen und potentiellen Altstandorten, Vorschläge für weitere, orientierende Untersuchungsschritte.

3. Orientierende umweltechnische Untersuchungen

Büro UDL, Dr. Grimm Umweltdienstleistungen, Mainz (Stand 01.07.2021)

Geographische und geologische Standortsituation, grundstücksbezogene Untersuchungen, Bodenproben, Bodenluftproben, Abfalltechnische Betrachtungen, Wirkungspfad Boden-Mensch, Boden-Grundwasser.

4. Artenschutzgutachten mit Baumbestanderfassung

Büro Willigalla - Ökologische Gutachten, Mainz (Stand 13.07.2021)

Erfassung und Bewertung des Baumbestandes, Brutvogelerfassung, Fledermäuse, Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung geschützter Arten, Artenschutzprüfung, Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, Empfehlungen zur Gebietsentwicklung.

B. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen (sind als Anlage beigelegt)

- Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 28.05.2019 (Immissionsschutz, Schallschutz, Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild, Klimawandel, Altlasten und Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung, Radonvorsorge, Klimaschutz und Energie, Gutachten)

- Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 13.04.2021 (Altlasten und Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung, Radonvorsorge, Klimaschutz und Energie, Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild, Klima, Klimawandel, Fassadenbegrünung)
- Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) vom 27.04.2021 (Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund)
- Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 02.12.2020 (Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung, Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung, Regenerative Energie, Bodenschutz)
- Schreiben des Ortsbeirat Mainz-Hartenberg-Münchfeld vom 22.07.2020 und 09.03.2021 (Erhalt von Flora und Fauna, Auswahl nachhaltiger Baustoffe, Nutzung regenerativer Energie sowie Maßnahmen zur Einsparung und nachhaltigen Nutzung von Regenwasser, Schutz vor Starkregenereignissen)
- Schreiben des 60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege vom 12.04.2021 (Denkmalzone "Baentschstraße", Kulturdenkmal Festung Mainz, Grabungsschutzgebiete "Mombacher-Straße Wallstraße" und "Judensand")
- Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege vom 22.03.2021 (Kulturdenkmal "Baentschstraße")

C. Schreiben aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (sind als Anlage beigelegt)

- *Schreiben Bürger/in vom 27.05.2020 (geschützte Tierarten, Denkmalschutz, Hangsicherheit)*
- *Schreiben Bürger/in vom 01.06.2020 (geschützte Tierarten)*

Hinweis:

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



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61- Stadtplanungsamt

vorab per E-Mail



Landeshauptstadt
Mainz

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 49
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 42 33
Fax 0 61 31 - 12 22 60
andrea.hartmann@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 28.05.2019

**Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H 100)“,
hier: Ämterkoordinierung**
Aktenzeichen: 670516 H100

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o.g. Verfahrensschrittes teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit:

1. Immissionsschutz, Schallschutz

Auf das Vorhaben wirkt erheblicher Straßenverkehrslärm der Mombacher Straße und erheblicher Schienenverkehrslärm der gegenüber liegenden Eisenbahnstrecke ein. Die zu planenden städtebaulichen Strukturen sollten unter Berücksichtigung dieser Einwirkungen entwickelt werden. Es sollten entlang der Mombacher Straße geschlossene Baustrukturen vorgesehen werden, so dass eine gute Abschirmung des Lärms mit lärmberuhigten straßenabgewandten Bereichen erzeugt wird. Die Gebäudetiefe soll dabei die Ausführung durchgesteckter Grundrisse ermöglichen bzw. fördern, so dass jede Wohnung an der lärmarmen Seite partizipiert und damit eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung möglich ist. Für das Verfahren ist ein Schallgutachten (Straßenverkehr, Schienenverkehr) erforderlich.

2. Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild, Klimawandel

Es ist ein Artenschutzgutachten erforderlich. Die vorhandenen Gebäude sind auf Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen.

Es ist ein Baumgutachten zu erstellen. Die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen sind zu erfassen und zu bewerten. Es ist zu prüfen, wie der vorhandene Gehölzbestand in die Planung integriert und zusammenhängende Gehölzbestände erhalten werden können.

Im Landschaftsplan (2015) sind als Ziele und Maßnahmen der Erhalt und die Verbesserung von Alleen als Grünachsen für die Mombacher Straße, die Fritz-Kohl-Straße und die Wallstraße dargestellt. Im Fußwegbereich der Mombacher Straße befinden sich Straßenbäume (Baum-Nr. 200, 201), die daher aus Gründen des Natur- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes sowie aus grünordnerischer Sicht zu erhalten sind.

Im Sinne der o.g. Zielsetzung ist auch die Möglichkeit von Neupflanzungen zu berücksichtigen (z.B. im Zuge der Umbaumaßnahmen der Mombacher Straße). Es ist daher sicherzustellen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplan „H 100“ ein dauerhafter Erhalt der Bäume und die Möglichkeit von Neupflanzungen gewährleistet bleiben. Wir bitten dies zum Beispiel bei der Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder durch die Schaffung von Vorgartenbereichen zu berücksichtigen. Die Geltungsbereichsgrenze des „H 100“ verspringt in den Fußwegbereich der Mombacher Straße (Hausnummer 25), so dass zum Teil nur sehr schmale Flächen verbleiben. Wir bitten daher zu prüfen, ob die angrenzenden Verkehrsflächen (Fußwegbereich) in den Geltungsbereich mit einbezogen werden können, auch im Hinblick auf eine mögliche Fortsetzung der von Nordosten kommenden Baumreihe.

Die rückwärtigen Bereiche der Bebauung entlang der Mombacher Straße und der Wallstraße sind bis zur mehrgeschossigen Bebauung an der Fritz-Kohl-Straße durch zusammenhängende Freiflächen mit Gartennutzung und Gehölzstrukturen charakterisiert. Das zwischen der Bebauung an der Fritz-Kohl-Straße und dem Geltungsbereich des H 100 liegende Flurstück 16 weist ebenfalls einen großen zusammenhängenden Freiraum im rückwärtigen Bereich mit Gehölzbestand auf. Aufgrund dieses erkennbaren strukturellen und ökologischen Zusammenhanges mit den Flächen im Geltungsbereich des H 100 bitten wir vor dem Hintergrund der Fortsetzung bauliche Nachverdichtungen zu prüfen, ob dieses Flurstück 16 in den Geltungsbereich mit einbezogen werden kann.

Im weiteren Verfahren sind aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen (Artenschutz, Schaffung von Lebensraum, Rückhaltung von Niederschlagswasser) sowie aus klimaökologischer Sicht (z.B. Klimawandel und Anpassung an den Klimawandel) Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes zu entwickeln.

Als erforderlich sehen wir u.a. an:

- Stellplatzbegrünung (Pflanzung eines Baumes je 4 angefangener Stellplätze)
- Vorgaben zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich eines Gehölzanteiles
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Begrünung von Einfriedungen

3. Altlasten und Bodenschutz

Das Plangebiet wurde seit über 100 Jahren intensiv gewerblich genutzt. Eine vorläufige Zusammenstellung der uns bekannten Nutzungen liegt diesem Schreiben bei. Die meisten Grundstücke sind als uneingeschränkt altlastverdächtig einzustufen. Daher sind im Lauf des Verfahrens voraussichtlich umfangreiche Bodenuntersuchungen erforderlich. In Abhängigkeit der Ergebnisse können sich Nutzungseinschränkungen, z.B. bei sensibler oder sehr sensibler Nutzung (Haus- und Nutzgärten, Kinderspielflächen) ergeben.

Zunächst ist eine vertiefende historische Recherche erforderlich, um Verdachtsflächen und Schadstoffpotenziale zu konkretisieren.

Im Plangebiet besteht augenscheinlich ein sehr hohes Potenzial zur Entsiegelung bzw. zur Schaffung wasserdurchlässiger Flächen. Wir regen an, die versiegelten Flächen und deren gegenwärtige Nutzung zu kartieren.

4. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Die Bedingungen für die Versickerung von Regenwasser sind aufgrund der Topografie und der dichten Bebauung entlang der Mombacher Straße eher ungünstig. Auf eine flächendeckende Untersu-

chung kann voraussichtlich verzichtet werden. Im Einzelfall bestehen dagegen günstige Verhältnisse, wie z.B. auf dem Grundstück Mombacher Straße 37. Wir regen an, die Entwässerungssituation zusammen mit dem Wirtschaftsbetrieb im Hinblick auf Versickerungspotentiale und Retentionsmöglichkeiten zu erörtern.

5. Radonvorsorge

Die vorgesehene Nutzung Mischgebiet lässt Wohngebäude zu. Somit ist vorsorglich eine Untersuchung des Radonpotenzials erforderlich. Diese kann in der Regel mit den ohnehin erforderlichen Bodenuntersuchungen kombiniert werden.

6. Klimaschutz und Energie

Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet die CO₂-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Der Wärmemasterplan weist für das Gebiet mit über 40 GWh/km²a eine sehr hohe Wärmedichte aus (der größten von fünf möglichen Kategorien). Die HKW-Fernwärme reicht bis in die Wallstraße.

Vor diesem Hintergrund sind im weiteren Verfahren Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie zu entwickeln sowie die Möglichkeiten eines Anschluss an die HKW-Fernwärme zu prüfen.

Aufgrund der Bestandssituation, der geringen Größe des Gebietes erscheint die Erstellung eines Energiekonzeptes nicht zielführend bzw. unverhältnismäßig. Als erforderlich sehen wir u.a. an die Nutzung erneuerbarer Energien durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu regeln: Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zur Nutzung solarer Energie vorzusehen.

Zusammenfassend sind für das Bebauungsplanverfahren folgende Gutachten und Untersuchungen erforderlich:

- Schallgutachten (Straßenverkehr, Bahn)
- Artenschutzgutachten mit Baumerfassung und -bewertung
- Historische Recherche (altlastenrelevante Nutzungen)
- Bodengutachten
- Radongutachten

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen

H100_Historie Mombacher Str. 23-37

Mombacher Straße 23-37 (H 100)
(ca. 1969 Änderung der Hausnummern)

Mombacher Straße 21- 23 (*ehemals Mombacher Straße 13*)

1860 (Adressbucheintrag) Karl Röder Eigentümer und Spediteur

1916-1927: Hermanos Bech de Careda, Korkstopfenfabrik

1929-1932: Karl Armbruster & Co. Spedition

1934: Franz Braden, Schreinerei

1934-1936: Richard Marschall, Automobile

1965 – 1999: Johann Freber, Rollladen- u. Jalousienbau aus Holz, Kunststoff, Aluminium

Mombacher Straße 25-31 (*ehemals Mombacher Straße 15*)

1895-1906: Jakob Anderhub, Möbelfabrik

1916: Fr. und Ochs. H. Hufenüßler, Essencen- Sirupfabrik

1920-1930: Friedrich Wilhelm Kinkel/Fuhrmann, Lederwarenfabrik

1924/1925: Hanau und Co. GmbH, Schuhwarenfabrik

1928-1949: Julius Grubusch, Pharma OHG/GmbH, Chemische Fabrik, Chemikalien

Mombacher Straße 29 (*ehemals 15^{1/10}*)

1916-1922: Jakob Bayer, Tüncher und Zimmermaler

Mombacher Straße 33

1988-1993: Detlev Pätsch, Sixt Aktiengesellschaft, Vermietung und Verkauf von Kfz

Mombacher Straße 35

1992: Ismail Charife, An- und Verkauf von gebrauchten Kfz

Mombacher Straße 33-35 (*ehemals Mombacher Straße 17*)

1901: Bernhard Auer, Spediteur und Möbeltransporteur

1921-1949: Georg Philip Geiß, Spediteur, Lagerhalter, Fuhrwesen Unternehmen, Kohlen-Holzhandlung

Mombacher Straße 35 (*ehemals Mombacher Straße 19*)

1939-1957: Ernst Vitus Schuth, Vertreter/Handel mit Ölen, Fetten, Drogen, Harzen, Chemikalien

1916-1922: Chr. Wschetetzka, Küfer und Kübler

Mombacher Straße 37 (*ehemals Mombacher Straße 21*)

1934-1938: J. Mayer, „Bahnhof-Garage“, Automobilbedarf, Reparatur, Ersatzteile

1934-1942: Karl Richter, Autoreparatur-Werkstatt

1938-1942: Max Berg, Kraftfahrschule und Garagen

1949-1956: Max Berg, Tankstelle und Garagenvermietung

1971-1975: Peter Paillen, Garagen- und Tankstellenbetrieb ARAL, Einzelhandel mit Kfz

1993-1994: Axel Klug, Vermietung von Motorrädern, Einzelhandel und Zubehör



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt
Andrea HartmannPostfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 49
Geschwister-Scholl-Str. 4Tel 0 61 31 - 12 42 33
Fax 0 61 31 - 12 22 60
andrea.hartmann@stadt.mainz.de
www.mainz.de

61- Stadtplanungsamt vorab per E-Mail

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 15. April 2021									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wyl.			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

Mainz, 13.04.2021

Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H 100)“,
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Aktenzeichen: 670516 H100

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o.g. Verfahrensschrittes teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit:

1. Altlasten und Bodenschutz

Aus der historischen Erkundung wurden folgende Verdachtsflächen identifiziert, die einer näheren Untersuchung bedürfen:

- 315 00 000-5292/000-00 Mombacher Str. 37 (ehemal. Tankstelle und Kfz-Werkstatt)
- 315 00 000-5293/000-00 Mombacher Str. 33-35 (ehemal. Spedition und Tankstelle)
- 315 00 000-5294/000-00 Mombacher Str. 25, (ehemalige Pharma-Fabrik und Folgenutzungen)
- 315 00 000-5295/000-00 Mombacher Str. 23 (ehemaliger Rolladen- und Jalousiebau und Vornutzungen)

Die orientierende Untersuchung der genannten Verdachtsflächen wird unter Beachtung der Stellungnahme der SGD Süd vom 25.03.2021 (Abschnitt B, Konzept der orientierenden Untersuchung und Abschnitt 2. Grundstücksbezogene Anmerkungen) in Kürze beauftragt. Aus den Ergebnissen können sich unter Umständen kleinräumige Nutzungseinschränkungen oder die Kennzeichnung von schadstoffbelasteten Böden ergeben. Grundlegende Auswirkungen auf die Planung sind nicht zu erwarten.

2. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Die Bedingungen für die Versickerung von Regenwasser sind aufgrund der Topografie und der dichten Bebauung entlang der Mombacher Straße eher ungünstig. Auf eine flächendeckende Untersuchung kann verzichtet werden. Im Einzelfall bestehen dagegen günstige Verhältnisse, wie z.B. auf dem Grundstück Mombacher Straße 37. Wir regen an, die Entwässerungssituation zusammen mit dem Wirtschaftsbetrieb im Hinblick auf Retentionsmöglichkeiten und maximal zulässige Einleitungen zu erörtern.

Anlage 18 zu Blatt 38

161 26 HM 100

Sparkasse Mainz
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic: MALADE51MNZInformation zur Verwendung Ihrer Daten:
www.mainz.de/dsgvo

3. Radonvorsorge

Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie von den Landesbehörden in RLP beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass in Rheinland-Pfalz in keinem Landkreis ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss. Dies wird auch durch die Radonmessungen in der Raumluft von Häusern bestätigt, die seit 2003 im Auftrag des MUEEF durchgeführt wurden. (Quelle: mueef.rlp.de bzw. lfu.rlp.de, Januar 2021)

Somit sind im Bebauungsplangebiet H 100, da es außerhalb eines Radonvorsorgegebietes liegt, keine konkreten Radonmessungen erforderlich.

Nach § 123 Abs. 1 StrlSchG sind jedoch auch außerhalb von Radonvorsorgegebieten geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

Wir bitten einen entsprechenden Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

4. Klimaschutz und Energie

Die Vorgaben der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB sind zu beachten. Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet die CO₂-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Durch den Beschluss des Stadtrates zum „Klimanotstand“ soll die Klimaneutralität schnellstmöglich, bestenfalls bereits zum Jahr 2035 erreicht werden.

Aufgrund der Bestandssituation und der geringen Größe des Gebietes erscheint die Erstellung eines Energiekonzeptes nicht zielführend bzw. unverhältnismäßig.

Um im weiteren Verfahren die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien zu optimieren sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie erhalten Sie die ausgefüllte Checkliste „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ zur Abstimmung und für die Abwägung.

5. Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild, Klima, Klimawandel

Die dauerhafte Sicherung der rückwärtigen zusammenhängenden Garten- und Freiflächen als private Grün- und Erhaltflächen wird ausdrücklich begrüßt. Mit dem dauerhaften Entzug der Flächen für eine Bebauung kann im Plangebiet ein ökologisch wirksames Grünvolumen und der Erhalt von (Teil-)Lebensräumen sichergestellt sowie der Anpassung an den Klimawandel sowie dessen Folgen Rechnung getragen werden.

Zwischenzeitlich wurde das Artenschutzgutachten mit Baumerfassung und -bewertung vorgelegt. Das Gutachten wird derzeit geprüft. Unsere abschließende Beurteilung der aus dem Gutachten resultierenden Erfordernisse für das Bebauungsplanverfahren teilen wir Ihnen nach Prüfung und Freigabe des Gutachtens mit. Auf Basis des Gutachtens und dessen Ergebnissen ist zu überprüfen, ob das angestrebte Ziel des Erhalts der Freiflächen und der Baum- und Strauchbestände mit der jetzigen Verortung der Baugrenzen sowie im Hinblick auf die bestehenden und zukünftigen unterschiedlichen Nutzungsansprüche der privaten Grün- und Gartenflächen tatsächlich erreicht werden kann. Ggf.

sind Baugrenzen anzupassen und Überschreitungsmöglichkeiten auszuschließen. Wir bitten daher nach Freigabe des Gutachtens um ein Abstimmungsgespräch und gemeinsame Weiterentwicklung der Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der privaten Gartenflächen.

Angesichts der innerstädtischen Lage und des hohen Versiegelungsgrades und um dem zu erwartenden Klimawandel entgegenzuwirken, ist die Stärkung der grünen Infrastruktur geboten und eine Verbesserung der Mindestgrünausstattung anzustreben. Dies wird derzeit aus unserer Sicht durch die Festsetzungen noch nicht vollumfänglich erreicht. Wir bitten daher um Prüfung und gemeinsame Weiterentwicklung der Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete u.a. im Hinblick auf:

- eine Beschränkung der Größe von nutzbaren Dachterrassen und Aufbauten um eine Mindestdachbegrünung zu erreichen (Festsetzung Nr. 1.9.2)
- die Mindestanzahl der Stellplätze, ab der eine Stellplatzbegrünung mit Bäumen herzustellen ist (Festsetzung Nr. 1.9.5)
- die Bezugsgröße (Grundstücksfläche) und den Mindestanteil der Begrünung in den Baugebieten unter Berücksichtigung von zu erhaltenden Vegetationsbeständen (Anrechnung von Erhaltungsfestsetzungen), der festgesetzten Baugrenzen und privaten Grünflächen (Festsetzung Nr. 1.9.7)

Im Mischgebiet MI 1 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Wir bitten zu prüfen, ob Anpassungen bzw. eine Ausnahme in der Festsetzung für die Fassadenbegrünung (Festsetzung Nr. 1.9.3), z.B. für grenzständige Bebauungen, notwendig sind.

Die vergangenen heißen Sommer sowie das vermehrte Auftreten bestimmter Pflanzkrankheiten im Stadtgebiet (z.B. Rußrindenkrankheit) haben gezeigt, dass nicht alle heimischen Baumarten der Pflanzenvorschlagsliste den Standortbedingungen in der Innenstadt gerecht werden bzw. langfristig günstige Entwicklungsperspektiven aufweisen. Dies betrifft z.B. die Ahorn-Arten. Wir werden die Pflanzvorschlagsliste dahingehend überprüfen und Ihnen im weiteren Verfahren eine angepasste Liste mit gesondertem Schreiben zur Verfügung stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Nehrbaß

Anlagen

Checkliste Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Stadt Mainz: Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 22.07.2011 hat der Klimaschutz ein verstärktes Gewicht im Baugesetzbuch erhalten. Die Klimaschutzklausel wurde in § 1a (5) BauGB eingeführt und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Katalog möglicher Inhalte des Bebauungsplanes in § 9 BauGB wurde um Erfordernisse des Klimaschutzes erweitert. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und um Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Die Verwaltung hat somit die Aufgabe, neben den stadtökologischen Belangen des Klimaschutzes die energetischen Belange des Klimaschutzes verstärkt zu würdigen. Verwaltungsmäßig wurde festgelegt, sich hierzu einer Checkliste zu bedienen. Diese Checkliste beinhaltet Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Die Checkliste dient gleichzeitig als Dokumentation und wird Bestandteil der Begründung. Die Checkliste stellt eine Sammlung der Maßnahmen dar, die im Bauleitplanverfahren geregelt werden können. Sofern Maßnahmen im Einzelfall nicht angewendet werden können oder sollen, ist dies zu begründen.

Die Checkliste ist bis zum Termin der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 17. – Umweltamt auszufüllen und nimmt sodann am weiteren Verfahren teil.

Stadtverwaltung Mainz 67 - Grün- und Umweltamt Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Bernd Winkler Tel.: 06131/12-22 85 Fax: E-Mail: bernd.winkler@stadt.mainz.de Az.:
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H 100)“	
Frist: spätestens zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB am	Eingang:

Checkliste zum Klimaschutz (energetische Belange)

	Ja	Nein
1. Ist damit zu rechnen, dass mit der Realisierung der Planung Energie im betroffenen Gebiet verbraucht wird? - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.	x	☐
2. Sind die baulichen Anlagen im Planungsgebiet gem. § 1 EnEV Gegenstand der Energieeinsparverordnung? - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.	x	☐
3. Ist die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung) Das Gebiet ist im Wesentlichen bereits bebaut. Neubauten sind so zu planen, dass die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung optimiert wird.	☐	x
4. Ist die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung) Das Gebiet ist im Wesentlichen bereits bebaut. Neubauten sind so zu planen, dass die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert wird.	☐	x
5. Ist der Abstand benachbarter Baukörper zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Verschattung durch bestehende Bebauung) Das Gebiet ist im Wesentlichen bereits bebaut. Neubauten sind so zu planen, dass der Abstand benachbarter Baukörper zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung optimiert wird.	☐	x

	Ja	Nein
6. Wurde bei den baulichen Anlagen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen?	☐	☒
- wenn Ja, welche?		
- wenn Nein, Begründung: Im Quartier existiert keine zentrale Wärmeversorgung. Die bereits erstellten Gebäude versorgen sich individuell.		
7. Gibt es Vorgaben für die Wärmeversorgung des Gebietes?	☐	☒
Nein, kein Anschluss- und Benutzungszwang - wenn Ja, welche? (z.B. Anschluss- und Benutzungszwang)		
8. Liegt ein Wärmeversorgungskonzept für das Planungsgebiet vor?	☐	☒
- wenn Ja, Erstellungsjahr:		
- wenn Ja, ist das (bestehende) Wärmeversorgungskonzept optimiert? ☐ ☒		
- wenn Nein, Begründung: Das Gebiet ist im Wesentlichen bereits bebaut.		
9. Wurden weitere Einflussmöglichkeiten auf die sparsame, effiziente Nutzung von Energie sowie den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft?	☐	☒
- Vertragliche Regelungen (z.B. gem. § 11 BauGB) werden angestrebt. ☐ ☒		
- Regelungsbedarf besteht insbesondere zu nachstehenden Punkten		
10. Gibt es sonstige Aspekte , die zu dem Ergebnis führen, dass Untersuchungen erforderlich sind?	☐	☒
- wenn Ja, welche?		

Mainz, 13.04.2021

67/02

gez. Winkler

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
 Postfach 10 02 66 | 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

27.04.2021

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
 Bitte immer angeben! 05.03.2021
 3240-0320-21/V1 61 26 - HM 100
 kp/jst

Telefon

Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des LVerMGeo zur Erfassung von Plänen der Offenlagen für das Geoportal

<https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/geodateninfrastruktur-rheinland-pfalz/kommunaler-server0/>

zu nutzen.

Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen (Eingriffs- und Ausgleichsflächen).

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

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

Anlage 32	zu Blatt 38
Az 61 26 HM	100

61 26 - HM 100

Zu den lfd. Akten



geg. eh.
 mit 30.04.21

den 30.04.21. 17h

**Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" kein Altbergbau dokumentiert ist.

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

Boden und Baugrund**– allgemein:**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Einwände.

Bezüglich noch möglicher Bauvorhaben:

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

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Georg Wieber

G:\prin2\240320211.docx



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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 06. April 2021 bl.2

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wyl.				(R)			
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

25.03.2021

Mein Aktenzeichen
Mz 411.0, 02-07;
2/Go: 33
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
05.03.2021
61 26 - HM 100

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Katharina Gottschalk
Katharina.Gottschalk@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-154
06131 2397-155

Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße (H 100)“, Mainz-Hartenberg hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.03.2021 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

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt.

1/7

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

Anlage 42 zu Blatt 38
61 26 HM 100

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.

1.4 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

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

1.5 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. Bodenschutz

Derzeit ist eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung und Einschätzung hinsichtlich der Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht



möglich. Hierzu sind zunächst orientierende Untersuchungen vorzunehmen. Im Einzelnen führe ich hierzu Folgendes aus:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Baentschstraße“ sind im Bodenschutzkataster folgende bodenschutzrechtlich relevanten Flächen verzeichnet:

- 315 00 000-3022 Hauptbahnhof Mainz
(Fritz-Kohl-Str. 1 und untergeordnet Mombacher Str. 37)
- 315 00 000-5292 ehem. Tankstelle, Kfz-Werkstatt, Mainz, Mombacher Str. 37
- 315 00 000-5293 ehem. Spedition, Mainz, Mombacher Str. 33-35
- 315 00 000-5293 ehem. Pharmafabrik und Folgenutzungen, Mainz, Mombacher Str. 25
- 315 00 000-5294 ehem. Rollladen- und Jalousie-Bau und Vornutzungen, Mainz, Mombacher Str. 23

Zu der dem Bebauungsplan beiliegenden Historischen Erkundung und Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen der UDL Dr. Grimm Umweltdienstleistungen vom 02.12.2019 hatte ich gegenüber dem Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz bereits mit E-Mail vom 30.01.2020 Stellung genommen. Auf Nachfrage beim Grün- und Umweltamt Mainz wurden mir mit E-Mail vom 06.03.2021 ergänzende Unterlagen, im Einzelnen zwei E-Mails der UDL Dr. Grimm Umweltdienstleistungen vom 23.04.2020 mit Anlagen (weitere Informationen zur Historischen Erkundung und weitere Vorschläge zur Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen) vorgelegt. Daraus ergibt sich folgende Bewertung.

A. Historische Erkundung HU – Erfassungsbewertung nach § 11 (2) LBodSchG

1. Allgemeines

Mit der HU wurden die wesentlichen Verdachtsmomente identifiziert und lokalisiert.

Aufgrund der zwangsläufigen Lückenhaftigkeit der HU ist jedoch nicht auszu-

schließen, dass an anderen Stellen Verdachtsmomente bestehen, die mit den vorliegenden Informationen nicht identifiziert werden konnten.

2. 315 00 000-3022 Fritz-Kohl-Str. 1 (Flurstück 16)

Die vorgenannte ergänzte Historische Erkundung und Konzeption umfasst dieses Flurstück nicht. Es liegt bislang keine historische Erkundung hinsichtlich altlastrelevanter Vornutzungen vor.

Derzeit ist eine Erfassungsbewertung nach § 11 (2) LBodSchG daher nicht möglich. Ich empfehle, auch für diese Fläche durch historische Erkundung zu überprüfen, ob hier Anhaltspunkte für eine Verdachtsfläche/schädliche Bodenveränderung vorliegen, die hinsichtlich der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu behandeln sind.

3. Für die vier Altstandorte

315 00 000-5292 Mombacher Str. 37

315 00 000-5293 Mombacher Str. 33-35

315 00 000-5293 Mombacher Str. 25

315 00 000-5294 Mombacher Str. 23

liegen gemäß der o. g. ergänzten Historischen Erkundung Anhaltspunkte für den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen in relevanten Zeiträumen und Mengen vor. Diese Flächen werden als **altlastverdächtige Altstandorte** eingestuft. Sie bedürfen der orientierenden Untersuchung.

B. Konzept der orientierenden Untersuchung (OU-Konzept)

Dem mit E-Mail der UDL Dr. Grimm Umweltdienstleistungen vom 23.04.2020 ergänzten Konzept der orientierenden Untersuchung stimme ich zu, sofern die nachfolgenden Anmerkungen beachtet werden.

1. Allgemeines

a. Bohrtiefe

Grundsätzlich sollten bei orientierenden Untersuchungen ein Teil der Boh-

rungen mindestens bis zum Grundwasserleiter abgeteuft werden, um erkennen zu können, ob an anderer Stelle relevante Schadstoffmengen eingetragen worden sind, die sich über unterschiedlich durchlässige Bodenhorizonte und das Grundwasser ausgebreitet haben. Mit weniger tiefen Bohrungen (z. B. 2 m) können lediglich Schadstoffbelastungen erkannt werden, deren Eintragsbereich unmittelbar im Bereich der Bohrung liegt.

Im Hangseitigen Bereich, dort wo ein gespannter Grundwasserleiter zu erwarten ist, sollen die Bohrungen so tief abgeteuft werden wie dies möglich ist, ohne den gespannten Grundwasserleiter anzubohren. Im vermuteten Grundwasser-Abstrom in nördlicher Richtung zur Mombacher Straße hin sollen die Bohrungen bis zum Grundwasserleiter abgeteuft werden.

b. Anzahl der Bodenproben

Die Anzahl der Bodenproben muss sich an den gängigen Anforderungen (horizontweise bzw. meterweise) orientieren und sich nach den örtlichen Erfordernissen (z. B. Lage zu unterirdischen Tanks) und den Befunden vor Ort richten.

c. Parameter potentieller Bodenkontamination / Untersuchungsvorschlag Parameter

Die Parameter potentieller Bodenkontamination je Grundstück sind um die im Branchenkatalog Baden-Württemberg zu den jeweiligen Branchen genannten Parameter zu ergänzen. Werden einzelne nicht ins Untersuchungsprogramm aufgenommen, ist dies zu begründen.

Im ALEX-Informationsblatt 05 ist die Untersuchung von Tankstellengeländen inkl. Werkstätten beschrieben. Werden einzelne dort genannte Parameter nicht im Untersuchungsprogramm aufgenommen, ist dies zu begründen. MTBE ist ggf. auf dem Grundstück Mombacher Str. 37 bzgl. der Tanks 7-9 relevant, wenn, was noch nicht bekannt ist, die Nutzung noch nach 1985 erfolgte.



d. **Leichtflüchtige Schadstoffe im Feststoff**

Bei organoleptischen Hinweisen auf AKW/LHKW sind diese zusätzlich in vorwiegend bindigen Bodenhorizonten auch im Feststoff zu bestimmen. Auf die besonderen Anforderungen an die Qualitätssicherung bzgl. der Probenahme und Probenüberschichtung von Feststoffproben wird hingewiesen.

- e. Ergeben sich im Zuge der orientierenden Untersuchungen organoleptische Hinweise auf weitere Schadstoffeinträge, ist die Anzahl der Proben und die Parameterliste entsprechend anzupassen.

2. **Grundstücksbezogene Anmerkungen**

a. **Mombacher Str. 23**

Den vorgeschlagenen Bohrpunkten/Bodenluftprobenahmen ergänzt um einen Bohrpunkt im Bereich des Domschachtes des unterirdischen Heizöltanks stimme ich vorbehaltlich der Anmerkungen in B.1 zu.

Mindestens der nordöstliche Bohrpunkt soll bis zum Grundwasser abgeteuft werden.

In allen Sondierungen sind zusätzlich Schwermetalle und bei der ehemaligen Tankstelle zusätzlich PAK zu bestimmen.

b. **Mombacher Str. 25**

Zu den in den Plänen 9b/c und 10 nicht berücksichtigten Heizölfeuerungsanlage/Kelleranlage wurde dargelegt, dass es keine Hinweise auf einen Schadensbereich gibt.

Die Bohrtiefe ist anzupassen (siehe B.1.a). Mindestens der nordöstliche Bohrpunkt soll bis zum Grundwasser abgeteuft werden.

Bei der Sondierung im Bereich des Kamins ist PAK mitzubestimmen.

c. **Mombacher Str. 31**

Grundsätzlich ist die Reifen-Runderneuerung zwischen 1971 und 2011 alt-



lastrelevant. Entsprechend der E-Mail der UDL Dr. Grimm Umweltdienstleistungen vom 23.04.2021 ist die Überprüfung im Zuge der OU sehr wahrscheinlich nicht möglich. Gegebenenfalls ist hier eine orientierende Untersuchung auf die Zeit nach Abbruch zu verschieben.

d. **Mombacher Str. 33-35**

Die Bohrtiefe ist anzupassen (siehe B.1.a). Mindestens der nordöstliche und nordwestliche Bohrpunkt soll bis zum Grundwasser abgeteuft werden.

e. **Mombacher Str. 37**

Die Tanks T1, T2 und T9 sind mit den vorgesehenen Sondierungen nicht ausreichend abgedeckt. Hier sind weitere Sondierungen vorzusehen bzw. zu verschieben, z. B. die 2 Sondierungen im Gebäude, die keinem dokumentierten Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zugeordnet sind. Auf diesem Grundstück sind nach Möglichkeit (eingeschränkt durch gespannte Grundwasserleiter unterhalb von Gebäuden) alle Sondierungen bis zum Grundwasser vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Katharina Gottschalk

Anlagen: E-Mail vom 30.01.2020 (Bodenschutz)

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://sqdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

Von: Peter, Edith (SGD Süd)
Gesendet: Donnerstag, 30. Januar 2020 16:04
An: Christoph.Reinhard@stadt.mainz.de
Betreff: AW: Antwort: HU + OU-Konzept von UDL Dr. Grimm vom 02.12.2019 für den BPlan H 100 "Nördlich der Baentschstraße"

Hallo Christof,

zu dem Bericht 'Historische Erkundung und Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen' von UDL Dr. Grimm vom 02.12.2019 nehme ich wie folgt Stellung. Ich empfehle, die entsprechenden Änderungen/Ergänzungen zu veranlassen:

A. Allgemeines zur HU

1. Der Aufbau und die Gliederung des Berichtes ermöglichen leider keine gute Übersicht. An verschiedenen Stellen innerhalb des Berichtes und in verschiedenen Anlagen werden eine Vielzahl von Quellen und Informationen genannt. Eine gut lesbare, bzgl. dem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen vollständige Darstellung mit Verweis auf die jeweiligen konkreten Quellen, aus denen die konkrete Information stammt und Darstellung der Lücken in der Quellenlage fehlt jedoch. Im Bericht fehlen darüber hinaus wesentliche Belege (z.B. relevante Baupläne, Plan der Kriegszerstörungen, Daten der Unteren Wasserbehörde etc.) zu den bzgl. des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen relevanten Informationen und der gutachterlichen Definition von Verdachtsflächen und nicht verdächtigen Flächen entsprechend den textlichen Ausführungen und den Anlagen 9.
Insofern kann nicht beurteilt werden, ob die dort eingetragenen Verdachtsflächen und damit die verbleibenden nicht verdächtigen Flächen zutreffend definiert sind. Die aktuellen und historischen Nutzungen sind soweit möglich eindeutig zu identifizieren und die jeweiligen Quellen und Belege zuzuordnen. Lücken in Daten und Belegen sind darzustellen.
2. Lediglich bzgl. der Mombacher Str. 37 wurde eine Zeitzeugenbefragung (aktuelle Nutzerin) vorgenommen. Zumindest bzgl. der Mombacher Str. 23 müssten erforderlichenfalls noch Daten über die Fa. Schenker als Nachfolgerin von Fa. Armbruster für die Nutzungen vor 1962 inkl. Betriebstankstelle, zu der offenbar sonst keine Informationen vorliegen und die Rolladen-Fabrikation von 1965-heute erfahrbare sein.
3. Bei der stichprobenhaften Prüfung ist in einzelnen Fällen aufgefallen, dass sich aus den diversen Listen ergebenden Verdachtsmomente nicht in die Anlagen 9 aufgenommen worden sind. Siehe hierzu Eintragungen unter C.
4. Die Eingrenzung der relevanten Nutzungen in den Anlagen 9 ist teilweise mit Schraffur/Bezifferung/Benennung nicht eindeutig gekennzeichnet.

B. Allgemeines zum Konzept der orientierenden Untersuchung

1. Bohrtiefe
Grundsätzlich sollten bei orientierenden Untersuchungen ein Teil der Bohrungen (vorzüglich im vermuteten Grundwasserabstrom) mindestens bis zum Grundwasserleiter abgeteuft werden, um erkennen zu können, ob an anderer Stelle relevante Schadstoffmengen eingetragen worden sind, die sich über unterschiedlich durchlässige Bodenhorizonte und das Grundwasser ausgebreitet haben. Mit weniger tiefen Bohrungen (z.B. 2 m) können lediglich Schadstoffbelastungen erkannt werden, deren Eintragsbereich unmittelbar im Bereich der Bohrung liegt.
2. Anzahl der Bodenproben
Die Anzahl der Bodenproben muss sich an den gängigen Anforderungen (horizontweise bzw. meterweise) orientieren und sich nach den örtlichen Erfordernissen (z.B. Lage zu unterirdischen Tanks) und den Befunden vor Ort richten.
3. Parameter potentieller Bodenkontamination / Untersuchungsvorschlag Parameter
Je Nutzung sind die ehemals eingesetzten umweltgefährlichen Stoffe genannt. Nur in einzelnen Fällen wurden diese auf konkrete Kenntnisse der Produktion zurückgeführt (z.B. Mombacher Str. 25, pharmazeutische Produktion). Es fällt auf, dass das Branchenbuch Baden-Württemberg in der Regel weitere Parameter aufführt, die hier nicht erwähnt werden (z.B. Werkstätten, Reifen-Runderneuerung etc.). Es fehlt eine Anmerkung, wieso diese hier nicht relevant sind. In ALEX-Informationsblatt 05 ist die Untersuchung von Tankstellengeländen inkl. Werkstätten beschrieben. Einige der dort genannten Parameter sind nicht berücksichtigt; dies ist nicht näher

kommentiert. MTBE ist ggf. auf dem Grundstück Mombacher Str. 37 bzgl. der Tanks 7-9 relevant, wenn, was noch nicht bekannt ist, die Nutzung noch nach 1985 erfolgte.

4. Leichtflüchtige Schadstoffe im Feststoff

Bei organoleptischen Hinweisen auf AKW/LHKW sind diese zusätzlich in vorwiegend bindigen Bodenhorizonten auch im Feststoff zu bestimmen.

Auf die besonderen Anforderungen an die Qualitätssicherung bzgl. der Probenahme und Probenüberschichtung von Feststoffproben wird hingewiesen.

5. Ergeben sich im Zuge der orientierenden Untersuchungen organoleptische Hinweise auf weitere Schadstoffeinträge, ist die Anzahl der Proben und die Parameterliste entsprechend anzupassen.

C. Im Einzelnen bitte ich darüber hinaus um folgende Änderungen/Ergänzungen:

1. Mombacher Str. 23

In den Plänen 9b/c und 10 ist der Heizöltank 20.000 L (siehe Ziffer 3.1 d. B.) nicht berücksichtigt. Es fehlen dazu die Verortung und eine entsprechende Begründung. Der Bezug zum Lagerraum für Lacke und Lösungsmittel im Keller fehlt (siehe Dokumentation Aktenauswertung).

Ansonsten stimme ich den Bohrpunkten/Bodenluftprobenahmen vorbehaltlich der Anmerkungen in A. und B. zu. Allerdings sollten auch die beiden südlichen Bohrpunkte tiefer abgeteuft werden.

In allen Sondierungen sind zusätzlich Schwermetalle und bei der ehemaligen Tankstelle zusätzlich PAK zu bestimmen..

2. Mombacher Str. 25

In den Plänen 9b/c und 10 ist die Heizölfeuerungsanlage (siehe Ziffer 3.1 d. B.) nicht berücksichtigt.

Die Bohrtiefe ist anzupassen (siehe A.2.) Bei der Sondierung im Bereich des Kamins ist PAK mitzubestimmen.

3. Mombacher Str. 27

In Kapitel 5.2.1 wurde ausgeführt, dieses Grundstück wäre nicht altlastverdächtig. Die Ausführungen beziehen sich auf eine Nutzung als Militäreffekten-Fabrik von 1904-1908. Aus der Zusammenstellung des Grün- und Umweltamtes Mainz vom Mai 2019 gehen jedoch verschiedene altlastrelevante Nutzungen zwischen 1895-1949 hervor, die sich über die Grundstücke Mombacher Straße 25-31 erstrecken und hier offenbar nicht berücksichtigt sind.

4. Mombacher Str. 29

In Kapitel 5.2.2 wurde ausgeführt, dieses Grundstück habe nur zu Wohnzwecken gedient. Aus der Zusammenstellung des Grün- und Umweltamtes Mainz vom Mai 2019 geht jedoch hervor, dass hier auch ein Tüncher und Zimmermaler ansässig war. Es handelt sich um eine eingeschränkt altlastrelevante Nutzung. Darüber hinaus gehen aus der Zusammenstellung des Grün- und Umweltamtes Mainz vom Mai 2019 verschiedene altlastrelevante Nutzungen zwischen 1895-1949 hervor, die sich über die Grundstücke Mombacher Straße 25-31 erstrecken, und die hier offenbar nicht berücksichtigt sind.

5. Mombacher Str. 31

In Kapitel 5.2.3 wurde ausgeführt, dieses Grundstück wäre nicht altlastverdächtig, da die weiß gestrichenen Kellerdecken in optisch gutem Zustand ein Durchsickern von Schadstoffen nicht wahrscheinlich erscheinen lassen. Eine potentielle Altlastrelevanz aus der Lagerung und Handhabung umweltgefährdender Stoffe im Keller wird dabei außen vor gelassen. Grundsätzlich ist die Reifen-Runderneuerung zwischen 1971 und 2011 altlastrelevant. Darüber hinaus gehen aus der Zusammenstellung des Grün- und Umweltamtes Mainz vom Mai 2019 verschiedene altlastrelevante Nutzungen zwischen 1895-1949 hervor, die sich über die Grundstücke Mombacher Straße 25-31 erstrecken, und die hier offenbar nicht berücksichtigt sind.

6. Mombacher Str. 33-35

keine Anmerkungen

7. Mombacher Str. 37

Die Tanks T1, T2 und T9 sind mit den vorgesehenen Sondierungen nicht ausreichend abgedeckt. Hier sind weitere Sondierungen vorzusehen bzw. zu verschieben.

Auf diesem Grundstück sind alle Sondierungen bis zum Grundwasser vorzunehmen. 2 Sondierungen im Gebäude sind nicht aktuell einem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zugeordnet. Hierzu fehlt vielleicht lediglich die Information.

Mit freundlichen Grüßen

In Auftrag

Edith Peter

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.

Von: Christoph.Reinhard@stadt.mainz.de [mailto:Christoph.Reinhard@stadt.mainz.de]

Gesendet: Freitag, 6. Dezember 2019 13:57

An: Peter, Edith (SGD Süd)

Betreff: Antwort: HU + OU-Konzept von UDL Dr. Grimm vom 02.12.2019 für den BPlan H 100 "Nördlich der Baentschstraße"

Hallo Edith,
sorry, da ist etwas schiefgelaufen. Das Anschreiben fehlt.

Es geht um das Bebauungsplangebiet "Nördlich der Baentschstraße (H100)". Für diese Gebiet gibt es bisher erst einen Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre. Der Bebauungsplan ist in Arbeit. Die vorliegende historische Erkundung wurde von uns beauftragt und dient als Grundlage für die erforderlichen Bodenuntersuchungen. Ich bitte um Durchsicht des Berichtes und Prüfung des Untersuchungskonzeptes (Kapitel 6 ab Seite 46).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Christof Reinhard

Anlagen:

Amtsblatt 22.09.2019

tellungnahme 28.05.2019

Zusammenstellung der Adressbuch- und Gewerberegistereinträge, Mai 2019



**Landeshauptstadt
Mainz**

Landeshauptstadt Mainz
Grün- und Umweltamt
Christof Reinhard
Postfach 38 20
55028 Mainz
Geschwister-Scholl-Str. 4
Tel: 0 61 31 - 12 20 37
mobil: 0176 - 83 22 7384
ax: 0 61 31 - 12 33 57
<http://www.mainz.de>

"Peter, Edith (SGD Süd)" <Edith.Peter@sgdsued.rlp.de> schrieb am 06.12.2019 11:56:22:

> Von: "Peter, Edith (SGD Süd)" <Edith.Peter@sgdsued.rlp.de>
> An: "Christof.reinhard@stadt.mainz.de" <Christof.reinhard@stadt.mainz.de>
> Kopie: "Thiel, Bettina (SGD Süd)" <Bettina.Thiel@sgdsued.rlp.de>
> Datum: 06.12.2019 11:56
> Betreff: HU + OU-Konzept von UDL Dr. Grimm vom 02.12.2019 für den
> BPlan H 100 "Nördlich der Baentschstraße"
>
> Hallo Christof,
>
> ich habe auf meinem Schreibtisch den o.g. Bericht gefunden. Er hat
> lediglich einen Eingangsstempel vom Grün- und Umweltamt Mainz vom 05.12.2019.
> Mir liegt dazu keine Anfrage vor und es ist hier nicht bekannt, wer
> ihn gebracht hat.
> Kannst Du mir näheres dazu sagen?
>
> Gruß
> Edith
>

Von: Peter, Edith (SGD Süd)
Gesendet: Donnerstag, 30. Januar 2020 16:04
An: Christoph.Reinhard@stadt.mainz.de
Betreff: AW: Antwort: HU + OU-Konzept von UDL Dr. Grimm vom 02.12.2019 für den BPlan H 100 "Nördlich der Baentschstraße"

Hallo Christof,

zu dem Bericht 'Historische Erkundung und Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen' von UDL Dr. Grimm vom 02.12.2019 nehme ich wie folgt Stellung. Ich empfehle, die entsprechenden Änderungen/Ergänzungen zu veranlassen:

A. Allgemeines zur HU

1. Der Aufbau und die Gliederung des Berichtes ermöglichen leider keine gute Übersicht. An verschiedenen Stellen innerhalb des Berichtes und in verschiedenen Anlagen werden eine Vielzahl von Quellen und Informationen genannt. Eine gut lesbare, bzgl. dem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen vollständige Darstellung mit Verweis auf die jeweiligen konkreten Quellen, aus denen die konkrete Information stammt und Darstellung der Lücken in der Quellenlage fehlt jedoch. Im Bericht fehlen darüber hinaus wesentliche Belege (z.B. relevante Baupläne, Plan der Kriegszerstörungen, Daten der Unteren Wasserbehörde etc.) zu den bzgl. des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen relevanten Informationen und der gutachterlichen Definition von Verdachtsflächen und nicht verdächtigen Flächen entsprechend den textlichen Ausführungen und den Anlagen 9.
Insofern kann nicht beurteilt werden, ob die dort eingetragenen Verdachtsflächen und damit die verbleibenden nicht verdächtigen Flächen zutreffend definiert sind.
Die aktuellen und historischen Nutzungen sind soweit möglich eindeutig zu identifizieren und die jeweiligen Quellen und Belege zuzuordnen. Lücken in Daten und Belegen sind darzustellen.
2. Lediglich bzgl. der Mombacher Str. 37 wurde eine Zeitzeugenbefragung (aktuelle Nutzerin) vorgenommen. Zumindest bzgl. der Mombacher Str. 23 müssten erforderlichenfalls noch Daten über die Fa. Schenker als Nachfolgerin von Fa. Armbruster für die Nutzungen vor 1962 inkl. Betriebstankstelle, zu der offenbar sonst keine Informationen vorliegen und die Rolladen-Fabrikation von 1965-heute erfahrbar sein.
3. Bei der stichprobenhaften Prüfung ist in einzelnen Fällen aufgefallen, dass sich aus den diversen Listen ergebenden Verdachtsmomente nicht in die Anlagen 9 aufgenommen worden sind. Siehe hierzu Eintragungen unter C.
4. Die Eingrenzung der relevanten Nutzungen in den Anlagen 9 ist teilweise mit Schraffur/Bezifferung/Benennung nicht eindeutig gekennzeichnet.

B. Allgemeines zum Konzept der orientierenden Untersuchung

1. Bohrtiefe
Grundsätzlich sollten bei orientierenden Untersuchungen ein Teil der Bohrungen (vorzüglich im vermuteten Grundwasserabstrom) mindestens bis zum Grundwasserleiter abgeteuft werden, um erkennen zu können, ob an anderer Stelle relevante Schadstoffmengen eingetragen worden sind, die sich über unterschiedlich durchlässige Bodenhorizonte und das Grundwasser ausgebreitet haben. Mit weniger tiefen Bohrungen (z.B. 2 m) können lediglich Schadstoffbelastungen erkannt werden, deren Eintragsbereich unmittelbar im Bereich der Bohrung liegt.
2. Anzahl der Bodenproben
Die Anzahl der Bodenproben muss sich an den gängigen Anforderungen (horizontweise bzw. meterweise) orientieren und sich nach den örtlichen Erfordernissen (z.B. Lage zu unterirdischen Tanks) und den Befunden vor Ort richten.
3. Parameter potentieller Bodenkontamination / Untersuchungsvorschlag Parameter
Je Nutzung sind die ehemals eingesetzten umweltgefährlichen Stoffe genannt. Nur in einzelnen Fällen wurden diese auf konkrete Kenntnisse der Produktion zurückgeführt (z.B. Mombacher Str. 25, pharmazeutische Produktion). Es fällt auf, dass das Branchenbuch Baden-Württemberg in der Regel weitere Parameter aufführt, die hier nicht erwähnt werden (z.B. Werkstätten, Reifen-Runderneuerung etc.). Es fehlt eine Anmerkung, wieso diese hier nicht relevant sind.
In ALEX-Informationsblatt 05 ist die Untersuchung von Tankstellengeländen inkl. Werkstätten beschrieben. Einige der dort genannten Parameter sind nicht berücksichtigt; dies ist nicht näher

kommentiert. MTBE ist ggf. auf dem Grundstück Mombacher Str. 37 bzgl. der Tanks 7-9 relevant, wenn, was noch nicht bekannt ist, die Nutzung noch nach 1985 erfolgte.

4. Leichtflüchtige Schadstoffe im Feststoff
Bei organoleptischen Hinweisen auf AKW/LHKW sind diese zusätzlich in vorwiegend bindigen Bodenhorizonten auch im Feststoff zu bestimmen.
Auf die besonderen Anforderungen an die Qualitätssicherung bzgl. der Probenahme und Probenüberschichtung von Feststoffproben wird hingewiesen.
5. Ergeben sich im Zuge der orientierenden Untersuchungen organoleptische Hinweise auf weitere Schadstoffeinträge, ist die Anzahl der Proben und die Parameterliste entsprechend anzupassen.

C. Im Einzelnen bitte ich darüber hinaus um folgende Änderungen/Ergänzungen:

1. Mombacher Str. 23
In den Plänen 9b/c und 10 ist der Heizöltank 20.000 L (siehe Ziffer 3.1 d. B.) nicht berücksichtigt. Es fehlen dazu die Verortung und eine entsprechende Begründung. Der Bezug zum Lagerraum für Lacke und Lösungsmittel im Keller fehlt (siehe Dokumentation Aktenauswertung).
Ansonsten stimme ich den Bohrpunkten/Bodenluftprobenahmen vorbehaltlich der Anmerkungen in A. und B. zu. Allerdings sollten auch die beiden südlichen Bohrpunkte tiefer abgeteuft werden.
In allen Sondierungen sind zusätzlich Schwermetalle und bei der ehemaligen Tankstelle zusätzlich PAK zu bestimmen..
2. Mombacher Str. 25
In den Plänen 9b/c und 10 ist die Heizölfeuerungsanlage (siehe Ziffer 3.1 d. B.) nicht berücksichtigt. Die Bohrtiefe ist anzupassen (siehe A.2.) Bei der Sondierung im Bereich des Kamins ist PAK mitzubestimmen.
3. Mombacher Str. 27
In Kapitel 5.2.1 wurde ausgeführt, dieses Grundstück wäre nicht altlastverdächtig. Die Ausführungen beziehen sich auf eine Nutzung als Militäreffekten-Fabrik von 1904-1908. Aus der Zusammenstellung des Grün- und Umweltamtes Mainz vom Mai 2019 gehen jedoch verschiedene altlastrelevante Nutzungen zwischen 1895-1949 hervor, die sich über die Grundstücke Mombacher Straße 25-31 erstrecken und hier offenbar nicht berücksichtigt sind.
4. Mombacher Str. 29
In Kapitel 5.2.2 wurde ausgeführt, dieses Grundstück habe nur zu Wohnzwecken gedient. Aus der Zusammenstellung des Grün- und Umweltamtes Mainz vom Mai 2019 geht jedoch hervor, dass hier auch ein Tüncher und Zimmermaler ansässig war. Es handelt sich um eine eingeschränkt altlastrelevante Nutzung. Darüber hinaus gehen aus der Zusammenstellung des Grün- und Umweltamtes Mainz vom Mai 2019 verschiedene altlastrelevante Nutzungen zwischen 1895-1949 hervor, die sich über die Grundstücke Mombacher Straße 25-31 erstrecken, und die hier offenbar nicht berücksichtigt sind.
5. Mombacher Str. 31
In Kapitel 5.2.3 wurde ausgeführt, dieses Grundstück wäre nicht altlastverdächtig, da die weiß gestrichenen Kellerdecken in optisch gutem Zustand ein Durchsickern von Schadstoffen nicht wahrscheinlich erscheinen lassen. Eine potentielle Altlastrelevanz aus der Lagerung und Handhabung umweltgefährdender Stoffe im Keller wird dabei außen vor gelassen. Grundsätzlich ist die Reifen-Runderneuerung zwischen 1971 und 2011 altlastrelevant. Darüber hinaus gehen aus der Zusammenstellung des Grün- und Umweltamtes Mainz vom Mai 2019 verschiedene altlastrelevante Nutzungen zwischen 1895-1949 hervor, die sich über die Grundstücke Mombacher Straße 25-31 erstrecken, und die hier offenbar nicht berücksichtigt sind.
6. Mombacher Str. 33-35
keine Anmerkungen
7. Mombacher Str. 37
Die Tanks T1, T2 und T9 sind mit den vorgesehenen Sondierungen nicht ausreichend abgedeckt. Hier sind weitere Sondierungen vorzusehen bzw. zu verschieben.
Auf diesem Grundstück sind alle Sondierungen bis zum Grundwasser vorzunehmen. 2 Sondierungen im Gebäude sind nicht aktuell einem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zugeordnet. Hierzu fehlt vielleicht lediglich die Information.

Mit freundlichen Grüßen

In Auftrag

Edith Peter

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.

Von: Christoph.Reinhard@stadt.mainz.de [mailto:Christoph.Reinhard@stadt.mainz.de]

Gesendet: Freitag, 6. Dezember 2019 13:57

An: Peter, Edith (SGD Süd)

Betreff: Antwort: HU + OU-Konzept von UDL Dr. Grimm vom 02.12.2019 für den BPlan H 100 "Nördlich der Baentschstraße"

Hallo Edith,
sorry, da ist etwas schiefgelaufen. Das Anschreiben fehlt.

Es geht um das Bebauungsplangebiet "Nördlich der Baentschstraße (H100)". Für diese Gebiet gibt es bisher erst einen Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre. Der Bebauungsplan ist in Arbeit. Die vorliegende historische Erkundung wurde von uns beauftragt und dient als Grundlage für die erforderlichen Bodenuntersuchungen. Ich bitte um Durchsicht des Berichtes und Prüfung des Untersuchungskonzeptes (Kapitel 6 ab Seite 46).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Christof Reinhard

Anlagen:

Amtsblatt 22.09.2019

tellungnahme 28.05.2019

Zusammenstellung der Adressbuch- und Gewerberegistereinträge, Mai 2019



**Landeshauptstadt
Mainz**

Landeshauptstadt Mainz
Grün- und Umweltamt
Christof Reinhard
Postfach 38 20
55028 Mainz
Geschwister-Scholl-Str. 4
Tel: 0 61 31 - 12 20 37
mobil: 0176 - 83 22 7384
Fax: 0 61 31 - 12 33 57
<http://www.mainz.de>

"Peter, Edith (SGD Süd)" <Edith.Peter@sgdsued.rlp.de> schrieb am 06.12.2019 11:56:22:

> Von: "Peter, Edith (SGD Süd)" <Edith.Peter@sgdsued.rlp.de>
> An: "Christof.reinhard@stadt.mainz.de" <Christof.reinhard@stadt.mainz.de>
> Kopie: "Thiel, Bettina (SGD Süd)" <Bettina.Thiel@sgdsued.rlp.de>
> Datum: 06.12.2019 11:56
> Betreff: HU + OU-Konzept von UDL Dr. Grimm vom 02.12.2019 für den
> BPlan H 100 "Nördlich der Baentschstraße"
>
> Hallo Christof,
>
> ich habe auf meinem Schreibtisch den o.g. Bericht gefunden. Er hat
> lediglich einen Eingangsstempel vom Grün- und Umweltamt Mainz vom 05.12.2019.
> Mir liegt dazu keine Anfrage vor und es ist hier nicht bekannt, wer
> ihn gebracht hat.
> Kannst Du mir näheres dazu sagen?
>
> Gruß
> Edith
>

23661

6.

WG: Stellungnahme des [REDACTED] zu H100

Axel Strobach An Thorsten Straub, Michael Schuy

24.07.2020 08:33

Wohn: Christoph Rosenkranz

Vom Axel Strobach/Amt61/Mainz

An Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz, Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

Betreff: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz

Nachfolgende Stellungnahme sollten wir als Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung behandeln.

Grüße

Axel



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt

Axel Strobach

Amtsleiter

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle, Bau A

Tel 0 61 31 - 12 30 44

Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de>

— Weitergeleitet von Axel Strobach/Amt61/Mainz am 24.07.2020 08:31 —

Von: Nico Schneider/GWM/Mainz

An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz

Datum: 23.07.2020 12:38

Betreff: WG: Stellungnahme des Ortsbeirat Hartenberg-Münchfeld zu H100

Hallo Axel,

anbei noch die eben besprochene Stellungnahme von Frau [REDACTED] zum H 100 zu deiner Info.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Nico Schneider



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz

Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur / Gebäudewirtschaft Mainz

Nico Schneider

Dipl.-Ing (FH) Architektur

6126 H100

Zu den lfd. Akten

Mainz, den 25.8.2020

18 7

Baureferent / Sachbearbeitung Partizipation

55131 Mainz
Zitadelle Bau C / H
Tel 0 61 31 - 12 36 65 / 12 32 54
Fax 0 61 31 - 12 20 52 / 12 26 13
<http://www.mainz.de>

— Weitergeleitet von Nico Schneider/GWM/Mainz am 23.07.2020 12:37 —

Von: Marianne Grosse/Dez6/Mainz
An: Nico Schneider/GWM/Mainz@Mainz
Datum: 23.07.2020 07:02
Betreff: WG: Stellungnahme des Ortsbeirat Hartenberg-Münchfeld zu H100
Gesendet von: Daniela Heilmann



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Marianne Grosse
Dezernentin für Bauen, Denkmalpflege und Kultur

55131 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 -20 25
Fax 0 61 31 - 12 -20 52
<http://www.mainz.de>

— Weitergeleitet von Daniela Heilmann/Dez6/Mainz am 23.07.2020 07:01 —

Von: [REDACTED]
An: marianne.grosse@stadt.mainz.de
Datum: 22.07.2020 16:39
Betreff: Stellungnahme des [REDACTED] zu H100

Sehr geehrte Frau Grosse,
dem Ortsbeirat Hartenberg-Münchfeld ist es ein Anliegen, seine Bedenken und Anmerkungen bezüglich des Bebauungsplanentwurfs H100 dem Baudezernat in einer Stellungnahme mitzuteilen.

Diese finden Sie anbei.

Herzlich Grüße

[REDACTED]



Stellungnahme [REDACTED] HaMü H100.docx

Stellungnahme

des Ortsbeirats Mainz-Hartenberg/Münchfeld

zum Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Baentschstraße (H100)“

Sehr geehrte Frau Grosse,

da der Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld aufgrund der Pandemie-Situation nicht wie geplant am 17. März 2020 zur Beschlussvorlage Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Baentschstraße (H100)“ angehört werden konnte, wurde die Anhörung auf die Tagesordnung der nächstfolgenden Sitzung am 23. Juni 2020 gesetzt. Nachdem sich die Mitglieder des Ortsbeirats im Vorfeld intensiv bei einem Vor-Ort-Termin mit dem Bebauungsplanentwurf befasst hatten, bestand für die Anhörung weiterführender Informationsbedarf, den ich im Rahmen einer Berichterstattung angefragt hatte. Leider konnte die ergänzende schriftlich erfolgte Stellungnahme der Bauverwaltung die offenen Fragen und Anmerkungen aus dem Ortsbeirat nicht abdecken, sodass wir um Berücksichtigung folgender Punkte in der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs bitten.

1. Um ein „blockartiges“ Erscheinungsbild zu vermeiden, das mit einem entsprechenden Schattenwurf und der Reflexion des Schalls von Straße und Bahn einhergehen würde sowie einen baugestalterischen Bruch zur Baentschstraße zu Folge hätte, sprechen wir uns für eine aufgelockerte, und der Höhenentwicklung der Baentschstraße angepasste, also verwinkelte, Bauweise aus. Diese würde ruhigere Bereiche ermöglichen sowie Schatten und Schallreflexion unterbrechen. Die beabsichtigte Bebauung sollte zudem Rücksicht auf die bestehende Nachbarschaft nehmen (Blickbeziehung).
2. Der geplante Abschnitt schließt an einen für den Fuß- und Radverkehr problematischen Bereich an. Bereits heute fehlt hier der Platz für ein Nebeneinander und es braucht die Unterbrechungen in der Bebauung für ein rücksichtsvolles Ausweichen der Verkehre. Eine Blockbebauung ohne entsprechende Lücken würde die Situation für FußgängerInnen und RadfahrerInnen verschärfen. Daher regen wir an, die Verkehrsplanung der Mombacher Straße insbesondere für diesen Abschnitt sehr frühzeitig einzubeziehen.
3. Grundsätzlich spricht sich der Ortsbeirat für eine nachhaltige Bauweise in Bezug auf den größtmöglichen Erhalt von Flora und Fauna, der Auswahl nachhaltiger Baustoffe, der Nutzung regenerativer Energie sowie Maßnahmen zur Einsparung und nachhaltigen Nutzung von (Regen-)Wasser aus. Auch im Hinblick auf die Hanglage sollten Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregenereignissen getroffen werden.
4. Des Weiteren bittet der Ortsbeirat um Berücksichtigung sozialverträglicher Mieten sowie Eigentumsverhältnisse.

Mit freundlichen Grüßen

Aktz.:

TÖB 13

AUSZUG

aus der Niederschrift über die Sitzung
des Ortsbeirates Mainz-Hartenberg/Münchfeld am 09.03.2021

Punkt 14 Bau- und Grundstücksangelegenheiten

Punkt 14.2 Beteiligung TöB gem. §75 GemO
hier: BPlan-Entwurf H 100

Es werden keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht, der Ortsbeirat verweist jedoch auf seine bereits zu einem früheren Zeitpunkt dem Dezernat VI gegenüber gemachten Bedenken und Anregungen und bittet, diese mit einzubeziehen.

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 19. März 2021

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R
Abt.: 0	1	2	3
SG: 0	1	2	3
SB: 0	1	2	3

Stadtverwaltung Mainz
Dezernat VI

Eingang: 18. März 2021

durch:

Z. w. Verant.	Antw.-Entw.	Z. G. B. A	Wvl.	R
60-1				

60 - Bauamt Mainz

Aktz.:

19. März 2021

Coz. Antw. Dez.	z. U.	z. K.	Wvl.	z. R.
ABT. 1	2	3	4	z. R.
SG 1	2	3	4	z. R.
SB 1	2	3	4	z. R.

Zur Beglaubigung:

Schriftführung

I.

Vor VI

m. d. B. um ☐ Kenntnissnahme
☒ weitere Veranlassung

II. Z. d. A. / Z. d. lfd. A. / Wvl.:

Mainz, 17.03.2021

Im Auftrag:

zu 37
61.26.14M

38
100

Antwort: WG: Bebauungsplan-Entwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" 

Kathrin Nessel An: Michael Schuy

12.04.2021 17:54

Kopie: Nicole Berger, markus.fritz-vonPreuschen, marion.witteyer

Von: Kathrin Nessel/Amt60/Mainz

An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

Kopie: Nicole Berger/Amt60/Mainz@Mainz, markus.fritz-vonPreuschen@gdke.rlp.de,
marion.witteyer@gdke.rlp.de

Sehr geehrter Herr Schuy,

wir würden vorschlagen die Hinweise bei den textlichen Festsetzungen in folgender Form zu benennen:

3.3 Denkmalschutz

3.3.1 Umgebung Denkmalzone "Baentschstraße"

Das Baufenster im Bereich des Flurstücks 28/3 grenzt unmittelbar an die geschützte Denkmalzone "Baentschstraße" an. Baumaßnahmen sind nach § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.

3.3.2 Kulturdenkmal Festung Mainz

Durch die unmittelbar angrenzende Lage des Geltungsbereichs an die ursprüngliche Ausdehnung der Lünette Hauptstein können von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich verborgene Festungsbestandteile (Miniergänge etc.) betroffen sein (siehe beigefügter Plan). IM Falle von Baumaßnahmen ist eine Genehmigung nach § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erforderlich.

3.3.3 Grabungsschutzgebiete "Mombacher-Straße Wallstraße" und "Judensand"

[Textbaustein wie im Entwurf zu 3.3]

Von einer Bebauung im Bereich des Grabungsschutzgebietes "Judensand" können im Geltungsbereich verborgene Kulturdenkmäler betroffen sein, die nach deren Auffinden in situ zu belassen sind. Auf Grund historischer Pläne besteht die begründete Vermutung, dass in diesem Grundstücksbereich Befunde von hohem wissenschaftlichen und historischen Wert in Zusammenhang mit dem jüdischen mittelalterlichen Kulturerbe aufzufinden sind. Eine vorherige archäologische Erforschung des Geländes sowie eine auf evtl. auftretende Funde abgestimmte Vorgehensweise ist im Falle von Eingriffen in Erdreich jeglicher Art zwingend erforderlich.

[Textbaustein zu Funden und Befunden wie im Entwurf unter 3.4 Bodenfunde]

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kathrin Nessel



2019_03_Festung_Mainz_Detail_a3_5000_GDKE.pdf

6126 + 1100

Zu den lfd. Nrn.

16. Apr. 2021

Folge 12		38	
61	26	HM	100



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt

Abteilung Denkmalpflege
Dr. Kathrin Nessel
Abteilungsleitung
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau E
Tel. 06131 12-2230
Fax 06131 12-2044
<http://www.mainz.de>



Bebauungsplan-Entwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)

22.03.2021 16:05

Von: michael.schuy@stadt.mainz.de

An:

"Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)"

<Geschäftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de>

An:

"michael.schuy@stadt.mainz.de" <michael.schuy@stadt.mainz.de>

Sehr geehrter Herr Schuy,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 05.03.2021.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die von uns zu vertretenden Belange insofern betroffen, als dass sich das Kulturdenkmal „Baentschstraße“ in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich befindet.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Bei der Festlegung der erlaubten Höhererstreckung muss daher auf die Bestandsbauten der Denkmalzone „Baentschstraße“ Rücksicht genommen werden. Neubauten dürfen in Trauf- und Firsthöhe das Kulturdenkmal nicht überragen, um eine optische Dominanz zu vermeiden. Ist dies sichergestellt, so erheben wir als Denkmalfachbehörde keine weiteren Bedenken.

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

Mit freundlichen Grüßen,
i.A.

Dominik Brinkmann

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Schillerstraße 44
55116 Mainz
06131 / 2016-223
geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de

Anlage 27	zu Blatt 38	61 26 4100
61 26 411	100	in den lfd. Akten
		den 24.03.21 ms

Rechtsanwälte

1.

Einwurf Ei

Stadt Mainz Stadtplanung
 Zitadelle Bau A
 Am 87er Denkmal
 55131 Mainz

vorab Fax: 06131-12-2671

Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Familienrecht
 Fachanwalt für Erbrecht

Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 Fachanwalt für Bau- und
 Architektenrecht

Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Verkehrsrecht
 Fachanwalt für Versicherungsrecht

27.05.2020
 222/20BR-ga

Reiser / Beratung

Öffentliche Bekanntmachungen der erneuten Aufstellung eines Bauleitplanes und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: „Nördlich der Baentschstraße (H100)“

Rechtsanwältin
 Fachanwältin für Arbeitsrecht
 Fachanwältin für Bau- und
 Architektenrecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir folgende Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage Wallstraße 10, 55122 Mainz anwaltlich vertreten:

Name	Geschoss	Anschrift	Selbst genutzt/vermietet
	3.UG/Garten		s.g.
	3.UG/Garten		vermietet
	2.UG		s.g.
	2.UG		s.g.
	1.UG/Terrasse		vermietet
	1.UG		vermietet
	EG/Terrasse		s.g.
	EG/Terrasse		s.g. Atelier
	1.OG		s.g.
	2.OG		vermietet

Kanzleibitz | 1 Mainz | 1 Langen | * Zweigstelle

181



	1.OG		s.g.
	2.OG		s.g.

Wir vertreten damit 10 Eigentümer mit 13 der 16 Eigentumswohnungen in der betreffenden Anlage.

Sämtliche aufgeführten Eigentumswohnungen weisen die Fenster, Balkone, Terrassen bzw. Sondernutzungsrechte und Gartenanteile zur Mombacher Straße hin auf, alle Wohnungen in den UG sowie eine im EG ausschließlich bzw. fast ausschließlich dorthin.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten erheben wir gegen den Entwurf des Bebauungsplans folgende Einwendungen:

1) Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB:

Gemäß Ziffer 3 der Planbegründung soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 Hs. 1 BauGB ist jedoch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Im vorliegenden Fall kommen in den Gärten der näheren Umgebung und damit zwangsläufig auch auf dem Baugrundstück, sowie dem Grundstück unserer Mandanten, eine Vielzahl verschiedener Vogelarten vor. Diese wurden teilweise bereits durch andere größere Baumaßnahmen in der Wallstraße und in der Fritz-Kohl-Straße auf die verbleibenden Flächen zurückgedrängt. Es handelt sich hier insbesondere um Amseln, Kohl-, Schwanz- und Blaumeisen, Buntspechte, Kleiber, Spatzen, Rotkehlchen, Pirol, Drossel, Zaunkönig, Eichelhäher, Star, Falke (zeitweise) u.a..



Ferner wurden Eichhörnchen, Gartenschläfer und auch zahlreiche wertvolle Insekten auf dem Gelände gesichtet.

Da die Bebauungspläne der Innenentwicklung keiner förmlichen Umweltprüfungen bedürfen, kommt das beschleunigte Verfahren dann nicht in Betracht, wenn entsprechende Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Lebensraumes geschützter Tierarten bestehen.

Dies ist hier aufgrund der oben geschilderten Eingriffe der Fall.

2) Grenzabstände:

Ausweislich der Planskizze soll die Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu dem Grundstück unserer Mandanten, aber auch zu dem Grundstück Wallstraße 8 heranrücken.

Gerade diese Festsetzung wird dazu führen, dass die Belichtung, Belüftung und Besonnung des Grundstücks unserer Mandanten in gravierender Weise eingeschränkt werden würden. Es ist bereits jetzt festzustellen, dass die hohen Häuser der Baentschstraße gegenüber dem Grundstück unserer Mandanten wie ein Riegel wirken. Durch die geplante geschlossene Bauweise mit sechs Vollgeschossen und einer Höhe von 20 m bzw. 17 m würde das Grundstück unserer Mandanten förmlich eingemauert werden. Dies wird dazu führen, dass sich das Grundstück im erheblichen Umfang aufheizen wird. Es ist nicht mehr sichergestellt, dass Windströme das Grundstück durchdringen und zu einer angemessenen Belüftung führen können.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung würde zu einer exorbitanten Nachverdichtung im Plangebiet und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen unserer Mandanten führen.

Hier ist beispielhaft auch auf die drei Untergeschosse sowie eine Erdgeschosswohnung und die bestehende Hanglage hinzuweisen. Bereits im jetzigen Zeitpunkt ist festzustellen, dass die Belichtung dieser nach Nordosten ausgerichteten Wohnungen aktuell durch die freie Lage gewährleistet wird. Durch die geplante Bebauung würde diese vollständig entfallen und eine Verschattung deutlich über die jahreszeitliche Schwankungsbreite erfolgen (OVG Münster, 29.08.2005 – 10A3138/02).



Diese Lebensqualität würde in einem ganz besonderen Ausmaß verschlechtert werden, wenn die verdichtete Bebauung in diesem Umfang zugelassen werden würde.

Hier ist insbesondere auch zu kritisieren, dass sich die Planbegründung auf Seite 13 mit exakt diesem Thema, nämlich den Abstandsflächen, beschäftigt, allerdings nur bezogen auf die Gebäude der Baentschsiedlung und nicht auf das Grundstück unserer Mandanten. In der Planbegründung wird ausgeführt, dass durch den festgesetzten Abstand im südlichen Bereich des Plangebietes die Bestandsgebäude und die Bewohner der „Baentschsiedlung“ vor einer zu dicht heranrückenden Bebauung geschützt werden. Die Planbegründung erwähnt selbst, dass eine ausreichende Belichtung und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse notwendig sind.

Diese Erwägungen gelten aber im gleichen Maße für den westlichen Grenzbereich des Plangebietes und das dort anschließende Grundstück unserer Mandanten.

Gerügt wird hier insbesondere auch, dass der Sinn und Zweck der Einhaltung der Abstandsflächen auch insoweit völlig verfehlt würde, als die Abstandsflächen auch soziale Zwecke erfüllen sollen. Es soll nämlich auch die Sicherung der „Privatheit“, die Wahrung des Wohnfriedens und ein angemessener Sozialabstand erreicht werden (OVG Nordrheinwestfalen, Urteil vom 15.05.1997 – 11 A 7224/95; OVG Nordrheinwestfalen, Beschluss vom 08.09.1998 – 7 B 1868/98).

Die geplante Bebauung in ihrer verdichteten Form wird dazu führen, dass nahezu kein Sozialabstand mehr vorhanden sein wird. Die Gartenbereiche des Grundstücks unserer Mandanten liegen unmittelbar hinter den dann errichteten Wohnhäusern. Aus den Fenstern der Wohnungen könnte dann ungehindert Einblick nicht nur in den Gartenbereich, sondern auch in die Balkon- und Terrassenbereiche und sogar in die einzelnen Wohnungen genommen werden.

Die Riegelwirkung der Bebauung wirkt umso stärker, als im südlichen Bereich des Plangebietes die Baugrundstücke keinerlei Grünfläche mehr aufweisen. Während im nordwestlichen Bereich die Baugrundstücke teilweise zu 2/3, teilweise zur 1/2 und teilweise zu 1/3 eine Grünflächenfestsetzung aufweisen.

Es würde einen Abwägungsfehler darstellen, wenn ausgerechnet im südlichen Bereich, in dem keine Grünflächen vorgesehen sind, eine Bebauung bis zur Grundstücksgrenze gestattet würde.



Insoweit geht die Planbegründung auch von falschen Tatsachen aus, wenn dort unter Ziffer 6.4 behauptet wird, dass die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf der aktuellen Bestandssituation basieren. Tatsächlich ist entlang der Grundstücksgrenze zu dem Grundstück unserer Mandanten keine Grenzbebauung vorhanden. Offensichtlich gehen die Entwurfsverfasser hier von unzutreffenden Grenzlinien aus.

Insoweit sind auch die Ausführungen in Ziffer 6.5 der Planbegründung, letzter Absatz, unklar. Es wird bewusst keine Bauweise für den südlichen Teilbereich des Mischgebietes festgesetzt, wohingegen im nördlichen Bereich eine geschlossene Bauweise erlaubt ist.

Es wird auf die landesrechtlichen Vorschriften verwiesen. Diese besagen, dass grundsätzlich ein Grenzabstand einzuhalten ist, wenn nicht nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude ohne Grenzabstand bebaut werden muss.

Eine solche grenzständige Bebauung ist jedenfalls deshalb möglich, weil dies die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauflächen zulassen.

Es ist also ein Konflikt zwischen der Bauweise einerseits und den überbaubaren Grundstücksflächen andererseits vorhanden, der durch den Bebauungsplan gelöst werden muss.

3) Gebäudehöhe:

Verbunden mit den unter Ziffer 2) geschilderten Beeinträchtigungen wirkt sich die exorbitante Gebäudehöhe von 17 m im südwestlichen Bereich des Plangebietes wiederum gravierend auf die Lebensverhältnisse auf dem Grundstück unserer Mandanten aus. Gerade eine Gebäudehöhe von 17 m wird dazu führen, dass im verstärkten Maße die Belüftung, Besonnung und Belichtung des Grundstücks unserer Mandanten beeinträchtigt und nahezu auf Null reduziert wird.

Dies gilt erst recht deshalb, weil gemäß Ziffer 1.3.2. der geplanten Festsetzungen die zulässigen Oberkanten noch durch Dachausbauten etc.) um maximal 3,00 m überschritten werden können.

Die geplante Bebauung wird tatsächlich dazu führen, dass auf das Grundstück unserer Mandanten eine im hohen Maße erdrückende Wirkung ausgeübt wird.



Auf diesen Konflikt wird in der Planbegründung an keiner Stelle eingegangen. Es ist lediglich von einem „deutlichen Entwicklungspotenzial bezüglich der Gebäudehöhe“ die Rede, wobei hier allerdings auch nur der nordwestliche Bereich des Plangebietes gemeint ist.

Bezüglich des südwestlichen Planbereichs ist bereits die Ausgangsthese unzutreffend, wonach sich die Höhe von 17 m an den Gebäudehöhen im Bestand orientiert. Auch hier wird wieder einseitig zugunsten des Investors auf ein angeblich vorhandenes „Entwicklungspotenzial“ abgestellt, statt auch die Interessen der Nachbarn im Südwesten in den Blick zu nehmen.

Es ist auch unzutreffend, dass sich die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen an der bestehenden Höhenentwicklung der Bestandsgebäude orientieren. Die erlaubte Gebäudehöhe ist im nordwestlichen Bereich 20 m zuzüglich einer weiteren Höhe von 3 m für etwaige Dachaufbauten, bei einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von VI.

Wie bereits ein Blick auf die Bestandsbebauung in der Planskizze zeigt, weisen die höchsten Gebäude lediglich vier Vollgeschosse auf. Selbst die - nicht im Plangebiet liegenden - Grundstücke der Baentschstraße weisen im nördlichen Bereich nur eine 5-geschossige Bebauung auf.

Insoweit ist es auch verfehlt, auf ein Referenzgebäude in der Fritz-Kohl-Straße 3 abzustellen. Dort hatte seinerzeit ein Bauträger den gesamten Hang bebaut. Im Anschluss an diesen Gebäudekomplex kann die Wallstraße nicht mehr bebaut werden, sondern wird mit einem ca. 2 m hohen Metallzaun abgesichert. Stadtauswärts liegen die Fahrbahnen tiefer und gegenüber befinden sich Bahngleise.

Somit ist auch eine „räumliche Fassung der Mombacher Straße“ Fiktion.

Die in der Planbegründung auf Seite 11 beabsichtigte „städtebaulich prägende und im Straßenraum umfassende Straßenrandbebauung“ kann deshalb aus diesem Grunde nicht erreicht werden.

Auch die Gebäude der Baentschsiedlung sind als Referenzobjekt ungeeignet, da es sich hierbei um einen in sich geschlossenen, historisch gewachsenen Bebauungskomplex handelt.



Es ist deshalb ohne weiteres möglich, mit wesentlich geringeren Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls eine städtebaulich prägende Straßenrandbebauung zu erzielen.

Schließlich ist noch darauf hinzuweisen, dass die geplante Bebauung dazu führen würde, dass die komplette Sichtachse über die Neustadt zur Christuskirche hin und zum Taunus/Feldberg zugebaut werden würde.

Unsere Mandanten konnten sich bei Erwerb der Eigentumswohnung darauf verlassen, dass - auch bei fehlendem Bebauungsplan - darauf geachtet wird, dass sich künftige Gebäude in die bestehende Bebauung der unmittelbaren Umgebung und die Charakteristik der Hanglage einfügen.

Die Höhe der beabsichtigten Bebauung wird dazu führen, dass diese Aussicht komplett vernichtet würde.

Dies wird gleichzeitig zu einer ganz erheblichen Wertminderung der Eigentumswohnungen führen. Dies gilt insbesondere für die Wohnungen in den Untergeschossen und im Erdgeschoss.

Unsere Mandanten haben gerade im Vertrauen auf den Stadtratsbeschluss vom Februar 2019, mit dem eine Veränderungssperre erlassen wurde, darauf vertraut, dass die Interessen unserer Mandanten ausreichend berücksichtigt werden. Denn die Veränderungssperre wurde gerade deshalb erlassen, weil alle Gremien der Ansicht waren, dass die Topografie und die vorhandenen Gebäude in der Wallstraße bei den Festsetzungen des Plangebietes zu berücksichtigen seien. Es sollte gerade eine zu intensive Verdichtung verhindert werden.

Von einer solchen Absicht ist bei Durchsicht der Unterlagen nichts mehr zu spüren.

Viele unserer Mandanten haben gerade aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom Februar 2019 Investitionen in Haus und Wohnung getätigt, die bei Realisierung der geplanten Bebauung wertlos wären.

4) Denkmalschutz:

Bezüglich des Denkmalschutzes sind zwei Aspekte zu beachten:



- a) Das Grundstück unserer Mandanten wird im östlichen Bereich zur Mombacher Straße hin von einer ca. 5 m hohen Mauer begrenzt. Diese Mauer ist vermutlich eine äußere Festungsmauer des sogenannten Fort Hauptsteins.

Das Fort Hauptstein war Bestandteil des Festungsgürtels und insoweit des neuen Teils des Festungsgürtels, des Rheingauwalls.

Hier wird ausdrücklich angeregt, entsprechende Nachforschungen durchzuführen. So gibt es Berichte von Bewohnern der Mombacher Straße, dass dort Zugänge zu unterirdischen Gängen im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten bestünden.

- b) Des Weiteren ergibt sich aus der Planbegründung, dass sich die Entwurfsverfasser darüber bewusst waren, dass sich südlich des Geltungsbereichs die Bebauung und Denkmalzone „Baentschstraße“ befindet.

Diesem Umstand wird durch die Festsetzung allerdings nicht Rechnung getragen.

Durch die Höhe der geplanten Bebauung wird die Sichtachse auf die Baentschstraße von Norden kommend nahezu komplett verbaut. Die in Stufenform gegliederte Bebauung, wie sie sich insbesondere aus dem Lichtbild auf Blatt 6 der Planbegründung zeigt, wäre nach der realisierten Bebauung nicht mehr sichtbar.

Dies ist unvereinbar mit der Festsetzung der Denkmalzone „Baentschstraße“.

Im Übrigen sind auch die Eigentümer der Baentschstraße in ihren Eigentumsinteressen tangiert. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 21.04.2009 - 74 C 3.008 - judiziert, dass dem Eigentümer eines geschützten Kulturdenkmals ein Anspruch auf Schutz vor Beeinträchtigungen der Denkmalwürdigkeit seines Anwesens durch Vorhaben in der Umgebung zustehen kann.



5) Hangsicherheit:

Wie bereits oben ausgeführt, besteht zwischen dem Grundstück unserer Mandanten und dem Baugrundstück ein erhebliches Gefälle in östliche Richtung.

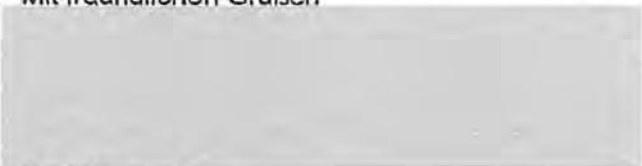
Der Bebauungsplan muss hier Vorkehrungen dafür vorsehen, wie eine Eigentumsbeeinträchtigung unserer Mandanten, etwa durch Rutschung des Hangs etc. vorgebeugt werden kann.

Aufgrund einer bereits eingeholten Baugrunduntersuchung steht fest, dass das tieferliegende Gelände der Mombacher Straße langfristig gesichert werden muss. Die historische Mauer auf dem Gelände unserer Mandanten erscheint hierfür ungeeignet.

Dies gilt insbesondere auch für die Dauer der Bauarbeiten. Offensichtlich soll auf dem Grundstück eine Tiefgarage errichtet werden. Es müssen deshalb Vorkehrungen dafür getroffen werden, dass im Falle der notwendigen Abgrabungen keine Hangrutschungen erfolgen.

Diesbezüglich sieht der Bebauungsplan keine Festsetzungen vor.

Mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwalt

2.

WG: Öffentlichkeitsbeteiligung BPlan "Nördlich der Baentschstr". H100

Thorsten Straub An: Michael Schuy

02.06.2020 08:05

Kopie: Ralf Groh, Lena Welker, Christian Faller

Von:

Thorsten Straub/Amt61/Mainz

An:

Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

Kopie:

Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz, Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz, Christian Faller/Amt61/Mainz@Mainz

Bitte an die Eingangsbestätigungen denken !

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Thorsten Straub



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung

Thorsten Straub

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20 55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 - 12 36 71

Fax 0 61 31 - 12 26 71

www.mainz.de

— Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 02.06.2020 08:04 —

Von:

Nina DiPaolo/Amt61/Mainz

An:

Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz

Datum:

02.06.2020 06:10

Betreff:

WG: Öffentlichkeitsbeteiligung BPlan "Nördlich der Baentschstr". H100



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt

Nina Di Paolo

Vorzimmer / Assistenz

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle, Bau A

Tel 0 61 31 - 12 38 30

Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 02.06.2020 06:10 —

Von:

An:

stadtplanungsamt@stadl.mainz.de

18²

Kopie:
Datum: 01.06.2020 13:09
Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung BPlan "Nördlich der Baentschstr". H100

Sehr geehrter Herr Groh, sehr geehrter Herr Schuy,

bezugnehmend auf das Schreiben von RA [REDACTED] vom 27.5.2020 Zeichen 222/20BR-ga möchte ich meine Anregungen bzw. meinen Widerspruch präzisieren und um zwei Punkte ergänzen. Allgemein finde ich es sehr positiv, dass die Erhaltung und Förderung des Grünbereichs und der vorhandenen Fauna ein Hauptziel ist, allerdings wären aus meiner Sicht dazu in der SO-Ecke des Planungsgebietes einige Änderungen notwendig. Alles weitere in der angehängten pdf-Datei, und auch als identischer Text im Anschluss in der E-Mail selbst, falls Sie die Datei nicht aufbekommen. So wie ich das Amtsblatt verstanden habe, reicht eine Eingabe als E-Mail, ich schicke Ihnen alles aber auch gern noch als Brief.

Im Wesentlichen handelt es sich um die differenzierte Erweiterung von Abstandsflächen, die Ergänzung, dass auch Fledermäuse auftreten, und den geplanten Verkauf des öffentlichen Wegs. Ich bitte gelegentliche Doppelungen in den Ausführungen zum RA zu entschuldigen, da die Texte parallel entstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

>>>>>>

An das Stadtplanungsamt Mainz

Anregungen und Einspruch gegen den Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)", Stand 5.2.2020. im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Ergänzung zu Schreiben von RA Baur vom 27.5.2020 222/20-BRga

Antrag 1: ZUMINDEST die Präzisierung der „Baugrenze“ zur Wallstr. 10 und 8 dahingehend, dass an dieser Grenze die Abstandsflächenregelung von mindestens 0,4 x Wandhöhe nach LBauO zur Grundstücksgrenze gilt.

Begründung: Hier in der Wallstr. 10 konnte man aufgrund der niedrigen Bauhöhe der bisherigen Häuser nur davon ausgehen, dass das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet ZUMINDEST mit den üblichen Abstandsflächenregelungen belegt wird, wenn ein Bebauungsplan erstellt wird, und nicht mit einer Grenzbebauung.

Als unser Haus gebaut wurde, war das mehrstöckige Haus im SO-Teil der Grenze zur Mombacher Str., Nr 25, schon vorhanden, es sieht nach einem im Zusammenhang mit der Baentschstraße aus, die Halle an der NO-Grenze, Nr.31, ist deutlich jünger, möglicherweise jünger als 1963, das Baujahr von Wallstr. 10. Sie hält, zumindest bezogen auf unser

Grundstücksniveau, die Abstandsfläche ein, da sie auf gleicher Höhe wie unser Grundstück endet und unterhalb dieses Niveaus einen Abstand von ca. 50 cm zur dort vorhandenen Stützmauer auf unserem Grundstück hat. Das mehrstöckige Haus Nr.25 ist zwar nur 1,50 m, am anderen Ende 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt, was aber keine Grenzbebauung ist. Die Abstandsfläche zu unserem Grundstück wäre nur ungenügend gegeben, gemessen vom Geländeniveau unseres Grundstücks, das kann aber auf Bestandsschutz nach älterem Recht beruhen. Es entsteht jedenfalls kein Eindruck einer Grenzbebauung im heutigen Sinn, da es komplette Fensterreihen von Wohnungen enthält. Das Haus an der Northwest-Ecke, Nr.33, hat eine ausreichende Abstandsfläche, auch zu unserem westlichen Nachbarn in der Wallstraße, da das anschließende m.W. Grundstück dem Hauseigentümer gehört. Das Haus an der SO-Ecke, Nr.23?, im Anschluss an Wallstr. 8 hält ebenfalls die Abstandsflächen ein, da es nicht höher als das Geländeniveau des Wallstraßen-Grundstücks ist. Ähnliche Verhältnisse könnte man den Abständen der übrigen Häuser der Mombacher Str. Richtung N entnehmen, wobei mir natürlich vertragliche Vereinbarungen zwischen Nachbarn nicht bekannt waren und die Zuordnung der Gartengrundstücke nur nach Augenschein erfolgte.

Bei Erbauung des Hauses Wallstr. 10 und vor allem beim Erwerb im Rahmen der Umwandlung in eine WEG konnte man also davon ausgehen, dass die damalige wie jetzige Bebauung keine Grenzbebauung ist, sondern es sich um ein Wohngebiet oder Mischgebiet mit üblichen Abstandsregeln handelt. Vermutlich auch aufgrund dieser Annahme wurden bei der Teilung in eine WEG u.a. am Fuß des Gebäudes Gärten als Sondernutzungsrecht ausgewiesen.

Auch wenn es damals noch keinen Flächennutzungsplan und keine Landesbauordnung gab, waren doch die Abstandsregeln bereits in anderer Form bekannt. Das wurde auch im Flächennutzungsplan von 2000 bestätigt, (zusammen mit der LBauO von 1998), der seitdem ein Mischgebiet für die Mombacher Str. und ein Wohngebiet für die Wallstr. ausweist, in denen normalerweise Abstandsflächen (zur Grundstücksgrenze!) von mindestens 0,4 x Wandhöhe nach LBauO vorgeschrieben sind. Der Wert des Objekts konnte sich spätestens seit dann also nur auf diese Annahme beziehen. Eine andere Einschätzung war nicht möglich, da es ja keinen Bebauungsplan gab.

Der Abstand der untersten Wohnungen unseres Hauses beträgt bis zur geplanten Baugrenze teilweise nur 15 Meter, während alle Nachbarn der Wallstraße einen Abstand von 25 Meter oder mehr zur Baugrenze haben.

Antrag 2: Erweiterung der Abstandsregeln bezüglich der Stützmauern:

Begründung: Die Stützmauer an unserem Grundstücksende befindet sich auf unserem Grundstück. Eine Wartung ist nur möglich, wenn der Nachbar nicht dicht davor baut. Eine Grenzmauer im Sinne des Nachbarschaftsrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz kann die Mauer nicht sein, da sie kein Gebäude abschließt und im Wesentlichen nur dem Unterlieger nutzt. Der Hang oberhalb der Mauer würde im Wesentlichen auch so bestehen, wenn sich das Grundstück mit seiner natürlichen Schräge nach unten bis zur Mombacher Str. fortsetzen würde. Die Grundstücksteilung ist sicher zu einem sehr frühen Zeitpunkt unter Nicht-Berücksichtigung dieser Tatsache lange nach der Erbauung dieser Stützmauer vorgenommen worden.

Wenn also die Wartung auf Kosten von uns durchgeführt werden soll, muss der Unterlieger (Mombacher Straße) zumindest den Zugang ermöglichen. Andernfalls muss behördlich festgelegt werden, dass der Unterhalt der Mauer den Unterliegern obliegt.

Antrag 3: Erweiterung der Abstandsflächen auf einen Mindestabstand der 2. Reihe von 10 m bei 17 m Bauhöhe (ab Niveau Mombacher Str.) zur Grundstücksgrenze Richtung Wallstr. 10 und 8, oder Begrenzung der Bauhöhe proportional zu/innerhalb dieser Abstandsfläche, entspricht einem Abstandsflächenwert von ca. $0,8 \times \text{Höhe}$.

Begründung: der Grünstreifen würde sich anderenfalls von NW bis zum NO hin so verschmälern, dass die bisherige Belüftung der N-Seite des Hauses Wallstr. 10 und auch von Wallstr. 8 von der Mombacher Str. her nicht mehr gut möglich ist, weil ein abgeschlossenes Ende ohne Durchzug entstehen würde. Die derzeitig geplante kleine Zurückversetzung der Baugrenze an der Baentschstr. würde nach meiner Einschätzung keinen Durchzug nach unten ermöglichen, weil der Anschluss an die Baentschstr mit 17 m Höhe trotzdem als Riegel wirkt. Die Wohnungen in den Untergeschossen der Wallstr. 10 haben keine oder schlechte Querlüftungsmöglichkeiten. Es muss also entweder die Baulinie zur Mombacher Straße am Ende auf wenigstens 6 – 10 m bis auf 5m Gebäudehöhe (derzeitiges höchstes Grundstücksniveau im Grünbereich an den Grundstücksgrenzen) unterbrochen werden, oder der Charakter der Fläche hinter der Frontbebauung vom Schlauch hinter der 2. Reihe in eine breite offene Fläche überführt werden, in der sich Luftströmungen, auch quer und zurück, oder Wirbel, entwickeln können.

Auch die kurze morgendliche Besonnung der unteren Geschosse würde ohne diese Abstandsflächen praktisch komplett wegfallen.

Auch wenn die Baentschstr. als historischer Gebäudekomplex erhaltenswert ist, würde heutzutage keine Bauordnung mehr eine solche Bebauung zulassen, u.a. aus genau diesen Gründen.

Zum zweiten ist der Erhalt des jetzigen Klimas für den gesamten Grünbereich auch deshalb wünschenswert, weil sich in diesem Bereich, auch auf unserem Grundstück, neben üblichen Meisen, Amseln, Ringeltauben, Elstern u.a. folgende Tierarten finden:

Gartenrotschwanz, Bachstelze, Buntspecht, Rotkehlchen, Distelfink, Eichelhäher, Falke oder anderer Greifvogel, Fledermaus (nicht erkennbar, welche, eher klein), zwar nach der Entdeckung vor wenigen Jahren mit Detektor vom Balkon aus festgehalten, aber nicht die Art erkannt. Durch eine Unterbindung des Durchzugs würde sich das Klima auch in den übrigen Grünzonen Richtung NW ändern.

Antrag 4: Spezielle Begrenzung der Bauhöhe im z.Z. bebauten Bereich Flurstück 113/2 und 27/1 auf ca. 6 weitere Meter ab Grundstücksniveau OK Stützmauer, entspricht ca. 12 bis 13 m Bauhöhe, zusammen mit Abstandsflächen von Antrag 3:

Dieser Bereich würde, wenn dort höhere Bauhöhen zugelassen werden, zusammen mit dem Gebäude in der Wallstr. 10 (die unterste Stufe Wallstr. 10 hat 2 Stockwerke, die nächste 1, die oberste 3 Stockwerke) eine Engstelle bilden, sodass zu befürchten ist, dass der Luftaustausch im Bereich des Grundstücksniveaus von Flurstück 22/2 und unserem Grundstück völlig eingeschränkt wird – zusammen mit dem Engpass am Riegel Beantschstr. – sodass dort stehende Luft zu erwarten wäre. Das wäre eine nicht abzuschätzende Veränderung sowohl für die Bewohner der unteren Geschosse der Wallstraße wie der Baentschstraße als auch für Flora und Fauna.

Antrag 5: Widerspruch gegen den Verkauf des öffentlichen Wegs, bzw. Erhalt/Schaffung des Wegerechts von 2,70 m Breite und baufahrzeugüblicher Höhe für Wallst. 10 (und Mombacher Str. 33):

Begründung: Die Nachbarn des Hauses Mombacher Straße 33 sagten uns in einem anderen Zusammenhang, dass der Weg nicht nur der Zugang zu ihrem Grundstück ist, sondern auch eine Feuerwehrezufahrt zu unserem Haus und der Rückseite ihres Hauses. Möglicherweise ist das nicht der Fall, aber unser Grundstück ist ziemlich steil und ein zweiter ergänzender Zugang wäre nützlich. Von der Wallstraße aus ist der Zugang zum Grundstück am zurückgesetzten Haus vorbei möglicherweise schwierig und zumindest nachgeordnete Bergungsarbeiten könnten über diesen Weg evtl. erleichtert werden.

Außerdem hatten wir bisher den Zugang von Baufahrzeugen, kleineren mobilen Kränen etc. für Erhaltungsarbeiten an der Stützmauer und im unteren Grundstücksbereich in Absprache mit Nachbarn eingeplant, weil ja dieser Weg ausgewiesen ist. Eine solche Nutzung mit im Bedarf wegfahrenden Fahrzeugen sollte ohne Konflikt mit einer eventuellen zusätzlichen Feuerwehrezufahrt ermöglicht werden.

Ich beantrage deshalb, den Weg oder zumindest ein Wegerecht, unter dauernder Freihaltung für Notfälle, bis zu seinem jetzigen Endpunkt zu erhalten. Wenn möglich sollte das Wegerecht sogar auf 2,70 m oder ä. ausgeweitet werden, wenn gleich daneben gebaut werden soll, wegen der Breite z.B. von Baufahrzeugen für Arbeiten im unteren Grundstücksbereich. Jetzt wäre das ja z.Z. in Absprache mit den Nachbarn möglich, wenn eine Partei kurzfristig die Autos auf ihrem Grundstück etwas zur Seite stellt.

Antrag 6: Keine pauschale Genehmigung von Mobilfunkmasten im Rahmen des Bebauungsplans (Immissionsschutz).

Begründung: Die Wallstraße hat bereits unmittelbare direkte Einstrahlung aus den

Mobilfunkmasten der Bonifaziustürme.

29.5.2020



P.S. Dringende Nachrichten bitte auf den AB, E-Mail wird nicht täglich gelesen.



Öff-beteil-nördl-Baentsstr-H100- 29-05-2020.pdf