

Stadt Mainz

Umweltbezogene Informationen

Bebauungsplan
"Am Römerquell (D 31)"



Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Informationen zu den Schutzgütern: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Im Einzelnen liegen vor:

A. Umweltbericht

Büro Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG vom 05.04.2022

[Ermittlung von Eingriffen, Landespflegerische Maßnahmen, Nachweis der Kompensation, Artenschutz, Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt]

B. Gutachten

- *Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden keine eigenständigen Gutachten erarbeitet.*

C. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen

1. *Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 27.11.2019 [Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Altlasten, Radonvorkommen, Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung, Klima, Energie]*
2. *Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 03.02.2021 [Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung]*
3. *Schreiben des 60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege vom 30.12.2020 [Kulturdenkmäler]*
4. *Schreiben der Generaldirektion kulturelles Erbe – Landesarchäologie vom 20.11.2019 [archäologische Funde]*
5. *Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 27.11.2019 [Bergbau, Boden, Baugrund, Radonvorkommen]*
6. *Schreiben des Landesbetrieb Mobilität Worms vom 03.12.2019 [Immissionsschutz]*
7. *Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 12.11.2019 [Grundwasserschutz, Bodenschutz]*

D. Schreiben aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

1. *Schreiben Bürger/in vom 24.07.2020 [Dachbegrünung]*

2. Schreiben Bürger/in vom 24.07.2020 [Dachbegrünung]
3. Schreiben Ortsbeirat vom 08.09.2020 [Fassadenbegrünung]

Hinweis:

Der Umweltbericht ist gesonderter Teile der Beschlussvorlage und wird öffentlich ausgelegt; er wird nicht nochmals als Anlage beigefügt. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen sind hingegen als Anlage beigefügt und nehmen ebenfalls an der öffentlichen Auslegung teil.



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61- Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 28. Nov. 2019										
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

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

Mainz, 27.11.2019

**Bebauungsplan-Entwurf „Am Römerquell (D 31)“,
hier: frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Ihr AZ: 61 26 -Dr 31)**
Aktenzeichen: 670516 D31

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit.

1. Immissionsschutz, Schallschutz

Das Gebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der Landesstraße L 427 belastet. Für die im Einflussbereich dieser Straße gelegenen Baufelder werden Aussagen über die Verkehrslärmbelastung auf der Grundlage eigener Berechnungen getroffen. Darauf aufbauend werden wir geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die textlichen Festsetzungen vorschlagen.

2. Naturschutz und Artenschutz, Grünordnung, Landschaftsbild

Der Bebauungsplan wird voraussichtlich eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² ermöglichen. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 i.V. m. Nr. 18.7.2 des UVPG ist in diesem Fall eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Wir empfehlen die Durchführung des Bauleitplanverfahrens im Regelverfahren zur sachgerechten Ermittlung der Umweltbelange.

Für das Bauleitplanverfahren sind folgende Gutachten erforderlich:

- Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB mit
 - Artenschutzgutachten
 - Baumgutachten, einschließlich der Erfassung der Bäume, die unter die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes fallen und Prüfung inwieweit der vorhandene Gehölzbestand in die Planung integriert werden kann

Anlage 15 zu Blatt 5	
AZ	61 26 Dr 31

Auf Grundlage der Ergebnisse der Gutachten sind Festsetzungen zu erarbeiten, die den Belangen des Umweltschutzes und den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB genannten Schutzgütern Rechnung tragen, z. Bsp. zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Dach-, Tiefgaragen und Fassadenbegrünung, zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b).

Städtebauliches Ziel des D31 ist es, die ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Bebauung freizuhalten. Vor diesem Hintergrund bitten wir zu prüfen, ob die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Universitätsstraße Nr. 10 bis 22 in den Geltungsbereich des D31 miteinbezogen werden können. Diese Grundstücksflächen liegen derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Mainzer Sand (D 21)“, deren Ausnutzung sich nach der BauNVO 1977 richtet. Diese Flächen stellen jedoch die Gartenbereiche und Freiflächen der Grundstücke entlang der Universitätsstraße dar. Wir bitten auch zu prüfen, ob die Gesamtfläche der Flurstücke 221/1 und 222/1 (Flur 6) in den Geltungsbereich des D 31 einbezogen werden kann.

3. Altlasten und Bodenschutz

Die Prüfung des Plangebietes ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird der Plan begrüßt, da es auch Ziel der Planung ist, die ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu erhalten und hier Gebäude und Nebenanlagen auszuschließen.

4. Baugrund

Die Prüfung ergab keine Hinweise auf planungsrelevant ungünstige Baugrundverhältnisse. Der Untergrund bis zur üblichen Gründungstiefe besteht aus Löß und Lößlehm. Grund- oder Schichtwasser ist in Tiefen bis ca. 10 m nicht zu erwarten.

5. Radonvorsorge

Auf Radonuntersuchungen kann verzichtet werden, da nur bereits bebaute Grundstücke vorhanden sind.

6. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Wasserschutzgebiete und oberirdische Gewässer sind nicht betroffen. Öffentliche Flächen, auf denen Regenwasser versickert werden könnte, stehen im Plangebiet so gut wie nicht zur Verfügung. Daher halten wir die Aufstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes für entbehrlich.

Der Hinweis auf den verpflichtenden rechtlichen Rahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG) und die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sind für dieses Plangebiet aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausreichend.

7. Klima, Klimawandel

Zu dem Belang Klima und Klimawandel sind keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich. Der Belang wird bei der Erstellung des Umweltberichtes abgehandelt.

8. Energie

Die Erstellung eines Energiegutachtens ist nicht erforderlich, da das Gebiet im Wesentlichen bereits bebaut ist.

Mit freundlichen Grüßen

Nehrbaß



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67

61 - Stadtplanungsamt

Postfach 3820 55028 Mainz										
Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 08. Feb. 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

Grün- und Umweltamt
Carolin FreundPostfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 49
Geschwister-Scholl-Str. 4Tel 0 61 31 - 12 28 98
Fax 0 61 31 - 12 22 60
carolin.freund@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 03.02.2021

**Bebauungsplan-Entwurf „Am Römerquell (D 31)“,
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
(Ihr AZ: 61 26 -Dr 31)
Aktenzeichen: 670516 D31**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit:

1. Naturschutz und Artenschutz, Grünordnung, Landschaftsbild

Derzeit erfolgt die Erstellung eines Umweltberichtes inklusive Artenschutz- und Baumgutachten, deren Ergebnisse sodann in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einfließen sollen. Ein erster Entwurf wurde vorgelegt. Es sind Änderungen und Ergänzungen erforderlich, die derzeit mit dem beauftragten Büro abgestimmt werden. Unsere abschließende Stellungnahme hinsichtlich der arten- und naturschutzrechtlichen Belange erfolgt nach Vorlage und Prüfung des Gutachtens. Aus den Ergebnissen des Gutachtens können sich Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes, der Festsetzungen sowie der Begründung ergeben.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar bitten wir um die Änderung zeichnerischer sowie textlicher Festsetzungen wie folgt:

Zeichnerische Festsetzungen

1. Städtische Grünfläche

Die städtische Grünfläche Nr. 36025 auf dem Flurstück 225/4, Flur 6 an der „Daniel-Brendel-Straße“ im Nordwesten stellt für das Gebiet aus ökologischer sowie klimatischer Sicht eine wichtige und erhaltenswürdige Fläche dar.

Die Grünfläche mit den darauf befindlichen Bäumen gilt es gerade im Zuge der Nachverdichtung zu erhalten sowie zu sichern. Sie stellt einen wichtigen Übergangsbereich zwischen den westlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen sowie dem östlich angrenzenden Wohngebiet dar, welches durch eine reine Reihenhaussiedlung mit sehr kleinen Gärten nur einen geringen Anteil an Grünsubstanz aufweist. Neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima, bietet die Fläche mit den da

Anlage 16 zu Blatt 30

AZ

61/26/Dr/31

Information zur Verwendung Ihrer Daten:

Sparkasse Mainz
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic. MALADE51MNZ

www.mainz.de/dsgvo

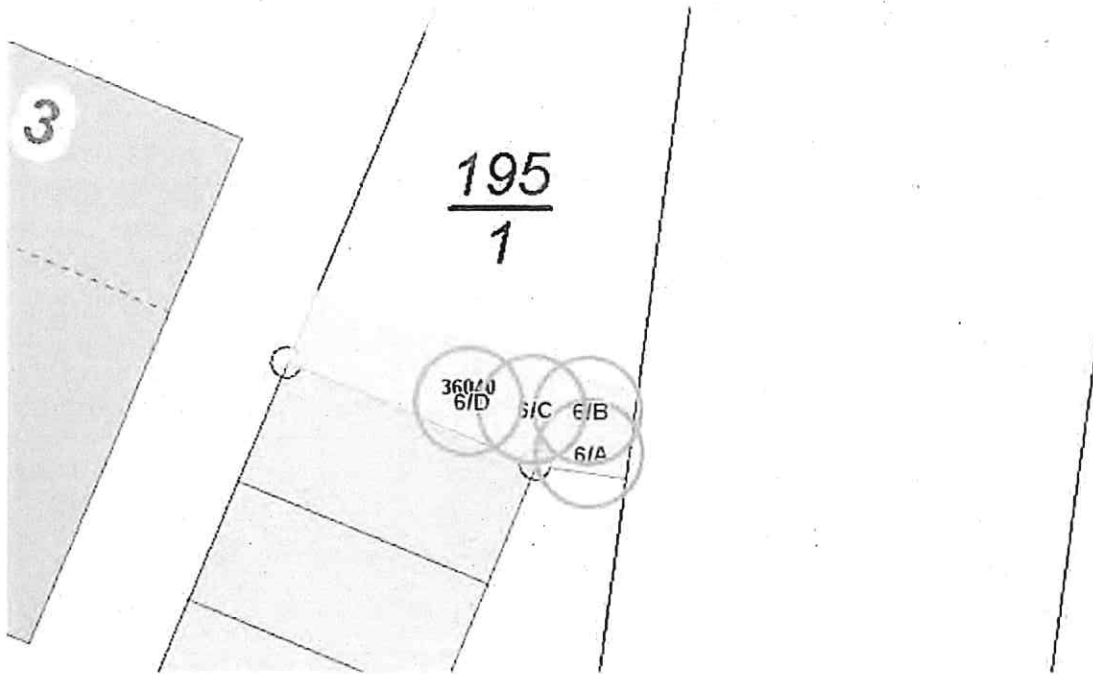
rauf befindlichen Bäumen einen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, den es zu erhalten gilt. Des Weiteren dient die Fläche der Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Freiraumsicherung. Wir regen daher an die städtische Grünfläche zeichnerisch sowie textlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festzusetzen und die auf dieser befindlichen städtischen Bäume (Baum-Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 - Grünanlage Daniel-Brendel-Straße gemäß Kataster Grün- und Umweltamt) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltende Bäume festzusetzen. Diese Festsetzungen würden den Erhalt der Grünfläche sowie den der städtischen Bäume langfristig sichern, welcher durch die derzeitige Festsetzung als nicht überbaubarer Grundstücksbereich nicht hinreichend gegeben ist.

Die Fläche befindet derzeit in der Unterhaltung des Grün- und Umweltamtes.



2. Städtische Bäume

Es befinden sich 4 städtische Bäume an der Kreuzung „Universitätsstraße“/„Am Südhang“. In den planerischen Festsetzungen sind derzeit nur 2 Bäume abgebildet. Die Bäume sowie die darunterliegende Grünfläche sollten langfristig gesichert und erhalten werden. Die Bäume erfüllen durch ihre Lage umgeben innerhalb vollständig versiegelter Bereiche eine wichtige ökologische Funktion. Zur Klarstellung und Präzisierung bitten wir zu prüfen, inwieweit die Festsetzung im Plan entweder mithilfe des Planzeichens 13.2.2 gemäß PlanzV oder alternativ durch eine herangezoomte Abbildung als Ausschnitt erfolgen kann.



Textliche Festsetzungen

1. Stellplätze

Unter 1.4.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) bitten wir zu prüfen, inwieweit diese Festsetzung ebenfalls für die Reihenhäuser „Am Südhang“ anzuwenden ist. In diesem Bereich weist ein Großteil der Vorgärten eine Breite von ca. 8 Metern auf, wodurch eine Ein- und Ausfahrt von max. 5 Metern Breite nahezu den gesamten Vorgarten versiegeln würde. Ein so hoher Versiegelungsgrad in den Vorgärten ist sowohl aus klimatischen sowie aus Gründen des Ortsbildes nicht zu befürworten. Eine Reduzierung auf das technische notwendige Mindestmaß ist u. A. für einen Eingang und einen Einfahrt bei einer Breite von unter 4 m bereits gegeben.

2. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Unter 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. den grünplanerische Festsetzungen bitten wir die Festsetzung Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 b BauGB) wie folgt zu ergänzen:

Erhalt von Bäumen

Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch hochstämmige, standortgerechte Laubbäume erster oder zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in einem Meter Höhe, an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Es wird die Verwendung von Arten gemäß der Artenauswahlliste empfohlen.

3. Begrünung der Grundstücksflächen sowie Stellplätze

Unter 1.6.2 und unter 1.6.5 bitten wir um eine gemeinsam abgestimmte Weiterentwicklung im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

4. Dachbegrünung

Unter 1.6.4 bitten wir zu prüfen, inwieweit für den Passus „[...] Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30% der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen“ ein Erfordernis besteht, da gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 innerhalb

des allgemeinen Wohngebietes ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig sind und die Begrüpfungspflicht sich somit nur auf Nebenanlagen wie Garagen und Carports bezieht, bei welchen auch die Errichtung von Flachdächern und flach geneigten Dächern zulässig ist. Diese Dächer sind zu begrünen.

5. Mülltonnenstandplätze

Wir bitten die bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzung Nr. 2.3.1 Mülltonnenstandplätze wie folgt zu ergänzen:

„[...] intensiv] mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen [einzugrünen]. Es wird die Verwendung von Arten gemäß der Artenauswahlliste empfohlen.“

6. Ergänzende Festsetzungen zu Tiefgaragen

In den Baugebieten WA, in welchen bis zu 4 Wohneinheiten zulässig sind, besteht die Möglichkeit, dass die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden könnten. Wir bitten daher um Prüfung, inwieweit Festsetzungen für Tiefgaragen notwendig sind. Gerade als Extremstandort besteht bei Tiefgaragen die Notwendigkeit Schichtstärken und Vegetationstyp aufeinander abzustimmen, um den dauerhaften Erhalt einer Begrüpfung sicherstellen zu können. Daher bitten wir die ggf. notwendigen textlichen Festsetzungen zur Begrüpfung von Tiefgaragen im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens mit uns abzustimmen.

Hinweise

Wir bitten unter 3. Hinweise den Text Besonderer Artenschutz folgendermaßen zu ändern und zu ergänzen:

Besonderer Artenschutz:

[...] d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.02./29.02., vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten, aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen, sind die Bäume und Gebäude auf das Vorkommen o.g. Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Außerhalb des o.g. Zeitraumes ist ggf. eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich.

Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. Demnach sind vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung die Anlage auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Wir bitten unter 3. Hinweise die folgenden Hinweise zu Vogelschlag an Glas, Nisthilfen, Außenbeleuchtung und zum Baumschutz wie folgt zu ergänzen:

Vogelschlag an Glas

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu minimieren. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, und Über-Eck-Verglasungen können Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag auslösen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Außenreflexionsgrad (max. 15 Prozent, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünnungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kon-

trast und Reflektanz sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen. Sofern große Glasflächen etc. geplant sind, ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

Außenbeleuchtung

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

Nisthilfen

Beim Neubau oder Umbau von Gebäuden wird grundsätzlich als bestandsstützende Maßnahme ein Einbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse/ Vögel) empfohlen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.

Im Falle geplanter Abriss-, Bau-, Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten sind vor Planungsbeginn die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von mind. 2 m zum Kronentraufbereich einhalten.

Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen, sind wurzelschonend herzustellen. Erdarbeiten im Traufbereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck in Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine max. Tiefe von 20 cm auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Vibration zu erfolgen.

Des Weiteren regen wir an unter Hinweise eine Artenauswahlliste zu ergänzen. Eine für das Plangebiet angepasste Liste können wir Ihnen gerne zustellen.

2. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Wasserschutzgebiete und oberirdische Gewässer sind nicht betroffen. Öffentliche Flächen, auf denen Regenwasser versickert werden könnte, stehen im Plangebiet so gut wie nicht zur Verfügung. Daher halten wir die Aufstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes für entbehrlich.

Der Hinweis auf den verpflichtenden rechtlichen Rahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG) und die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sind für dieses Plangebiet aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausreichend.

Wir bitten den entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen wie folgt zu aktualisieren:

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/ oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50m³ Behälterinhalt und bis zu 3,00 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig, oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

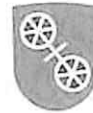
Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3. Klima und Energie

Die Aussagen aus unserer Stellungnahme vom 27.11.2019 besitzen weiterhin ihre Gültigkeit.
Die Checkliste „Klimaschutz im Bauleitplanverfahren“ ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen





Stadtverwaltung Mainz | Amt 60 | 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt
Stadtplanung

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 05. Jan. 2021									
Antw. Dez.	z. d. Jfd. A			Wvj.			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

Bauamt
Tanja Siebenhaar
Abteilung DenkmalpflegePostfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle | Gebäude E
Zimmer 319
Am 87er DenkmalTel. 06131 12-21 51
Fax 06131 12-20 44
tanja.siebenhaar@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 30.12.2020

**Bauleitplanung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplanentwurf „Am Römerquell (D 31)“**

Aktenzeichen: 15 40 00 D

Ihr Aktenzeichen: 61 26 – Dr 31

Sehr geehrter Herr Groh,

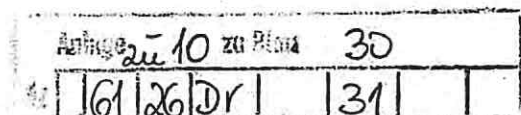
wir gehen davon aus, dass im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange auch die Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie von Ihnen zur Stellungnahme aufgefordert wurde. Wir haben parallel hierzu die Unterlagen an die Landesarchäologie weitergeleitet und dort bezüglich archäologischer Belange nachgefragt. Eine Rückmeldung haben wir leider noch nicht erhalten.

Zu o. g. Bebauungsplanentwurf nehmen wir daher wie folgt Stellung:

- Wir haben sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:


Gegenwärtig sind uns im Plangebiet keine Kulturdenkmäler bekannt. Es kann derzeit keine Aussage getroffen werden, ob möglicherweise verborgene Kulturdenkmäler betroffen sind. Aufgrund der in der Gemarkung Drais bekannten Spuren einer frühgeschichtlichen Siedlung (villa rustica) ist das Entdecken von Kulturdenkmälern im Sinne des § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) nicht auszuschließen. Insofern wären archäologische Belange im Rahmen einer konkreten Planung bei der Landesarchäologie abzufragen.

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 DSchG kommen, sind diese nach § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06131/2016-300, Fax 06131/2016-333, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz,



dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Siebenhaar



Bebauungsplan-Entwurf "Am Römerquell (D31)"
 Witteyer, Marion (GDKE) An: ralf.groh@stadt.mainz.de

20.11.2019 17:43

Von: "Witteyer, Marion (GDKE)" <marion.witteyer@gdke.rlp.de>
 An: "ralf.groh@stadt.mainz.de" <ralf.groh@stadt.mainz.de>

Bebauungsplan-Entwurf "Am Römerquell (D31)"
 Aktenzeichen: 61 26 – Dr 31

Sehr geehrter Herr Groh,

zu Ihrer Anfrage vom 31.10.2019 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: innerhalb des umrandeten Planungsgebiets liegen uns keine Kenntnisse über archäologische Funde vor, was aber nicht gleichzusetzen ist mit der Aussage, dass es dort keine gibt. Ganz in der Nähe befindet sich der ehemalige Jesuitenhof. Wie weit dieser sich in seiner gesamten Ausdehnung einmal erstreckte, ist uns nicht bekannt. Sollten also Baumaßnahmen geplant werden und bei diesen dann archäologische Funde zu Tage kommen, müsste deren Ausgrabung erfolgen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag
 Marion Witteyer

Z. d. lfd. A.
 Z. d. Handakten
 VM.:

J

Dr. Marion Witteyer M.A.
 Leiterin
 Außenstelle Mainz
 Direktion Landesarchäologie

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
 RHEINLAND-PFALZ

Große Langgasse 29
 55116 Mainz
 Telefon 06131 2016 300
 Telefax 06131 2016 333
marion.witteyer@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Anlage	20	zu	Dr	5
Nr.	61 26 Dr			31



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

TELEFAX

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

Stadtverwaltung
Mainz - Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

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

27.11.2019

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

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 31.10.2019
3240-1390-19/V1 61 26 - Dr-31
kp/mls

Handwritten signature and initials

Telefon

Bebauungsplan "Am Römerquell (D 31)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Am Römerquell (D 31)" kein Altbergbau dokumentiert ist.

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

Boden und Baugrund

– allgemein:

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, 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.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
Ust. Nr. 26/673/0136/6

Akten	21	zu Blatt	5
	61 26 Dr		31

Handwritten signature and initials



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.

- Radonprognose:

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

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

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

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

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei



- bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

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

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auf

Dr. Thomas Dreher

Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Str. 5 · 67547 Worms

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 09. Dez. 2019										
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 31.10.2019
61 26 - Dr 31Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
Re- II 39a u. IV 46aIhre Ansprechpartnerin:
Renate Renth
E-Mail:
renate.renth
@lbm-worms.rlp.deDurchwahl:
(06241) 401-679
Fax:
(0261) 29 141-6971Datum:
3. Dezember 2019**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Bebauungsplan-Entwurf „Am Römerquell (D 31)“ der Stadt Mainz****Hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landesbetriebes Mobilität bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf „Am Römerquell (D 31)“ der Stadt Mainz, da das klassifizierte Straßennetz hiervon nicht direkt betroffen ist und sich derzeit in unserem Fachbereich keine raumbedeutsamen Maßnahmen in der Planung befinden, die hierbei berücksichtigt werden müssten.

Bezüglich des Lärmschutzes weisen wir formell darauf hin, dass die Stadt Mainz durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.

Alle hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung von in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der hier gegenständlichen Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Besucher:
Schönauer Str. 5
67547 WormsFon: (06241) 401-5
Fax: (06241) 401-600
Web: lbm.rlp.deBankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLAEST600Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Arno Trauden

Rheinland-Pfalz

Anlage 22 zu Bld 5	
61/26 Dr	31

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Peter Kroll

Im Auftrag



Renate Renth



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61 – Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **14. Nov. 2019**

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

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

12.11.2019

Mein Aktenzeichen Mz 411.1, 02-07; 33:1/Sw Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom 31.10.2019 61 26 – Dr 31	Ansprechpartner/-in / E-Mail Kerstin Schwartz Kerstin.schwartz@sgdsued.rlp.de	Telefon / Fax 06131 2397-114 06131 2397-155
--	--	---	---

**Bebauungsplan-Entwurf „Am Römerquell (D 31)“ in Mainz-Drais
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 31.10.2019 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.

1/3

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

Ausgabe 29 am 14.11.2019 5

Dr	31		
----	----	--	--



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de



1.3 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.

1.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

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

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

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

1.5 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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Römerquell (D31) sind im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZ-KATASTER (BOKAT) keine bodenschutzrechtlich relevante Flächen eingetragen. Es



sind keine Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Ich weise darauf hin, dass das Kataster Lücken aufweisen kann und sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dennoch mir bislang nicht bekannte bodenschutzrechtlich relevante Flächen befinden können.

Beim Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz wird zusätzlich ein Verdachtsflächenkataster geführt, in dem altlastrelevante Vornutzungen und Verdachtsflächen verzeichnet sind, die mir bislang nicht bekannt sind.

Falls sich aus den bei der Stadt Mainz vorliegenden Informationen Hinweise auf bodenschutzrechtlich relevante Flächen ergeben, bitte ich um Mitteilung und erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Heike Rohleder

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.

D 1



Stadtplanungsamt
Postfach3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 27. Juli 2020

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

Vorab per Email an:

stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

24.07.2020

Anregungen und Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Am Römerquell (D31) (Planstufe I)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne möchten wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Stellung beziehen zum Bebauungsplanentwurf „Am Römerquell (D31) (Planstufe I)“.

Zu unserer Person

Wir sind beide 63 Jahre alt, 1976 bzw. 1977 zum Studium nach Mainz gezogen und seit dieser Zeit mit kurzen Unterbrechungen Mitbürger im schönen Stadtteil Mainz-Drais. Initial haben wir in einem Studentenapartment am Hesslerweg, später in Draiser Mehrparteienhäusern „An den Weiden“ und „An den Platzäckern“ zur Miete gewohnt. Seit 1994 sind wir Eigentümer des 1966 errichteten Wohnhauses auf dem Grundstück

Die Grundstücksfläche beträgt 716 m2, die bebaute Grundfläche des Wohnhauses nach uns vorliegenden Bauplänen 174,26 m2. Daraus errechnet sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,25.

Das 54 Jahre alte Wohnhaus ist jetzt – wie viele Häuser im Gebiet D31 – ein Sanierungsfall: Bausubstanz und Infrastruktur entsprechen weder zeitgemäßen Wohnansprüchen noch der aktuell gültigen Energiesparverordnung, sodass als wirtschaftliche Lösung nur ein Neubau in Betracht kommt.

Unser Plan für die demnächst anstehende Rentnerzeit war und ist, zusammen mit den Familien unserer beiden Kinder auf unserem Grundstück ein neues, modernes Mehr-Generationen-Haus zur Eigennutzung – bei entsprechender familiärer beruflicher Situation teilweise auch zur Vermietung - zu errichten. Wir konnten bis 2019 davon ausgehen, die äußere Gestalt des Hauses vergleichsweise freizügig nach unseren Vorstellungen zu planen, solange sich das Gebäude nach den Regeln der Baunutzungsverordnung in die Umgebung eingefügt hätte. Wir haben an unserem Haus insbesondere die vergleichsweise große Grundfläche des barrierefreien und rollstuhltauglichen Erdgeschosses schätzen gelernt.

Sollten die bisher geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Am Römerquell (D31)“ unverändert in einen demnächst gültigen Bebauungsplan übernommen werden, wäre dieses Vorhaben nicht mehr sinnvoll möglich. Wir halten die vorgesehenen Festlegungen für einen nicht gerechtfertigten Eingriff in unsere Eigentumsrechte.

14²

Zum Bebauungsplanentwurf

Wie die meisten Draiser Bürger schätzen auch wir den besonderen städtebaulichen Charakter dieses Mainzer Stadtteils, der sich nach dem zweiten Weltkrieg in mehreren Etappen um einen ehemals bäuerlich-dörflichen Kern entwickelt hat. Drais ist ein beliebtes Mainzer Wohngebiet, das zirkulär von einem sehr großflächigen, landwirtschaftlich genutzten Grüngürtel umgeben ist.

Viele Draiser arbeiten bei den großen Mainzer Arbeitgebern ZDF/SWR, Universität/Universitätsmedizin, Ämter und Behörden der Stadt Mainz oder Ministerien/Behörden des Landes Rheinland-Pfalz. Das „Draiser Bergvolk“ ist modern, geistig beweglich und Neuerungen gegenüber aufgeschlossen.

- Wir unterstützen die politische und städtebauliche Vorgabe des Bebauungsplans, nach der eine „nicht mehr zu vertretende bauliche Nachverdichtung“, wie sie exemplarisch in den letzten Jahren im Gebiet D31 zugelassen und genehmigt worden war, jetzt grundsätzlich verhindert werden soll. Soweit wir es beurteilen können, vertritt auch die Mehrheit der betroffenen Bürger in D31 diese Position. Draiser Bürger möchten lieber in kleineren überschaubaren Häusern als in großen kleinteiligen Multiparteien-Objekten wohnen.
- Gleichzeitig gibt es aber den starken Wunsch und das Bedürfnis nach Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum auf bereits vorhandenen Grundstücken, bei einem Mangel an bebaubaren Grundstücken oder erschlossenen Wohngebieten im Stadtgebiet. Diese neuen Wohnflächen bzw. Wohneinheiten sind bei An-/Umbauten aber auch bei Neubauprojekten ganz überwiegend für Mitglieder der eigenen Familie im Sinne des Mehr-Generationen-Hauses in manchen Fällen auch für zusätzliche vermietbare Wohneinheiten (Studentenwohnungen, Einliegerwohnungen, Single-Wohnungen, etc.) vorgesehen.
- Für die Neubauplanung wünschen wir uns – bei akzeptierter Grundstruktur eines Gebäudes mit überschaubarer Größe - gestalterische Freiheiten für den Baukörper und nicht strikte und strenge Vorgaben bis hin zur Uniformierung der Dachkonstruktion.

o GRZ und GR

Nach der Baunutzungsverordnung ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Bei Festlegung der bebaubaren Grundfläche (GR) auf maximal 150 m², wie jetzt in großen Abschnitten des Gebietes D31 vorgesehen, reduziert sich die GRZ bei größeren Grundstücken über 700 m² auf ca. 0,2, d. h. es wird eine Halbierung der nach allgemeinem Baurecht möglichen Grundfläche normiert.

Die unterschiedlichen Festlegungen für die GRZ und die GR in den verschiedenen Abschnitten des Gebietes D31 orientieren sich am status quo und sollen jetzt diesen Zustand dauerhaft festlegen. Dabei werden Gebiete, in denen in den letzten Jahrzehnten keine größeren baulichen Änderungen stattgefunden haben, gegenüber Straßenabschnitten benachteiligt, in denen durch größere Neubauten Fakten geschaffen wurden, die jetzt zur neuen Richtschnur gemacht werden.

Es erscheint nicht logisch, warum die bebaubare Grundfläche unterschiedlich und nicht einheitlich festgelegt werden. Unser Grundstück liegt im Übergangsbereich zur Universitätsstraße, für deren Anwohner eine GR von 180 m² und eine GRZ 0,3 auf Grund der bereits vorhandenen Gebäude festgelegt wurde. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum für unser Grundstück Am Stumpf 20 in unmittelbarer Verlängerung und Blickachse zur Universitätsstraße eine GR von 150 m² und eine GRZ von 0,25 vorgesehen ist. In unserem Fall stellt die geplante Festlegung der GR auf 150 m² (bisher 174 m²) faktisch eine Enteignung dar.

Derzeit ist barrierefreies Wohnen auf einer Ebene mit ebenerdigen altersgerechten Wohnungszugang gegebenenfalls zusätzlich die Unterbringung von Betreuungspersonen oder eine angemessene Treppenhausgestaltung mit Aufzug auf einer großzügigen Grundfläche des Hauses möglich. Diese Option bestünde in Zukunft bei Reduktion der Grundfläche auf 150 m² nicht mehr.

Der Bebauungsplanentwurf steht somit wegen der in großen Teilen auf 150 m² limitierten Grundfläche einem altersgerechten und/oder betreuten Wohnen entgegen.

Wir schlagen deshalb vor, bei den Festlegungen des Bebauungsplans die bebaubare Grundfläche für alle Grundstücke einheitlich auf 180 m² und die GFZ auf 0,3 anzuheben. Auch auf der Basis dieser Festsetzungen wird das primäre Ziel des Bebauungsplans erreicht.

o Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist nach der bisherigen Festlegung auf zwei begrenzt. Dies steht im Widerspruch zu einem auch von der Stadt Mainz verfolgten Ziel, „familienfreundlicher“ zu bauen.

In vielen Häusern im Gebiet D31 wohnen bereits 3 Parteien/Familien (Großeltern, Eltern, Kinder). Das Mehr-Generationen-Haus erfordert generell eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf drei.

Wir bitten deshalb, die Anzahl von Wohneinheiten im Gebiet D31 einheitlich auf 3 Wohneinheiten festzulegen.

o Baufeld

Durch die Definition und Lage des Baufeldes sollen sehr große Grünflächen auf der straßenabgewandten Seite der Häuser erhalten bleiben. Bei moderater Erhöhung der Grundfläche von 150 m² auf 180 m² müsste und könnte das Baufeld nach hinten erweitert bzw. verschoben werden, ohne die Straßenansicht optisch einzuschränken und ohne das Hauptziel, den Erhalt zusammenhängender Grünflächen, zu vernachlässigen.

Wir regen deshalb an, dass das Baufeld im erforderlichen Umfang nach hinten erweitert wird.

O Dachform

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ausgeführt, dass Walm- und Satteldächer die vorherrschende Dachform in Drais sind. In der Nachkriegszeit waren diese die einzigen Dachformen, die eine ausreichende Abdichtung garantierten, Flachdächer wurden häufig undicht. Deshalb wurden auch im Nachgang viele Flachdachbungalows bei auftretenden Undichtigkeiten mit Walm- und Satteldächern überbaut (z. B. Lerchenberg). Später wurden Sattel- oder Walmdächer in neuen Draiser Baugebieten durch Bebauungspläne vorgeschrieben (z.B. D10, D25). Wo dies durch Bebauungspläne anders bestimmt wurde, sind auch andere Dachformen entstanden (z. B. Gemeindehohl (asymmetrische Pultdächer).

Der städtischen Kindergarten in der Marc Chagall Straße 43 wurde mit Pultdach errichtet.

Im alten Ortskern sind auch asymmetrische Satteldächer und Pultdächer zu finden, die ein abwechslungsreiches Bild hervorrufen, die zuletzt in unserer unmittelbaren Umgebung errichteten Häuser haben Flachdächer (Parzelle 150, 212).

Ohne Festlegung der Dachform werden im Stadtgebiet Mainz (z. B. Backhaushohl, Zahlbacher Steig/Obere Zahlbacher Straße und anderen Gebieten der Oberstadt mit prägenderen Altbauten oder denkmalgeschützten historischen Villen in deren Umgebung Häuser mit Flach- oder Pultdächern gebaut (z. B. Ritter- und Wilhelmiterstraße).

Flach- und Pultdächer lassen eine größere Fläche und bessere Ausrichtung von Solarpanels zu, dienen also mehr der Ausnutzung regenerativer Energien.

Die Überbauung von Grünflächen auf Grundstücken durch eine Vergrößerung der GR kann durch eine flächige Dachbegrünung auf Flachdächern kompensiert werden. Dies trägt zur Verbesserung der CO₂-Bilanz und zur Regenwasserversickerung bei.

Wir plädieren deshalb für einen Bebauungsplan ohne Festlegung der Dachformen auch im Hinblick auf die bessere Ausnutzung regenerativer Energien, der Regenwasserrückhaltung und Verbesserung der CO₂-Bilanz.

Resumee

Die hier von uns vorgetragenen Änderungsvorschläge entsprechen dem Prinzip nach Anregungen und Forderungen der CDU- und SPD-Fraktion des Draiser Ortsbeirats.

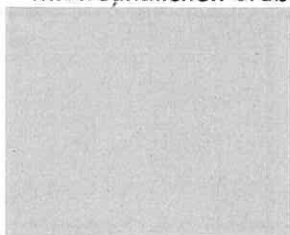
Die SPD-Fraktion hatte nach Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs D 31 durch Herrn Straub vom Stadtplanungsamt in der öffentlichen Sitzung des Draiser Ortsbeirats am 16.06.2020 ihre Position dargestellt. Es wurde ausgeführt, dass sich die Draiser SPD-Fraktion zur Schaffung von Wohnraum in Drais Änderungen bei den Festlegungen des Bebauungsplanes vorstellen kann bzw. vorschlägt (u.a. Erhöhung der bebaubaren Grundfläche auf 180 m² und eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf drei).

Die CDU-Fraktion hatte zur gleichen Sitzung des Ortsbeirats einen Änderungsantrag (0992/2020) zum Bebauungsplanentwurf D31 vorbereitet, diesen Antrag jedoch aus Verfahrensgründen zunächst nicht eingebracht. <https://bi.mainz.de/vo0050.php?kvonr=25860&voselect=3502>

Die Position der Draiser CDU-Fraktion wurde aber mündlich vorgetragen und dabei u.a. vorgeschlagen, die GRZ auf 0,3, die bebaubare Grundfläche auf 180 m² und die Anzahl der Wohneinheiten auf 3 festzulegen, sowie die hintere Baugrenze auf den Grundstücken um 2 m nach hinten zu verschieben.

Es bleibt zu hoffen, dass die Verantwortlichen des Stadtplanungsamtes nach sorgfältiger vorbereitender Datenerhebung und Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs, der auf der Basis allgemein akzeptierter politischer Vorgaben der Stadt Mainz erstellt wurde, jetzt die konkreten Änderungsvorschläge der betroffenen Bürger und des Draiser Ortsbeirats aufgreifen und dem Mainzer Stadtrat einen überarbeiteten Bebauungsplanentwurf mit moderaten Korrekturen vorlegen.

Mit freundlichen Grüßen



24.07.2020

An die
 Stadtverwaltung Mainz
 Stadtplanungsamt – Bau B
 Am 87er Denkmal

55131 Mainz

Z. d. K. d. A.
 Z. d. Mandanten
 M. d. :

D. 31

J

Bebauungsplan „Am Römerquell (D 31)“ Einwendungen

Amtsblatt der Stadt Mainz Nr. 29 v. 19.06.2020

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan „Am Römerquell (D 31)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Liegenschaft, [REDACTED] habe ich Einwendungen
 bezüglich des Entwurfes des o.g. Bebauungsplans.

Begrenzung der GR bzw. GRZ

Die Grundstücke Universitätsstr. 10 – 22 gehören zu den größten im Bebauungsplan, wobei mein Grundstück ca. 880 m² Grundstücksfläche hat. Die GR wurde aber auf 180 m² begrenzt, wodurch die tatsächliche GRZ gerade mal bei 0,2 liegt. Da die, im Vergleich zu anderen Baugebieten, schon sehr niedrig angesetzte GRZ von 0,25 meiner Meinung nach völlig ausreichend ist, möchte ich Sie bitten, die GR auf 220 m² anzuheben.

Baugrenzen

Darüber hinaus überschreiten sowohl unser Haus, als auch weitere Häuser der Universitätsstr. 10 – 22 die Baugrenze. Da die Grundstücke aber deutlich tiefer als bspw. in der Universitätsstraße 2-8 und 24-26 sind und die Flurstücke 201-8 bis -15 anhand der neuen Baugrenzen unverbaubar sind, würden ich Sie bitten, die Bautiefe von 17 m auf 19 m zu erweitern. Dadurch würde der Abstand der Baugrenze zu den besagten Flurstücken 201-8 bis -15 immer noch ausreichende 3 m betragen.

Anzahl Wohneinheiten

Verständlicherweise sollte mit dem neuen Bebauungsplan der Wildwuchs einiger Bauträger mit gewinnmaximierten Wohneinheiten, sprich möglichst viele kleine Wohneinheiten auf engem Raum, verhindert werden. Mein Haus besitzt aber bereits eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss. Ich bin 68-jähriger Pensionär und meine Kinder sind bereits beide ausgezogen. Für meine Frau und mich sind die 225 m² Wohnfläche eigentlich zu groß und mit steigendem Alter wird das Dachgeschoss für uns nicht mehr nutzbar sein. Die Überlegung war, das Dachgeschoss als separate Wohneinheit mit eigenem Eingang, bspw. für meine Enkel oder auch für eventuelle Pflegekräfte, auszubauen. Dies wird aber mit der

146

Begrenzung auf zwei WE verhindert. Ich halte es deshalb für sinnvoll, die Anzahl der WE von zwei auf drei zu erhöhen, um so die Möglichkeit von Mehrgenerationenhäusern zu ermöglichen.

Dachform

Leider werden im Bebauungsplan Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von min. 30° vorgeschrieben. Als Begründung geben Sie an, dass die bestehenden Häuser in dem Plangebiet überwiegend Satteldächer besitzen. Wenn man aber bedenkt, dass dieses Gebiet in den 60er/70er Jahren entstand, ist das auch nicht verwunderlich, da diese Dachform damals so üblich war. Dies entspricht aber nicht mehr modernen Baustilen. Gerade die kreative Freiheit, ein Eigenheim nach seinen individuellen Schönheitsvorstellungen zu bauen, sollte nicht unterbunden werden. Darüber hinaus haben Flachdächer auch einen ökologischen Nutzen, da diese laut Bebauungsplan begrünt werden müssen und Dachbegrünungen, wie in der Ortsbeiratssitzung vom 16.06.20 erläutert, einen Beitrag für die Umwelt und das Klima im Ort leisten. Um das Draiser Ortsbild moderner, ökologischer, attraktiver und zukunftsträchtiger zu gestalten, bitten wir Sie, weitere Dachformen, insbesondere Flach- und Pult-Dächer, zuzulassen.

Bitte bestätigen Sie mir den fristgerechten Eingang meiner Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen





An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz,
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Einwendungen Bebauungsplan „Am Römerquell (D 31)“
Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz - Montag 27.07.2020 09:00

Von: [REDACTED]
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Kopie: [REDACTED]
Datum: 24.07.2020 17:11
Betreff: Einwendungen Bebauungsplan „Am Römerquell (D 31)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie meine Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Am Römerquell (D31)".
Ich bitte um Bestätigung des fristgerechten Eingangs.

Mit freundlichen Grüßen



Bebauungsplan D 31 - Einwendungen [REDACTED] 24.07.2020.pdf

Ortsbeiratsfraktion Mainz-Drais
und
Ortsbeiratsfraktion Mainz-Drais

CDU

SPD

- Z. d. i.f.d. A.
 Z. d. Handakten
 Wvl.:

Dr. 31

TOP

Ortsverwaltung Mainz-Drais
Daniel-Brendel-Straße 11

55127 Mainz

28.08.2020

Vorlage-Nr. 1404 / 2020

Gemeinsamer Antrag: Festsetzungen im Bebauungsplan D 31

Der Ortsbeirat beantragt die Festsetzungen im Bebauungsplan D 31 wie nachfolgend beschrieben zu ändern:

- **Grundflächenzahl (GRZ)**
Die GRZ soll von 0,25 auf 0,3 erhöht werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in Drais gerecht zu werden, ohne das große Planungsziel, „die Verhinderung der nicht mehr zu vertretenden baulichen Nachverdichtung“ aufzugeben.
- **Grundfläche (GR)**
Die GR soll von 150 m² auf 180 m² erhöht werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in Drais gerecht zu werden, ohne das große Planungsziel, „die Verhinderung der nicht mehr zu vertretenden baulichen Nachverdichtung“ aufzugeben.
- **Anzahl der Wohneinheiten**
Die Anzahl der Wohneinheiten soll von 2 auf 3 erhöht werden, um den Hauseigentümern eine finanzierbare Möglichkeit zu geben, für ihre Kinder und Enkel, durch Um- oder Anbau Wohnraum auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Dadurch wird auch der Gedanke vom Mehrgenerationenhaus gestärkt.
- **Baugrenzen**
In den Bereichen mit Blockrandbebauung soll die hintere Baugrenze um 2 m nach hinten verschoben werden, um den Hauseigentümern mehr Freiheit bei der Planung und Gestaltung zu geben.

- **Fassadenbegrünung**

Der hohe Anteil an Grünflächen, der im Durchschnitt 650 m² großen Grundstücke macht eine zusätzliche Begrünung der Fassaden überflüssig. Außerdem bietet die durch Obstbau geprägte Feldflur um Drais einen sehr abwechslungsreichen Lebensraum für Flora und Fauna.

- **Dachform**

Die Festsetzung der Dachform soll entfallen, um den Grundstückseigentümern mehr Möglichkeiten bei Gestaltung Ihres Hauses einzuräumen.

