

Aktz.: 61 26 Wei 105

"Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

I. Vermerk

über die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB

Die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 12.07.2021 bis einschließlich 10.08.2021 bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte am 02.07.2021 im Amtsblatt der Stadt Mainz (Amtsblatt Nr. 38).

Während dieses Offenlagezeitraumes sind die nachstehend zusammengefassten Anregungen und die ebenfalls nachstehend zusammengefassten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen:

A Von den Bürgerinnen / Bürgern vorgebrachte Anregungen:

Seitens der Bürger:innen wurden im Zuge der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "W 105" keine Anregungen und/oder Stellungnahmen vorgebracht.

B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange:

I. Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE)
- SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz
- Telefonica O² (Richtfunk)
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

1. **Landesbetrieb Mobilität**

- Schreiben vom 22.07.2021 -

- Es wird mit o.g. Schreiben auf die Stellungnahme vom 25.07.2019 sowie 10.08.2020 verwiesen. Darüber hinaus bestünden keine weiteren Bedenken.

In o. g. Schreiben vom 25.07.2019 wurden folgende Anregungen vorgetragen, auf die mit Schreiben vom 10.08.2020 erneut Bezug genommen wurde:

- Grundsätzlich bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die geplante Umgestaltung der Gebietszufahrt an der Wormser Straße sei im Zuge der Detailplanung aber mit dem Landesbetrieb abzustimmen.

Stellungnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Vorhaben keine Bedenken vorgetragen werden.

Es werden im Bereich der Gebietszufahrt keine für die Wormser Straße flächenrelevanten Maßnahmen wie z. B. neue Abbiegespuren vorgesehen. Seitens eines Verkehrsgutachters wurden in Abstimmung mit dem städtischen Fachamt verschiedene Maßnahmen im Rahmen eines abgestuften Monitorings erarbeitet. Als erste Maßnahme soll auf dem privaten Gelände im Bereich der Gebietszufahrt zunächst eine "Rot-Dunkel-Schaltung" installiert werden. Zur Sicherung der Umsetzung der vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im städtebaulichen Vertrag verbindliche Regelungen getroffen - auch in Bezug auf den Abstimmungsbedarf mit Landesbetrieb Mobilität. Vertragsgemäß (§ 22 Abs. 2 des städtebaulichen Vertrages) hat im Zuge der detaillierten Umsetzung bzw. der Detailplanung der einzelnen Maßnahmen seitens des Vorhabenträgers eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität zu erfolgen.

Entscheidung:

Der Anregung wurde in o.g. Umfang gefolgt werden.

- Dem Straßenentwässerungssystem der "L 431" dürften grundsätzlich keine Oberflächenwässer und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann gemäß der Stellungnahme des Wirtschaftsbetriebes problemlos in die bestehende Kanalisation der angrenzenden Straßen eingeleitet werden. Parallel hierzu wurde ein Regenbewirtschaftungskonzept erstellt, das Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist.

Entscheidung:

Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

- Bezüglich des Lärmschutzes wird darauf hingewiesen, dass durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dem Lärmschutz Rechnung zu tragen sei. Auch wird darauf verwiesen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau

oder bei der wesentlichen Änderung des Straßennetzes nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben habe, als diese über das hinausgehe, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Stellungnahme

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde unter Beachtung der verschiedenen Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, ein Lärmgutachten erstellt. Auf dieser Grundlage wurden im Bebauungsplanentwurf entsprechende Festsetzungen getroffen. Dem Lärmschutz ist damit ausreichend Rechnung getragen worden.

Entscheidung:

Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

2. IHK für Rheinhessen

- Schreiben vom 09.08.2021 -

- Es wird auf die Stellungnahme vom 10.08.2020 verwiesen. Darüber hinaus bestünden keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

In o.g. Schreiben vom 10.08.2020 wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Mit Blick auf die Knappheit an Gewerbeflächen sei die Entwicklung eines Wohngebiets skeptisch zu beurteilen, zumal im Flächennutzungsplan der Bereich entlang der Wormser Straße als "gewerbliche Bauflächen" ausgewiesen sei. Ergänzend sei der bestehende Betrieb "La Belle Epoque" ein Indiz für das Erfordernis der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Neben dem Verkauf von Antiquitäten gehöre auch eine Restaurierungswerkstatt zum Betrieb. Aus planerischer Sicht wäre es daher zielführender, das Plangebiet als "urbanes Gebiet" auszuweisen. Dies böte eine höhere Variabilität in der Nutzung des Gebiets und würde für weitere Gewerbebetriebe Ansiedlungschancen bieten.

Stellungnahme:

Der Stadtrat hat sich mit Aufstellungsbeschlüssen vom 20.05.2015, 07.02.2018 und 01.07.2020, im Wissen um die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie zur Generierung eines weiteren Bausteines zur Befriedigung der hohen Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet dafür entschieden, für den Bereich des Plangebiets ein Wohnquartier auszuweisen. Entsprechend wurde im Bebauungsplanentwurf die zulässige Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

Da der Bebauungsplan "W 105" im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann ein Bebauungsplan, der den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist hierdurch nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bauleitplanverfahren angepasst.

Ergänzend hierzu wird festgestellt, dass die derzeitige Nutzung bzw. der bestehende Betrieb auch weiterhin aufgrund des im Bebauungsplanentwurf "W 105" festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiets (WA)" bauplanungsrechtlich als nicht störender Handwerksbetrieb bzw. ausnahmsweise als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb zulässig ist bzw. zulässig sein kann.

Entscheidung:

Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

- Unabhängig von der planerischen Entscheidung wird ein Schreiben vom 10.08.2020 angeregt, dass die städtische Wirtschaftsförderung Kontakt zum Unternehmen "La Belle Epoque" aufnehmen solle, um die Zukunft des Betriebes und des Standortes bzw. eine möglicherweise nötige Umorientierung zu besprechen.

Stellungnahme:

Eine Kontaktaufnahme mit dem Betriebseigentümer wird als nicht erforderlich erachtet, da die derzeitige Nutzung bzw. der bestehende Betrieb auch weiterhin aufgrund des im Bebauungsplanentwurf "W 105" festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiets (WA)" bauplanungsrechtlich als nicht störender Handwerksbetrieb bzw. ausnahmsweise als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb zulässig ist bzw. zulässig sein kann. Eine "Umorientierung des Betriebes" aufgrund des Bebauungsplanentwurfes "W 105" ist daher nicht erforderlich. Zudem hätte der Betreiber ausreichend Gelegenheit gehabt, sich im Zuge der beiden öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanentwurfes zu melden und seine Anregungen und Bedenken vorzutragen. Dies hat er aber nicht getan.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

3. Vodafone GmbH/ Kabel Deutschland

- E-Mail- Schreiben vom 29.07.2021 -

- Im Plangebiet befänden sich Telekommunikationsanlagen, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt sei. Die Anlagen seien zu schützen und zu sichern und dürften nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürften nicht verringert werden. Sofern eine Verlagerung oder Baufeldfreimachung erforderlich wird, werde ein Zeitraum von drei Monaten vor der Bauausführung benötigt, um einen entsprechenden Auftrag zu veranlassen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass z.B. im Falle einer Verlagerung von Telekommunikationsanlagen entstehende Kosten zu erstatten seien.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da das Plangebiet vollständig neu überplant wird, werden die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen im Zuge der Baumaßnahme zurückgebaut. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hierdurch nicht. Eine inhaltsgleiche Stellungnahme wurde bereits im Nachgang zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an den Vorhabenträger und an die städtische Koordinierungsstelle mit der Bitte um Beachtung im Zuge der Objekt- und Infrastrukturplanung weitergeleitet.

Entscheidung:

Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

4. **Wirtschaftsbetrieb Mainz**

- E-Mail-Schreiben vom 03.08.2021 -

- Es wird darum gebeten, die Begründung zum Thema "Entwässerungskonzept" anzupassen.

Stellungnahme:

Die Begründung wurde in diesem Punkt entsprechend angepasst.

Entscheidung:

Der Anregung kann gefolgt werden.

5. **SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

- Schreiben vom 03.08.2021 -

- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung:
Es wird mitgeteilt, dass die Schreiben vom 13.08.2019 und vom 20.07.2020 weiterhin Bestand hätten. Folgende Anregungen wurden in damaligen Schreiben vorgebracht:
 - Im Plangebiet existiere mindestens noch ein Brunnen, der von der Unteren Wasserbehörde im Mai 2019 kontrolliert worden sei. Sofern dieser und noch weitere zur geothermischen Wärmenutzung herangezogen werden sollten, so sei hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Sofern keine Nutzung geplant sei, sei der Brunnen zurückzubauen.

Mit Schreiben vom 03.08.2021 wird ergänzend nochmals mitgeteilt, dass im Falle von erfolgreichen Pumpversuchen und der Nutzung der Brunnen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen sei. Im Falle eines negativen Pumpergebnisses seien die Brunnen rückzubauen. Hierbei seien dann die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes "W 135" zu beachten.

Stellungnahme:

Im Plangebiet existieren zwei Brunnen, die ehemals der Trinkwasser- und Brauchwasserversorgung dienten. Ein dritter Brunnen befindet sich in dem unterirdischen Gang in Richtung Kelleranlagen Mönchstraße, jedoch außerhalb des Plangebietes.

Die zwei Brunnen innerhalb des Plangebietes sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Angedacht ist basierend auf einem Energiekonzept der Bau einer Anlage zur Wärmegewinnung für die Beheizung von Gebäuden auf Basis einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe.

Ein Antrag zur Durchführung eines Pumpversuches wurde von der SGD Süd mittlerweile bereits positiv beschieden. Die Pumpversuche wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Die Pumpergebnisse liegen vor. Es wurden mit dem Pumpversuch allerdings Schadstoffe beigezogen. Die Quelle der Schadstoffbelastung ist aber noch nicht sicher identifiziert. Derzeit wird geprüft, welche Ursachen hierfür verantwortlich sind. Es bestehen verschiedene Verdachtsmomente auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei, die für die Belastung ursächlich sein könnten. Sofern die Ursache der Schadstoffbelastung gefunden und anschließend beseitigt werden kann, steht der Grundwassernutzung zur Wärmegewinnung nach wie vor nichts entgegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Wärmenutzung der Brunnen eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Diese Informationen wurden an den Vorhabenträger weitergereicht.

Entscheidung:

Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

• Abfallwirtschaft/ Bodenschutz:

Mit Schreiben vom 03.08.2021 wird auf die bisherigen Stellungnahmen und ergänzend auf die Regelungen des städtebaulichen Vertrages verwiesen. Hierzu wird mitgeteilt, dass Eingriffe, Nutzungsänderungen, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen vor Baubeginn mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen seien.

Darüber hinaus wird abschließend festgestellt, dass bei Einhaltung der Hinweise und vertraglichen Vereinbarungen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.


Stellungnahme:

Die seitens der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zum Regelungsinhalt des städtebaulichen Vertrag vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Pflicht für den Vorhabenträger, sich vor Baubeginn mit der SGD abzustimmen, ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

Entscheidung:

Der Anregung kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

Mainz, 29.09.2021


Straub

II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

III. Den tangierten städtischen Fachämter z. K.

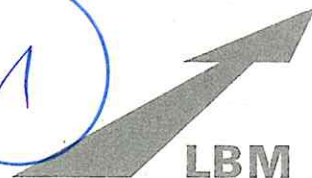
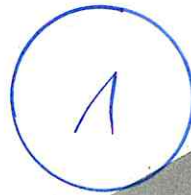
Mainz, 29.09.2021

61-Stadtplanungsamt

In Vertretung



Rosenkranz



LBM

**LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
WORMS**

Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Str. 5 · 67547 Worms

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 26. Juli 2021

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

Ihre Nachricht:
vom 06.07.2021
61 26 - W 105

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
Re- II 39a u. IV 46a

Ihre Ansprechpartnerin:
Renate Renth
E-Mail:
renate.renth
@lbm-worms.rlp.de

Durchwahl:
(06241) 401-679
Fax:
(0261) 29 141-6971

Datum:
22. Juli 2021

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Bebauungsplan-Entwurf „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“ der Stadt Mainz

**Hier: erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
i.V. m. § 4 a Abs. 4 S. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des Bebauungsplan-Entwurfs „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)“ der Stadt Mainz nehmen wir inhaltlich Bezug auf unsere Stellungnahmen vom 25. Juli 2019 und vom 10.08.2020, jeweils mit Zeichen Re- II 39a u. IV 46a.

Darüber hinaus bestehen seitens des Landesbetriebs Mobilität Worms keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peter Kroll

Im Auftrag

Renate Renth

Bl. 71 ^S d.A.

Besucher:
Schönauer Str. 5
67547 Worms

Fon: (06241) 401-5
Fax: (06241) 401-600

Web: lbm.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Arno Trauden



Rheinland-Pfalz

97 ³

2

Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen | Postfach 1545 | 67505 Worms

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Ihre Zeichen/Nachricht vom
06. Juli 2021

Ihr Ansprechpartner
Tim Wiedemann

E-Mail
tim.wiedemann
@rheinessen.ihk24.de

Tel.
(06241) 9117 - 50

Fax
(06241) 9117 - 40
9. August 2021
wie

Bebauungsplanentwurf „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W105)“

hier: Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung eines Bauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB und (erneute) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 4 S. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 06. Juli 2021 haben Sie uns gebeten im Rahmen einer erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung zum Bauungsplanentwurf „Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W105)“ Stellung zu nehmen.

Zu den geänderten Teilen des Bauungsplanentwurfes haben wir keine Anmerkungen. In unserer Stellungnahme vom 10. August 2020 haben wir unsere grundsätzlichen Anmerkungen zum Bauungsplanentwurf bereits ausführlich dargelegt und verweisen deshalb auf diese Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
FÜR RHEINHESSEN

Tim Wiedemann
Geschäftsführer

~~Zu den 10. August~~
~~2020, 10. August~~

6.126 We 107

97 ¹¹



WG: Stellungnahme S01039798, VF und VFKD, Stadt Mainz,
Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)",
Aktenzeichen: 61 26 Wei 105

Helen.Bourguignon An: Thorsten.Straub

29.07.2021 16:26

3

Von: Helen.Bourguignon@stadt.mainz.de
An: Thorsten.Straub@stadt.mainz.de

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Helen Bourguignon



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Stadtplanung
Helen Bourguignon
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau B
Tel. 06131 12-3041
Fax 06131 12-26 71
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 29.07.2021 16:26 -----

Von: "Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland"
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
An: <Helen.Bourguignon@stadt.mainz.de>
Datum: 29.07.2021 15:59
Betreff: Stellungnahme S01039798, VF und VFKD, Stadt Mainz, Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)", Aktenzeichen: 61 26 Wei 105

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtplanung -
Helen Bourguignon
Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01039798
E-Mail: TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com
Datum: 29.07.2021
Stadt Mainz, Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)", Aktenzeichen: 61 26 Wei 105

Zu den Akten

6126
Wei 105

97 6

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.07.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

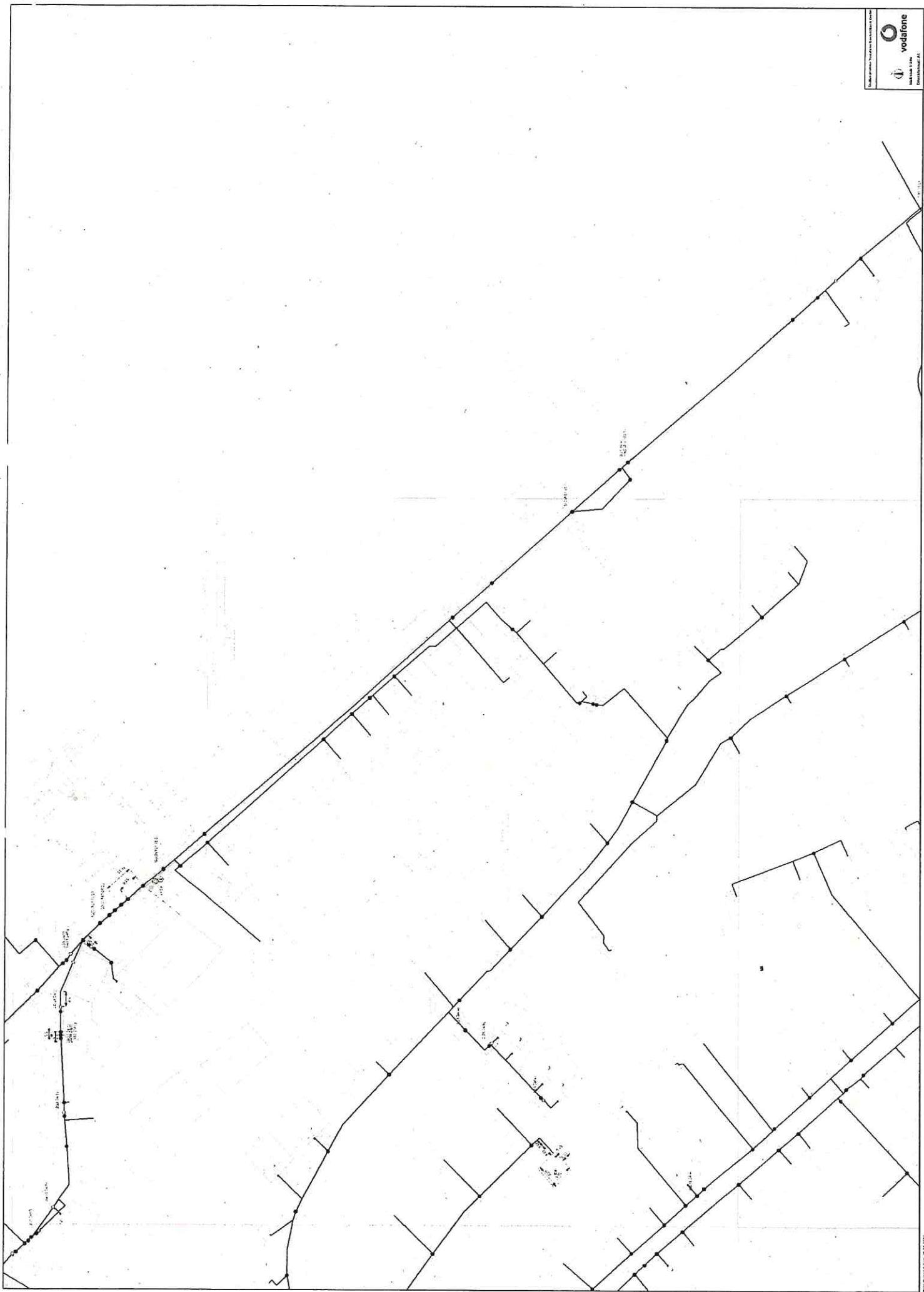


Mainz_Ehemalige Brauerei Wormser Straße W 105_VF.zip



Das sind die Bereiche, die von der Vodafone GmbH verwaltet werden. Es liegen keine Informationen vor.

Das sind die Bereiche, die von der Vodafone GmbH verwaltet werden. Es liegen keine Informationen vor.





WG: Bebauungsplanentwurf §Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)", Benachrichtigung der Behörden
Helen.Bourguignon An: Thorsten.Straub

03.08.2021 10:33

4

Von: Helen.Bourguignon@stadt.mainz.de
An: Thorsten.Straub@stadt.mainz.de



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Stadtplanung
Helen Bourguignon
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau B
Tel. 06131 12-3041
Fax 06131 12-26 71
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 03.08.2021 10:33 -----

Von: Manfred Nuesing/WB1/Mainz
An: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Bernd Heinemann/WB1/Mainz@Mainz
Datum: 03.08.2021 10:32
Betreff: Bebauungsplanentwurf §Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)", Benachrichtigung der Behörden

zd. M. Mea
6126 Weilos
[Signature]

Hallo Frau Bourguignon,

ich habe nur eine Anmerkung:

Anbei ein Auszug aus der Begründung (Punkt 7.7 Entwässerungskonzept, Seite 43 und 44) mit der Bitte um Streichung von dem Satz auf Seite 44 welcher gelb markiert ist.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Nüsing

Manfred Nüsing
- Abteilung 5 / Projektleiter Neubau -

Tel.: (0 61 31) 9715 261
Fax: (0 61 31) 9715 289
E-Mail: Manfred.Nuesing@stadt.mainz.de



Wirtschaftsbetrieb Mainz
Industriestraße 70

97 8

55 120 Mainz

URL: <http://www.wirtschaftsbetrieb.mainz.de>

Vorstandsvorsitzende: Jeanette Wetterling

Vorsitzende des Verwaltungsrats: Oberbürgermeister Michael Ebling

Sitz der Anstalt: Mainz

Unser Umgang mit Ihren Daten und Ihre Rechte: www.wirtschaftsbetrieb.mainz.de/DSGVO



Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!.

----- Weitergeleitet von Manfred Nuesing/WB1/Mainz am 03.08.2021 10:22 -----

Von: D76158@stadt.mainz.de
An: manfred.nuesing@stadt.mainz.de
Datum: 03.08.2021 10:21
Betreff:

3005ci
[00:17:c8:07:b7:7a]



Scan_15159720210803105339.pdf

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG sind Vermeidungs- und Minderungs- und Ersatzmaßnahmen sowie eine CEF-Maßnahme notwendig. Die ausführlich beschriebenen Maßnahmen zum Artenschutz können dem Kapitel 9 des von BGNatur im März 2020 fertiggestellten Artenschutzgutachtens entnommen werden. Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein.

Von insgesamt 115 ermittelten Bäumen können 18 Bäume erhalten werden, fünf weitere Bäume werden dahingehend in der weiteren Realisierungsphase überprüft. Von insgesamt 92 zu fallenden Bäumen unterliegen 45 Bäume der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mainz. Durch Festsetzungen zum Anpflanzen der Bäume "B1" und "B2" in Verbindung mit weiteren Einzelstandorten mit geringerem Stammumfang kann der Ersatz für die Baumverluste innerhalb des Quartiers jedoch kompensiert werden. Zudem werden die zu erhaltenden Bäume per Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die für den Baumerhalt erforderlichen Schutzvorkehrungen werden im Kapitel "Durchzuführende Maßnahmen, Maßnahmenkatalog II, Baumschutz" des Fachberichts über den Baumbestand (Bechstein Baumpflege 2020) ausführlich beschrieben. Weitergehende Regelungen erfolgen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

7.7 Entwässerungskonzept

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auch die Entwässerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser im Plangebiet untersucht. Zu diesem Zweck wurde die Bestandssituation geprüft sowie darauf aufbauend eine Konzeption zur Niederschlagswasserentwässerung erstellt.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen diversen Kelleranlagen sowie der Topografie wurde bereits im Zuge des Rahmenplanverfahrens eine nur eingeschränkte Niederschlagswasserversickerung in Aussicht gestellt. Die vorhandene Bebauung sowie die befestigten Freiflächen im Plangebiet werden zurzeit in den bestehenden Mischwasserkanal in der Wormser Straße eingeleitet. Hierzu gehören sämtliche Dachflächen der vor genannten Bebauung und Belagsflächen, welche an Abläufe angeschlossen sind. Die Vegetationsflächen werden vor Ort versickert. Auf dem Grundstück Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße wird das Gebäude 99A sowie eine Asphaltfläche über den in der Straße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die restlichen Freiflächen sind mehr oder weniger mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgestaltet, die den anfallenden Niederschlag zu Teilen aufnehmen und versickern. Ein Restanteil wird oberflächlich, z. B. bei Starkregen über das Grundstück hinaus auf die Straße abgeleitet. Insgesamt sind die Versickerungsmöglichkeiten aufgrund der Gegebenheiten vor Ort (Kellergewölbe, Rampenanlage, Bestandsgebäude und dessen Freiflächen, Säulenhalle) sowohl in der Bestandssituation als auch im Zuge der Planung des Wohnquartiers als sehr gering zu bewerten.

Im Rahmen der rechtlichen und technischen Prüfung mit dem Wirtschaftsbetrieb wurde festgelegt, dass die geplante Wohnbebauung Wormser Straße an die Mischkanalisation in der Wormser Straße angebunden werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser darf mit maximal 90 l/sec abgeleitet/ eingeleitet

werden. Bei dem Projektgebiet "Eiskeller" wurde rechtlich und technisch die gleiche Festlegung getroffen. Niederschlagswasser wird, falls notwendig, an den in der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet. ~~Die maximal-erlaubte Einlaufmenge wird ebenfalls auf 90 l/sec festgelegt.~~

Sie
streichen

Im Zuge des Entwässerungskonzeptes wurden mehrere Maßnahmen erarbeitet, die zu einer Minderung der Einlaufmenge führen werden. So werden z. B. die zurzeit großflächig angelegten Asphalt-, Beton- und Pflasterflächen zu Teilen entsiegelt und mit nachhaltigen Baustoffen wie Drain-Pflaster, Rasenwaben/ Rasenplatten etc. ausgestaltet. Die Vegetationsflächen werden mit entsprechenden Aufbausubstraten hergestellt und speichern das anfallende Niederschlagswasser und vermindern damit ebenfalls, wie die teilentsiegelten Flächen, den Gesamtabfluss in den Mischwasserkanal.

Gebäude und Tiefgaragenflächen werden mit einem "Retentionsdach-Drosseldach" geplant. Die Gesamtkonzeption sieht vor, dass alle Wohngebäude "Neubau" mit einem Retentionsdach ausgestaltet werden. Dabei werden die insgesamt 14 Gebäude an der Wormser Straße sowie die acht Gebäude an der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße mit entsprechenden Wasserretentionsboxen sowie einer extensiven Dachbegrünung ausgelegt.

Die unter den Gebäuden liegende Tiefgarage wird ebenfalls flächig mit einem Retentionsdach ausgestaltet. Der Aufbau ist hier deutlich höher ausgeführt, sodass diverse Intensivpflanzflächen, Gehwege und Plätze darauf aufbauend hergestellt werden können.

Im Ergebnis wird im Rahmen des Entwässerungskonzeptes festgestellt, dass trotz der fehlenden Versickerungsmöglichkeiten ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser entwickelt wurde. Auf Grund der eingesetzten Retentionselemente in Verbindung mit den extensiven und intensiven Begrünungen auf den Dächern und der Tiefgarage wird für die Ableitung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Bestandes eine deutliche Verbesserung erreicht. Die geplanten Retentionsmaßnahmen in Verbindung mit der geplanten Begrünung des Quartiers sorgen für eine optimale Regenwasserbewirtschaftung und entlasten die Kanaleinleitungen ausschlaggebend. Insgesamt ist die vorgelegte Konzeption wirtschaftlich und technisch auf dem neuesten Stand.

7.8 Statisches Konzept im Bereich der vorhandenen Gewölbekeller

Die geplanten Gebäude im Nordteil des Plangebiets im Bereich der ehemaligen Brauerei werden zwangsläufig über und auf den vorhandenen Kellergewölben errichtet werden. Die bisher durchgeführten örtlichen Aufschlüsse und statischen Vorbemessungen haben ergeben, dass die Abtragung der neuen Gebäudelasten unabhängig von den vorhandenen Stahlstützen erfolgen muss und die Gewölbe nicht belastet werden dürfen. Hierzu werden die Gebäudelasten über freitragende Bodenplatten, respektive Trägerrosten, auf neue Stützen mit entsprechender Gründung abgelastet. Die Stellung der neuen Stützen ist der beiliegenden Abbildung zu entnehmen.



**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 04. Aug. 2021

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

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 611
Postfach 3820
55028 Mainz

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

03.08.2021

Mein Aktenzeichen Mz 411.0, 02-07: 33/6Na Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom 06.07.2021 61 26 Wei 105	Ansprechpartner/-in / E-Mail Robert Naethbohm Robert.Naethbohm@sgdsued.rlp.de	Telefon / Fax 06131 2397-165 06131 2397-155
--------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

hier: Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB und (erneute) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gern. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 4 S. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 06.07.2021 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Meine Stellungnahmen vom 13.08.2019 und 20.07.2020 haben grundsätzlich weiterhin Bestand.

Es ergeben sich jedoch die nachfolgenden Ergänzungen zu:

1/3

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

97 19



1.1 Grundwassernutzung

Es ist geplant die zwei auf dem Gelände vorhandenen Brunnen für den Betrieb einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe zu nutzen. Sollten die vorgesehenen Pumpversuche (Dauerpumpversuch mit Entnahme und Rückgabe) den gewünschten Erfolg verzeichnen, so ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Sollten die Ergebnisse des Pumpversuches negativ ausfallen, so sind die bestehenden Brunnen unter Vorlage eines Rückbaukonzeptes entsprechend zurückzubauen/zu verfüllen. Hierbei sind die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 135 zu beachten.

2. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Im Grunde nach hat die Stellungnahme vom 14.08.2020 weiterhin Bestand. Lediglich folgende Anmerkungen werden noch ergänzt:

- In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Kapitel 7.3 „Geotechnische Untersuchungen/Altlasten“ erwähnt, dass *„weitergehende Regelungen zum Entfernen des auffälligen Materials im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger getroffen werden.“*
Dieser Vertrag wurde laut Auskunft vom 28.07.2021 seitens des Grün- und Umweltamtes am 26.05.2021 zwischen der Investorin (Fischer & Co. GmbH & Co. KG) und der Stadt Mainz geschlossen.
- Laut städtebaulichen Vertrag, der hier nur in Auszügen vorliegt, *„verpflichtet sich die Investorin über die gesetzlichen Meldepflichten hinaus, **bei allen mit Erarbeiten verbundenen Baumaßnahmen** (kleinere Grabungen für Kabel, Wasser und Gas ausgenommen), **eine gutachterliche Begleitung** durch einen im Fachgebiet „Altlasten“ tätigen Sachverständigen vorzunehmen (Überwachung und Dokumentation durch einen Fachgutachter) und die Dokumentation der zuständigen Bodenschutzbehörde (derzeit Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) vorzulegen.“* (§ 14 Abs. 1).



- Der im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung „*Umgrenzung der Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung.*“ betroffene Bereich gehört zur sogenannten Säulenhalle. Diese wird laut städtebaulichen Vertrag gesondert betrachtet (§ 14 Abs. 2). D. h. Eingriffe, Nutzungsänderungen, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen sind vor Baubeginn mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) abzustimmen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern die o. g. Hinweise bzw. vertraglichen Vereinbarungen beachtet und eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Robert Naethbohm

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.