

Aktz.: 61 20 02 Ä 45 + 61 26 Alt 262

**Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanentwurfes  
"Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"**

**Bebauungsplanentwurf  
"Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"**

**I. Vermerk**

**über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**A) Formalien**

Dauer des Beteiligungsverfahrens:	22.01.2021 bis 12.02.2021
Anzahl der beteiligten TÖB: 52	Anzahl der Antworten von TÖB: 22

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

- 20-Amt für Finanzen, Beteiligung und Sport, Abt. Sport
- 61.3-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
- Landesbetrieb Mobilität Worms
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
- SGD Süd Obere Landesplanungsbehörde
- SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH

## B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

### 1. **10-Hauptamt, Frauenbüro (Gleichstellungsstelle)**

- Schreiben vom 22.01.2021 -

#### Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- keine

#### Sonstige Anregungen

- Parkplätze für Frauen und Mutter-Kind-Parkplätze seien wünschenswert.
- Die Durchgangs- und Verbindungswege sollten offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden.
- Die vorgesehene Begrünung sei so anzulegen, dass die Sichtbeziehungen gewährleistet bleiben. Dies gelte generell für alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen. Bei den grünplanerischen Festsetzungen sei Vegetation zu bevorzugen, die Transparenz gewährleistet. Die Bepflanzung entlang der Zugangswege sei dem Sicherheitsbedürfnis anzupassen.
- Bei der Ansiedlung des neuen Einzelhandels wäre eine paritätische Auswahl von Unternehmern und Unternehmerinnen wünschenswert.

#### Stellungnahme

*Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf den Realisierungsprozess im Nachgang zum Bauleitplanverfahren. Für den Bebauungsplanentwurf "A 262" ergibt sich hieraus kein Festsetzungsbedarf.*

*Ergänzend zum Bebauungsplan wird mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob einzelne der vorgetragenen Aspekte in den Vertrag integriert werden können.*

### 2. **12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung**

- Schreiben vom 12.02.2021 -

#### Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- keine

#### Sonstige Anregungen

- Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben seien folgende Anpassungen in den Bebauungsplan "A 262" zu übernehmen:
  - In den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 sollten Einzelhandelsbetriebe lediglich im 1. Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche, im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss zulässig sein.
  - Im Kerngebiet MK 1 seien Einzelhandelsbetriebe (ehemaliges Karstadtareal) auch im 2. Obergeschoss zulässig.
  - Es sei zu überprüfen, ob mit dieser Festsetzung die in der Absichtserklärung zwischen der Stadt Mainz und den Projektentwicklern abgestimmte Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> erreicht werden könne.

### **Stellungnahme**

*Die konkreten Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Bebauungsplanentwurf "A 262" werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Fachamt geprüft.*

*Ergänzend zum Bebauungsplan wird mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob einzelne Aspekte in den Vertrag integriert werden können.*

- Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen Kerngebieten auf nur drei bzw. vier Geschosse werde planerisch im Rahmen einer vertikalen Steuerung gem. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO die maximal zulässige Fläche für Einzelhandelsbetriebe erreicht. Damit werde den Belangen des innerstädtischen Einzelhandels und der benachbarten Zentren auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen. Weitergehende Regelungen bezüglich der Verkaufsflächenobergrenze sowie zu Bestimmungen zu Neuansiedlungen bestimmter Anbieter basierend auf den Stadtratsbeschlüssen der Stadt Mainz sollten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags aufgenommen werden.

### **Stellungnahme**

*Die konkreten Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Bebauungsplanentwurf "A 262" werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Fachamt geprüft. In Abstimmung mit dem Fachamt wird im weiteren Verfahren auch geprüft, welche weitergehenden Regelungen bezüglich Verkaufsflächenobergrenze und Bestimmungen zu Neuansiedlungen bestimmter Anbieter im städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können.*

### **3. 37-Feuerwehr**

*- Schreiben vom 31.03.2021 -*

#### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

#### **Sonstige Anregungen**

- Flächen für die Feuerwehr:
  - Gemäß § 15 (4) LBauO "Landesbauordnung Rheinland-Pfalz" müssten für jede nicht zur ebenen Erde liegenden Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss zwei Rettungswege vorhanden sein. Falls der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden müsse, seien Zugänge, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.
  - Es seien insbesondere der § 7 LBauO sowie das Merkblatt "Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz" zu beachten. Würden diese Vorgaben nicht eingehalten, sei die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr nicht möglich und es werde eine bauliche Lösung erforderlich (zweiter notwendiger Treppenraum, Sicherheitstuppenraum etc.).

- Auch bei ausschließlich baulichen Rettungswegen seien Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen auf Grundlage der LBauO und des Merkblatts anzuordnen, sofern Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen und sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich seien. Dies gelte insbesondere auch für autofreie Siedlungen, Wohnparks, "Gated-Communities", etc.
- Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr habe ausschließlich nach den Maßgaben der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen.
- Sollten die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr nicht auf Privatgrundstücken, sondern auf öffentlichen Flächen sichergestellt werden, würden die o. g. Punkte analog gelten. Feuerwehrezufahren, -aufstell und -bewegungsflächen müssten dann in der Freiraumplanung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden und würden diese entsprechend einschränken (Standort Bäume, Straßenlaternen, Fahrradständer, Kunstwerke u. v. m.). Die vorgesehenen Flächen gäben dann den einzelnen Bauherren wiederum vor, in welchem Rahmen in der Hochbauplanung die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr berücksichtigt werden könne. Dies habe unmittelbar Auswirkungen auf die Hochbauplanung.
- Für die Feuerwehr und den Rettungsdienst sei ein schnelles Auffinden der Einsatzstelle sehr wichtig. Daher sei die Hausnummernvergabe eindeutig und in logischer Reihenfolge vorzunehmen. Die postalischen Anschriften müssten den Straßen, über die der Zugang zum Gebäude erfolgt, entsprechen. Die Hausnummern seien an den Gebäuden augenfällig anzubringen.

### **Stellungnahme**

*Die gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien zur Herstellung des zweiten Rettungsweges sowie der Flächen für die Feuerwehr wurden zur Kenntnis genommen. Der Nachweis des zweiten Rettungsweges und die Einhaltung der sonstigen baulichen Anforderungen sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und lösen keine speziellen Regelungsbedarfe für die Bauleitplanung aus.*

*Aufgrund der städtebaulichen Konzeption und der sich hieraus ergebenden Erschließungsstruktur sind alle geplanten und auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs realisierbaren Gebäude nicht mehr als 50 m von einer öffentlichen durch die die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche entfernt. Die genannten Anforderungen wurden damit durch die Planung erfüllt.*

*Die Hinweise zur Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr wurden zur Kenntnis genommen., diese werden jedoch erst im Zuge der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben relevant.*

*Die Hausnummernvergabe erfolgt im Nachgang zur Realisierung der einzelnen Bauvorhaben durch das 60-Bauamt, Abt. Bauaufsicht.*

- **Löschwasserversorgung:**

- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sei eine Wassermenge von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden, in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Bei der genannten Entfernung gelte die tatsächliche Schlauchverlegelänge. Außerdem gelte diese nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Dies sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen etc.

- Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung sei in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Feuerwehr Mainz vor Baubeginn vorzulegen.
- Die Entnahmestelle für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) seien nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der "Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW" zu planen und auszuführen. Sie seien so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten dürfe nicht mehr als 120 m betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 sei Vorrang zu geben.
- Die Lage der Löschwasserentnahmestellen sei durch Schilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – "Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz" werde hingewiesen.
- Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz sei sicherzustellen.
- Die Löschwasserversorgung durch die Mainzer Netze erfolge ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Eine Verlegung von ausreichend dimensionierten Wasserversorgungsleitungen zur Entnahme von Löschwasser über Hydranten auf privaten Grundstücken finde nicht statt. Sollte die v. g. Schlauchverlängung von 160 m dann überschritten werden, müsse der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine gleichwertige Löschwasserversorgung sicherstellen.
- Wäre eine Löschwasserversorgung für den Objektschutz erforderlich (z. B. Wandhydranten) und der Hausanschluss liefere nicht die geforderte Löschwassermenge, so sei auf Kosten des Vorhabenträgers eine Bevorratung auf dem Grundstück mit entsprechender Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

### **Stellungnahme**

*Die Planung der Löschwasserversorgung sowie die Hinweise auf die zu berücksichtigenden DIN-Vorschriften und Gesetze bei Herstellung der Anlagen für die Löschwasserversorgung lösen keine gesonderten Regelungsbedarfe für die Bauleitplanung aus. Löschwasserentnahmestellen müssen im Zuge der Realisierung der öffentlichen Erschließung berücksichtigt werden, sofern diese nicht schon im Bestand vorhanden sind. Die Anforderungen der Feuerwehr wurden an die städtische Koordinierungsstelle und die Vorhabenträgerin weitergeleitet.*

#### **4. Dezernat IV-Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit**

*- Schreiben vom 11.02.2021 -*

#### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

#### **Sonstige Anregungen**

- Es wird um Prüfung gebeten, ob die Schaffung von Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte oder zur Kindertagesbetreuung in den Planungen berücksichtigt werden könne. Das erforderliche Außengelände könnte ggf. auf dem Dach des Gebäudes realisiert werden. Hierzu würden in anderen Kommunen bereits einige Modelle existieren.

### **Stellungnahme**

*Ob die Schaffung von Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte oder zur Kinderbetreuung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "A 262" möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft. Entsprechende Regelung hierzu wären im städtebaulichen Vertrag zu treffen. Die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke ist gemäß § 7 BauNVO innerhalb der festgesetzten Kerngebiet im Bebauungsplanentwurf grundsätzlich gegeben. Hinsichtlich der im Wettbewerbsverfahren relevanten Teilflächen des Bebauungsplanentwurfes waren die Vorgaben eindeutig. In diesen Gebäudekomplexen sind keine Flächen für Kindertagesstätten und/oder Räumlichkeiten für die Tagesbetreuung vorgesehen.*

- Bei der Gestaltung der neu geschaffenen Freiflächen sollten neben Sitzmöglichkeiten, die insbesondere auch von Senior:innen genutzt werden können, auch Spielplätze mit Spielgeräten für Kinder geschaffen werden. Die Gestaltung der Freiflächen, die Festlegung der Standorte der Sitzmöglichkeiten und der Spielplätze sowie die Auswahl der Spielgeräte solle in Abstimmung mit den Fachämtern (u. a. Grün- und Umweltamt, Amt für Jugend und Familie) erfolgen. Diese Rahmenbedingungen sollten im städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

### **Stellungnahme**

*Die Freiflächengestaltung wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Die tangierten Fachämter werden bei der Planung beteiligt. Die Hinweise zu Sitzmöglichkeiten und Spielplätzen wurden zur Kenntnis genommen. Inwieweit hierzu Regelungen im städtebaulichen Vertrag übernommen werden, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.*

- Wohnraumförderung:  
Zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBb) seien keine Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie im weiteren Bebauungsplanverfahren zu treffen, da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "A 262" bereits im Dezember 2013, mithin ein Jahr vor dem Grundsatzbeschluss zur PBb, gefasst worden sei und diese daher nicht zur Anwendung komme.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung wurde zur Kenntnis genommen.*

5. **67-Grün- und Umweltamt**  
*- Schreiben vom 03.03.2021 mit Anlage -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sei ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 (4) und 2a BauGB i. V. m. § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB zu erstellen. Alle erforderlichen Untersuchungen und Gutachten seien seitens des Investors bei hierzu fachlich geeigneten Büros zu beauftragen. Zur Festlegung des Leistungsumfangs sollten sich die fachspezifisch beauftragten Büros mit dem Grün- und Umweltamt entsprechend in Verbindung setzen.

### **Stellungnahme**

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Alle erforderlichen Untersuchungen und Gutachten sowie der Umweltbericht sind inhaltlich mit dem Fachamt abgestimmt.*

### **Sonstige Anregungen**

- Altlasten/Bodenschutz
  - Innerhalb des Plangebietes befänden sich mehrere Standorte bzw. Altlastverdachtsflächen. Der Altlastenverdacht habe noch nicht bei allen Standorten ausgeräumt werden können.
  - Für die Verdachtsflächen 751 und 752 (Ludwigsstraße 8) seien bereits diverse historische Pläne gesichtet worden. Im Rahmen eines Bauantrages habe die SGD Süd eine (noch nicht abschließende) Einschätzung abgegeben. Diese beiden Flächen seien auch im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen. Für die übrigen Flächen stünden diese Schritte noch aus. Gegenüber 2019 sei noch die Verdachtsfläche 1786 hinzugekommen (Ludwigsstraße 12).
  - Bei allen Verdachtsflächen handele es sich um Vorkriegsnutzungen, die gegenwärtig vollständig überbaut oder versiegelt seien. Für die Gefährdungsabschätzung sei somit in erster Linie der Wirkungspfad Boden-Grundwasser von Bedeutung, bei Bauarbeiten bzw. Erdarbeiten auch der Wirkungspfad Boden-Mensch. Dazu müsse zunächst die Historie recherchiert werden. Die Bewertung unter Einbeziehung der künftigen Nutzung nehme dann die SGD Süd vor. Daraus könnte im Einzelfall Untersuchungsbedarf resultieren oder aber eine Rückstufung auf nicht altlastverdächtig. Der Altlastenverdacht müsse im Übrigen nicht vollständig ausgeräumt werden. Es genüge, wenn sichergestellt sei, dass von einer bekannten oder potenziellen Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehene Nutzung ausgehen könnten.
  - Sollten wider Erwarten doch erhebliche Boden- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, könne eine ggf. erforderliche Sanierung – sofern diese nicht vor Satzungsbeschluss bzw. Planreife erfolgen könne – vertraglich festgelegt werden.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Es wird geprüft, ob ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf "A 262" sowie dessen Begründung aufgenommen werden bzw. welche Vereinbarungen gegebenenfalls im Vertrag aufgenommen werden müssen. Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wird im weiteren Verfahren beteiligt ("Anhörverfahren").*

- Wasserwirtschaft, Gewässerschutz
  - Regenwasserbewirtschaftung:  
Aus Sicht der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde sei im Plangebiet die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nur im Einzelfall und nach umfangreicher Prüfung der Untergrundverhältnisse möglich. Gegen eine breitflächige Versickerung, z. B. über durchlässige Beläge bestünden hingegen keine Bedenken. Die Möglichkeit der Drosselung und Abflussverzögerung sollten

daher voll ausgeschöpft werden. Im weiteren Verfahren sollte ein Regenwasserkonzept erarbeitet werden.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde von der Vorhabenträgerin beauftragt und durch ein fachspezifisches Büro erarbeitet. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Gegeben falls erforderliche Regelungen im Bebauungsplanentwurf und/oder im städtebaulichen Vertrag werden im weiteren Verfahren geprüft.*

#### **- Grundwasser:**

Bei der gegenwärtigen Planung seien keine großen und tiefen Baugruben zu erwarten (tiefer als Bestand), die mit erheblichen Eingriffen in das Grundwasserregime verbunden wären. Damit entfalle die ursprüngliche Forderung nach einem hydrologischen Gutachten. Es werde gebeten zu prüfen, ob die Tiefe von Kellergeschoss bzw. Tiefgarage auf das gegenwärtige Niveau oder wenig tiefer begrenzt werden könne.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis bezüglich der Notwendigkeit eines hydrologischen Gutachtens wurde zur Kenntnis genommen. Die bezüglich Grundwasserregime erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.*

#### **• Für den städtebaulichen Vertrag ergebe sich folgender Regelungsbedarf:**

- Umsetzung des Regenwasserkonzeptes
- Begrenzung der Baugrubentiefe bzw. Begrenzung der Entnahmemengen bei bauzeitlichen Wasserhaltungen auf ein für die nahegelegenen schutzwürdigen Gebäude (insbesondere Dom und Johanniskirche sowie denkmalgeschützte Gebäude am Bischofsplatz, Eppichmauergasse, Weihergartenstraße, Pfaffengasse, Ballplatz und Umgebung) unkritisches Maß.

### **Stellungnahme**

*Hinsichtlich der Umsetzung des Regenwasserkonzeptes wird im weiteren Verfahren geprüft, ob Regelungsinhalte wie die Begrenzung der Baugrubentiefe bzw. die Begrenzung der Entnahmemengen bei bauzeitlichen Wasserhaltungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden müssen. Der Sachverhalt wird zudem in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargestellt.*

#### **• Radonvorsorge**

- Eine Radonuntersuchung sei nicht erforderlich.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.*

- **Lärmschutz**

- Die Planung entspräche in großen Teilen dem bereits im Bebauungsplan "A 233" festgesetzten städtebaulichen Nutzungsgefüge. Spannungen aufgrund geänderter Nutzungen und damit verbundenen Änderungen der Immissionsempfindlichkeit von Gebieten oder dem maßgeblichen Emissionsverhalten der Gebiete seien daher überwiegend nicht zu erwarten. Lediglich im Bereich des geplanten MK 4 sei bisher ein Besonderes Wohngebiet vorhanden. Die Immissionsempfindlichkeit werde durch die Planung herabgesetzt, daher werde keine zusätzliche Beschränkung der umliegenden Nutzungen hervorgerufen. Neue Nutzungen im MK 4 müssten sich an den vorhandenen Immissionsempfindlichkeiten der nicht überplanten Umgebung orientieren. Die Nutzungsabstufung nach Süden zum Besonderen Wohngebiet entspräche der guten städtebaulichen Praxis.
- Die Anzahl der Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr solle aufgrund der Planung nicht zunehmen. Es sei dem Grunde nach nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Auch schaffe der Bebauungsplan nach derzeitigem Stand keine Baurechte für neue öffentliche Verkehrswege, so dass in dieser Hinsicht kein Untersuchungsbedarf entstünde.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme angesprochenen Themen werden im Zuge eines Fachgutachtens überprüft. Aus dem Gutachten abgeleitet werden zusätzliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Sofern sich im weiteren Verfahren weitere fachliche Erkenntnisse ergeben, werden diese mit dem zuständigen Fachamt geklärt.*

- Nach aktuellem Stand der Planung sei in bestimmten Obergeschossen in den MK-Gebieten sei Wohnbebauung zulässig. Insbesondere im Bereich der Weißliliegasse wirkten Verkehrsräusche des Straßenverkehrs ein, die für eine lärmsensible Wohnbebauung abwägungsrelevant seien. Daher werde es erforderlich, die Verkehrsräuscheinwirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu untersuchen.
- Der Gutenbergplatz sei ein bedeutender Platz für städtische Feste. Damit einhergehende Lärmimmissionen könnten zu Konflikten mit den Anwohnern führen. Aus diesem Grund sei die Planung einer Wohnbebauung zum Gutenbergplatz hin zu vermeiden. Falls eine Wohnnutzung zum Gutenbergplatz geplant würde, könnte dies zukünftig zu Einschränkungen bei der Durchführung von Festen führen. Ebenfalls sei auf dem Gutenbergplatz eine umfangreiche außergastronomische Nutzung vorhanden, die in Konflikt mit einer heranrückenden Wohnbebauung geriete.
- Der Plan setze für die Erschließung des Gebietes Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche fest. Diese stimmten mit der heutigen Erschließung überein. Es werde empfohlen zu untersuchen, ob sich eventuell vor dem Hintergrund sich ändernder Nutzungen (z. B. Hotel, Wohnen, Anlieferung) die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen ergebe.
- Es bestünden nach aktuellem Stand keine Erfordernisse für Regelungen im Städtebaulichen Vertrag.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Lärmgutachten zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen u.a. auf die Wohnnutzung erstellt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf getroffen. Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrtsbereiche wird im weiteren Verfahren geprüft.*

#### • Freiraumplanung, Naherholung

- Grundsätzlich seien alle vorhandenen Straßenbäume und Einzelbäume im Geltungsbereich als "zu erhaltend" im Bebauungsplan zu kennzeichnen.
- Bezüglich möglicher Neupflanzungen sowie der Dach-, Fassaden- und Innenhof- bzw. Platzbegrünung werde eine grünplanerische Konzeption erwartet, die als Grundlage für die Fortschreibung des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs dienen solle. Bei der Gesamtkonzeption sei darauf zu achten, dass durch entsprechende Möblierung, Ausstattung mit Grün- und/oder Wasserelementen eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werde. Für kleinere Räume bzw. Abschnitte werde empfohlen, mit Detailkonzepten im jeweils angemessenen Maßstab zu arbeiten. Dabei seien die Erfordernisse des Leitungsschutzes mit abzubilden.
- Die grünplanerische Konzeption/Freiflächenplanung inklusive Detailplanung werde Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags. Weitere erforderliche Konkretisierungen erfolgten plan- bzw. verfahrensbegleitend. Dies gelte ebenfalls für eine aufzunehmende Formulierung bezüglich des konsumfreien Zugangs zu begrünten Dachflächen und/oder Aussichtsplattformen.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung vorhandener und "zu erhaltender" Bäume wurde bereits im Bebauungsplanentwurf zur "Planstufe I" vorgenommen. Sofern sich hierzu im weiteren Verfahren neue Erkenntnisse ergeben, werden die Festsetzungen in Abstimmung mit dem Fachamt angepasst. Zudem wird im Zuge des Verfahrens ein Baumgutachten zur Bewertung der Bestandssituation erarbeitet.*

*Ein Konzept zur Grünausstattung wurde durch die Vorhabenträgerin beauftragt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die grünplanerische Konzeption/Freiflächenplanung inklusive Detailplanung sowie eine Formulierung bezüglich des konsumfreien Zugangs zu begrünten Dachflächen und/oder Aussichtsplattformen als Regelungsinhalte in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden müssen.*

#### • Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild

- Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand sei höhen- und lagemäßig zu erfassen, zu bewerten und mit der vorgesehenen Planung abzugleichen mit dem Ziel, Konflikte im Kronentrauf- und Wurzelbereich auszuschließen. Als Faustregel für einen möglichen Baumerhalt gälte 2 m Abstand vom äußeren Rand der zu erwartenden Baugrube. Leitungsverläufe seien zu berücksichtigen. Letzteres sei auch im Rahmen von Neupflanzungen zu prüfen. Die Ergebnisse seien im o. g. Freiflächenplan abzubilden. Weiterführende Regelungen erfolgten im Städtebaulichen Vertrag.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Erstellung eines Freiflächenplanes für Teilflächen des öffentlichen Raumes durch die Vorhabenträgerin ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages. Es wird geprüft, ob darüber hinaus im weiteren Verfahren Regelungsbedarfe für die Bauleitplanung ausgelöst werden.*

- Besonders und streng geschützte Arten oder Artengruppen sowohl an den intensiv gepflegten Bestandsbäumen, aber insbesondere auch an abzureißenden bzw. umzugestaltenden Dach- und Fassadenabschnitten seien in einem qualifizierten Artenschutzgutachten zu untersuchen. Die Erhebungen aus dem Jahr 2014 (Büro Gall) seien fortzuschreiben. Für die gezielte Förderung von Arten seien Vorschläge zur Schaffung von Nistmöglichkeiten in Zusammenhang mit der Schaffung von Flächen für die Nahrungssuche zu entwickeln. Gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse könnten dauerhaft insbesondere durch die Integration von Niststeinen oder Einlaufblenden in Fassaden gefördert werden. Als Nahrungshabitate werden die noch konkret festzusetzenden Dachbegrünungen dienen. Es werde ein über die Dachbegrünungssatzung hinausgehenden Mindestanteil der jeweils als zu begrünend festzusetzenden Dachfläche für erforderlich gehalten. Das Artenschutzgutachten sowie weiterführende Regelungen würden Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags.

### **Stellungnahme**

*Das Artenschutzgutachten ist Teil des Bauleitplanverfahrens. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob sich hieraus Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf ergeben. Die Verpflichtung zur Umsetzung der im Artenschutzgutachten formulierten Maßnahmen wird darüber hinaus in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.*

- Im Kontext mit der stadtplanerischen und architektonischen Bedeutung von Fassadengestaltungen seien in einem grünplanerischen Konzept Standorte für Fassadenbegrünungen und Vorgaben für deren Realisierung zu entwickeln. Die Ergebnisse seien im Freiflächenplan abzubilden.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Erstellung eines Freiflächenplanes für das Vorhaben durch die Vorhabenträgerin ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Es wird geprüft, ob im weiteren Verfahren Regelungsbedarfe für die Bauleitplanung ausgelöst werden.*

- Aufgrund der geplanten Nutzung sei mit großen und zusammenhängenden Glasflächen zu rechnen. Hieraus ergebe sich eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, wodurch Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag an Glas ausgelöst würden. Ein Vogelschutzkonzept sei so rechtzeitig zu erstellen, dass die Erfordernisse zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Städtebaulichen Vertrag geregelt worden sind. Das Vogelschutzkonzept werde Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.  
Es sei anzunehmen, dass für die Schaufenster und die Fassade eine Beleuchtung in den Tagesrandstunden und in der Nacht vorgesehen werde. Diese sei

geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen auszulösen. Ein Beleuchtungskonzept mit Angaben zur Art, Intensität, technischen Ausführungen und zeitlicher Steuerung sei so rechtzeitig zu erstellen, dass die Erfordernisse zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Das Beleuchtungskonzept solle Bestandteil des städtebaulichen Vertrags werden.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, in welchem Umfang die Verpflichtungen zur Erarbeitung eines Vogelschutzkonzepts sowie eines Beleuchtungskonzepts zur Reduktion schädlicher Umwelteinwirkungen sowie deren Fortschreibung und Vorlage auf Baugenehmigungsebene in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Sofern sich auf Grundlage des Fachgutachtens Regelungsbedarfe ergeben, werden diese als Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.*

- In dem o. g. Freiflächenplan seien neben allen oben aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen auch die artenschutzfachlichen Maßnahmen abzubilden. Die Weiterentwicklung der vorgelegten Unterlagen erfolge sodann auf Basis der erwarteten Gutachten und Konzeptionen.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Erstellung eines Freiflächenplanes für das Vorhaben durch die Vorhabenträgerin ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages. Das Artenschutzgutachten wird Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Es wird zudem geprüft, ob im weiteren Verfahren Regelungsbedarfe für die Bauleitplanung ausgelöst werden.*

- Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel/Energie
  - Auch aufgrund des zu erwartenden Klimawandels sei ein Begrünungskonzept für die Dach- und Fassadenflächen der Bauwerke zu erarbeiten. Sofern Teile der Dachflächen anderen Nutzungen vorbehalten bleiben sollten, sei dies durch zusätzliche und/oder intensivere Begrünungen zu kompensieren. Die mikroklimatischen Effekte der Begrünung und der ggf. vorgesehenen "Kompensationsbegrünung" seien in einem Fachgutachten zu untersuchen und zu dokumentieren.  
Das Gutachten solle Bestandteil des städtebaulichen Vertrags werden.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Mikroklimagutachten erarbeitet, welches Gegenstand des Bauleitplanverfahrens wird. Im weiteren Verfahren wird zudem geprüft, ob ergänzende Regelungen hierzu in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden müssen.*

- Mainz strebe als Masterplankommune an, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu sein. Dies bedeute eine Halbierung des Endenergieverbrauchs und eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 95 %. Ein Energiekonzept sei zu erarbeiten. Dieses solle ebenfalls Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags werden, ver-

bunden mit der Verpflichtung, das Konzept parallel zum Fortschritt der Planung fortzuschreiben, auf Baugenehmigungsebene vorzulegen sowie umzusetzen.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ein Energiekonzept wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, welche Aspekte hieraus in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden müssen.*

## **6. 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften**

*- Schreiben vom 11.02.2021 -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- In Ziffer 10 der Begründung zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan sei Bezug genommen auf den Flächenbedarf im öffentlichen Raum. Hieran anlehnend sei festzustellen, dass zur Realisierung des Vorhabens die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen im Bereich der Ludwigsstraße und der Fuststraße erforderlich sei. Diese sollen der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt werden. Die Bereitstellung könne entweder eigentumsrechtlich über eine Veräußerung oder im Wege der Bestellung von Dienstbarkeiten (z. B. Über-/Unterbau- oder sonstige Nutzungsrechte) erfolgen. Nach derzeitigem Kenntnisstand handele es sich um städtische Flächen von ca. 632 m<sup>2</sup>. Im Gegenzug sollen die derzeit privaten Flächen (ca. 379 m<sup>2</sup>) bestimmt werden, die zukünftig als öffentliche Freiflächen genutzt werden könnten. Auch hier bestehe die Möglichkeit, dies eigentumsrechtlich oder im Wege von Dienstbarkeiten zu regeln.

Im Bereich der Fuststraße wären städtische Flächen in einer Größe von ca. 59 m<sup>2</sup> an die Vorhabenträgerin zu übertragen. Ein Teil dieser Fläche von ca. 29 m<sup>2</sup> sei bereits durch ein Überbaurecht entsprechend gesichert.

Insgesamt ergebe sich nach aktuellem Kenntnisstand eine Flächendifferenz von 312 m<sup>2</sup>. Die endgültig gegenseitig beanspruchten Flächen ergäben sich erst nach erfolgter Schlussvermessung. Beide Vertragsparteien seien bestrebt, den Verlust an öffentlicher Fläche gering zu halten bzw. möglichst einen flächengleichen Austausch anzustreben. Verbliebe eine Flächendifferenz, so sei diese wertmäßig zu bestimmen und durch den Vorhabenträger auszugleichen. Sofern sich im Laufe des weiteren Verfahrens Änderungen ergäben, seien die genannten Grundstücksgrößen entsprechend anzupassen.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden die jeweiligen Flächenansprüche im Detail geprüft. Der in der Begründung enthaltene Passus wird bei Flächenverschiebungen fortgeschrieben. Weitere Regelungen hierzu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.*

- Die Überbauung im Bereich der Fuststraße werde zurückgebaut. Hier fände jedoch keine Eigentumsübertragung statt, da sich die überbaute Grundstücksfläche bereits im Eigentum der Stadt Mainz befände.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

- Für den Austausch der Grundstücke sowie die Bestellung der Nutzungsrechte seien Verträge zu schließen, die einer vorherigen Beschlussfassung in den städtischen Gremien bedürften.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

- Die Flächen, die der zukünftigen öffentlichen Nutzung entzogen würden, seien vor Abschluss der Verträge nach den Bestimmungen des Landesstraßengesetzes zu entwidmen.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern hierzu noch ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden müssen.*

- Der städtische Grundbesitz, insbesondere im Bereich der Ludwigsstraße, sei mit mehreren Dienstbarkeiten grundbuchlich belastet. Es handle sich hierbei um Bauverbote, Unterkellerungs-, Benutzungs-, Überbaurechte, Kamin- und Tresorrechte sowie ein Nutzungsrecht zum Betrieb eines Sommerkaffees. Sofern erforderlich, seien diese Dienstbarkeiten durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen bzw. im Laufe des Verfahrens zu aktualisieren und den Gegebenheiten anzupassen. Diese Dienstbarkeiten könnten sich auf die Flächenbilanz und die endgültige Bewertung auswirken.

Dort wo es möglich sei, solle statt der grundbuchlichen Absicherung von Rechten eine öffentliche Sicherung über die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes erfolgen.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wird im weiteren Verfahren geprüft welche Festsetzungen im Detail zur Regelung der Grundstückstauschgeschäfte erforderlich werden. Ergänzende Regelungen werden im Rahmen von Grundstückskaufverträgen sowie im städtebaulichen Vertrag getroffen.*

**7. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Alzey**

- Schreiben vom 08.02.2021 -

**Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

**Sonstige Anregungen**

- Unter Vorbehalt des noch ausstehenden Umweltberichts bestünden gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.  
Sollten im Zuge des Verfahrens externe naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, wird gebeten darauf zu achten, dass keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht werden. In diesem Zusammenhang werde auf den § 1a (3) Satz 5 BauGB i. V. m. § 15 (3) BNatSchG hingewiesen, da bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die agrarstrukturellen Belange besondere Rücksicht zu nehmen sei. Es sei vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden könne, um möglichst zu vermeiden, dass landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen würden.

**Stellungnahme**

*Es wurde zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken bestehen.*

*Die Hinweise zu ggf. erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" überplant ein bereits bebautes und versiegeltes Gebiet in der Mainzer Innenstadt. Ob naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sein werden, wird im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichtes geklärt. Sofern hieraus Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen resultieren, werden die Belange der Landwirtschaft entsprechend berücksichtigt.*

**8. Mainzer Netze GmbH, Technische Planung**

- Schreiben vom 18.02.2021 mit Anlagen und vom 19.02.2021 mit Anlagen -

**Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

**Sonstige Anregungen**

- Versorgungsleitungen: Die Anlagen der Gas- und Wasserversorgung seien zu beachten und zu sichern. Eine Überbauung sei unzulässig. Die erforderlichen Mindestabstände dürften nicht unterschritten werden. Bei Pflanzungen im Umfeld der Anlagen der Wasserversorgung seien die Regelungen der GW 125 zu beachten und einzuhalten. Durch Erweiterung der Bauflächen müssten stellenweise Kabelanlagen im Bereich Weißliliengasse und Fuststraße umgelegt werden.

### **Stellungnahme**

*Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Anlagen der Gas- und Wasserversorgung zu beachten und zu sichern sowie eine Überbauung dieser Leitungen unzulässig ist. Des Weiteren wurde zur Kenntnis genommen, dass die erforderlichen Mindestabstände einzuhalten sind. Das Erfordernis, stellenweise Kabelanlagen im Bereich der Weißliliegasse und Fuststraße aufgrund der erweiterten Bauflächen umzulegen, wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Abstimmungen im Detail sind im weiteren Verfahren vorzunehmen. Die Stellungnahme wurde an die städtische Koordinierungsstelle Mainz sowie an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.*

- **Stromversorgung:** Im Gebiet des Bebauungsplanes befänden sich zwei Trafostationen. Eine davon hätte einen kundeneigenen Anteil, der der Versorgung des ehemaligen Karstadt diene. Im neu geplanten Gebäudekomplex seien zwei Trafostationen für die Umspannung von Mittel- auf Niederspannung erforderlich. Diese Stationen dienten der Versorgung des Gebäudes, ggf. auch in Form von kundeneigenen Transformatoren und der Versorgung der umliegenden Bebauung und Absicherung der benachbarten Stationen. Die Stationen sollten wie in der Vergangenheit auf der West- und Ostseite positioniert sein. Eine Auslegung der Stationen könne erst im Laufe der Planung erfolgen, wenn die Leistungsbedarfe bekannt seien. Die Stationen seien vorzugsweise ebenerdig an den straßenseitigen Grundstücksflächen vorzusehen. Eine einfache Zugänglichkeit müsse gegeben sein. Ausreichende Transportwege für die Installation und den Austausch der elektrischen Betriebsmittel seien dauerhaft zu gewährleisten.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis zu den bevorzugten Standorten der erforderlichen Trafostationen auf der West- und Ostseite wurde zur Kenntnis genommen. Hierzu müssen im weiteren Verfahren Abstimmungen mit der Vorhabenträgerin erfolgen. Die Stellungnahme wird an die städtische Koordinierungsstelle sowie die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Es wird geprüft, ob im städtebaulichen Vertrag Regelungen erforderlich werden. Für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich nach aktuellem Stand der Planung kein Festsetzungsbedarf.*

- **Beleuchtung:** Es stelle sich die Frage, ob die bisher unbeleuchteten Plätze vor der Deutschen Bank und vor dem bisherigen Eingang Karstadt in Zukunft beleuchtet würden. Derzeit gäbe es Leuchten im Durchgang Fuststraße/Gutenbergplatz und in den Arkaden vor dem Parkhaus in der Weißliliegasse. Auch hier stelle sich die Frage, ob diese Anlagen auch in Zukunft erhalten bleiben sollten.

### **Stellungnahme**

*Die öffentlichen Plätze sind bereits heute hinreichend beleuchtet. Sofern sich aufgrund der Objektplanung Änderungen ergeben, sind diese im weiteren Verfahren zu koordinieren. Hieraus ergeben sich aber keine Regelungsbedarfe für die Bauleitplanung. Hinsichtlich der Beleuchtung von privaten Vorhaben wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt im Bebauungsplanentwurf entsprechende Festsetzungen getroffen.*

## 9. **Polizeipräsidium Mainz**

- Schreiben vom 11.02.2021 -

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

### **Sonstige Anregungen**

Die nachfolgende Auflistung kriminalpräventiver Hinweise habe keinen Anspruch auf Vollständigkeit, solle jedoch einen Orientierungsrahmen geben und als Planungshilfe dienen.

- **Eingangsbereiche:**
  - Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen und mit einem Obertürschließer versehen sein.
  - Es sollten (mechanisch) selbstverriegelnde, elektronisch über Gegensprechanlagen entriegelnde Mehrfachverriegelungen mit sogenannter Panikfunktion Eingangstür (möglichst gemäß DIN EN 1627, ab Widerstandsklasse [RC] 2) angebaut werden.
  - Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich sollten vermieden werden. Sollten Verwinkelungen unvermeidbar sein, so seien diese transparent zu gestalten.
  - Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.
  - Es sollte eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung für die geplanten Wohnungen installiert werden.
  - Es sollten klar verständliche Wegweiser/Hinweistafeln/Fluchtwegsteuerungen auch innerhalb der Gebäude installiert werden, damit sich (ortsfremde) Einsatzkräfte in einer Gefahrensituation besser und schneller im Objekt orientieren könnten.
  - Es sollte kein unkontrollierter Zugang zu privaten Bereichen/Wohnungen geschaffen werden.
- **Fenster:**
  - Es sollten grundsätzlich geprüfte und zertifizierte Fenster und Fenstertüren gemäß DIN EN 1627, ab RC 2, eingebaut werden. Feststehende Fenster- und Fassadenelemente sollten durchbruchhemmend gemäß DIN EN 356 ausgeführt sein.
- **Türen:**
  - Grundsätzlich sollten geprüfte und zertifizierte Türen gemäß DIN EN 1627, ab RC 2, eingebaut werden; insbesondere zu sensiblen Bereichen bzw. zu privaten Räumlichkeiten. Hinsichtlich Türen in der Fluchtwegsteuerung sollten die Brandschutzbestimmungen und der nationale Anhang 10 der DIN EN 1627 beachtet werden.
- **Versorgungsräume/Haustechnik:**
  - Räume mit besonderem Inhalt (Server, Heizung, Hausanschlüsse, Aufzugschächte etc.) sollten nicht als solche für Unbefugte direkt ersichtlich sein. Etwaige Lüftungsschächte/Versorgungsschächte sollten gegen das Einbringen von Gegenständen gesichert sein.

- Fahrstühle:
  - Fahrstühle sollten geeignet gestaltet werden, z. B. durch Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.
  - Auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzügen sollte verzichtet werden.
  - Es sollten vandalismusresistente Beleuchtungskörper verwendet und der Innenraum mit mustergewalzten Edelstahlblechen ausgekleidet werden.
- Fassade:
  - Hausfassaden sollten mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandelt werden, verbunden mit ausreichend Beleuchtung und (in nicht manipulierbarer Höhe montiert) Bewegungsmelder.
- Grün-, Frei- und überbaubare Flächen:
  - Es sei darauf zu achten, dass Vor- und Rücksprünge nicht dazu führen, dass "tote" Zonen entstehen. Sollten laut baulicher Festsetzung Vor- und Rücksprünge geplant sein, sollten diese transparent gestaltet werden, um Aus- und Einblicke zu ermöglichen (dies sollte beim vorliegenden Projekt insbesondere im Bereich der Vorbauten geprüft werden).
  - Es sollte eine gute und ausreichende Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlichen Raumes hergestellt werden.
  - Eine Pflanzhöhe bei etwaigen Hecken und Büschen von höchstens ca. 80 cm und mindestens 2 m Stammlänge bei Bäumen sollte eingehalten werden.
- Tiefgarage und Parkhäuser:
  - Nach Möglichkeit sollten Flucht- und Rettungswege ins Freie und nicht in Treppenhäuser geführt werden.
  - Es sollte eine ausreichende und konstante Beleuchtung in allen Bereichen vorgesehen werden.
  - Parkhäuser und deren Zugänge sollten mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben angelegt werden.
  - Durchbrochene Fassadenelemente sollten mit Tageslichteinfall gestaltet werden.
  - Es sollten Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen eingerichtet werden.
  - Es sollten sichtbare Hinweisschilder und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung angebracht werden.
  - Es sollten überschaubare Areale geschaffen und tote Ecken vermieden werden.
  - Es sollten Frauenparkplätze in der Nähe von Ein- und Ausfahrten eingerichtet und eine Überwachung dieser gewährleistet werden.
- Überfall- und Einbruchmeldeanlagen sowie Gefahren-Reaktionssysteme mit Anschluss an die Polizei:
  - Es sollte der Einbau einer Überfall- und Einbruchmeldeanlage mit Anschluss an die Polizei (ÜEA) geprüft werden.
  - Es sollte der Einbau eines Notfall- und Gefahrenreaktionssystems mit Anschluss an die Polizei (NGRS) geprüft werden.
- Zufahrtsschutz:
  - Das Durchbrechen von Fahrzeugen könne unter Umständen bereits durch die Modellierung der Fahrbahn/des Straßenverlaufs sowie durch Nutzung der Grundstücksgegebenheiten verhindert bzw. erschwert werden.

- Sogenannte "Protective Street Furniture", welche nach ISO-IWA 14-1 geprüft und zertifiziert sind, sollten einbezogen werden.
- Es sollten fixe Poller gemäß ISO-IWA 14-1 unter Berücksichtigung der optischen Anmutung (ggf. mit Verkleidung von Blumenkästen o. ä) einbezogen werden.

### **Stellungnahme**

*Die kriminalpräventiven Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die aufgeführten Maßnahmen sind Gegenstand der konkreten Objektplanung und lösen daher keine speziellen Regelungsbedarfe für die Bauleitplanung aus.*

- 10. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,  
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**  
- Schreiben vom 02.02.2021 -

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
  - Wasserschutzgebiete:  
Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.
  - Grundwassernutzung:  
Gemäß dem digitalen Wasserbuch habe sich früher ein Brunnen auf dem Flurstück 39/5 Flur 5 jetzt Flur 6 Flurstück 12/13 (UTM Koordinaten ~447795; 5538624) befunden, aus dem die damalige Warenhausgesellschaft Hertie Grundwasser u. a. zur Klimatisierung entnommen habe. Das Wasserrecht wurde allerdings mit Bescheid vom 26.07.1973 der ehemaligen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz widerrufen und der Rückbau/die Verfüllung des Brunnens gefordert. Ob dieser Forderung nachgekommen wurde, sei unbekannt.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin sowie an das zuständige städtische Fachamt weitergeleitet.*

- Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände:
  - Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen werde, könne eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür sei eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.  
Es sei grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen könne. Es werde daher empfohlen, die

Grundwasserverhältnisse entsprechend zu erkunden und die ggfs. geplanten Tiefgaragen und Kellergeschosse als sog. "weiße Wanne" herzustellen.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin sowie an das städtische Fachamt weitergeleitet.*

#### • Bodenschutz

Folgende Altstandorte seien im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Einkaufs-quartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" bekannt:

- 315 000 00-5342 (Nr. 751 des Verdachtsflächenkatasters der Stadt Mainz)  
ehem. Färberei und chemische Wäscherei, Mainz, Ludwigsstraße. 8  
1890-1896 Färberei Th. Schütte  
1906-1909 Färberei und chemische Waschanstalt Braubach und Fischer  
1945 vollständige Zerstörung

Textilfärbereien seien laut Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastenrelevant. Parameter potentieller Bodenkontamination sind Schwermetalle, Borate, Säuren, Laugen, Ammonium, Wasserglas, Phosphat, Weinstein, Cyanide, Phenyl-methyl-carbinol, Phenyl-phenol, Chlorbenzol, Benzoesäure /Formaldehyd, BTX, Benzin, Phenole, Anilin, Naphthylamin, Naphthol, Resorcin, Gerbstoffe, Alkyl-naphthalinsulfonate, Alkylsulfat, Pesti-zide und leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe.

- Chemische Reinigungen seien ebenfalls uneingeschränkt altlastenrelevant. Pa-rameter potentieller Bodenkontamination sind BTX, CKS, FCKW, Benzine und Terpentin.

315 000 00-5343 (Nr. 752 des Verdachtsflächenkatasters der Stadt Mainz  
ehemalige Korkstopfenfabrik, Mainz, Ludwigsstraße 8  
1901-1942 Korkstopfenfabrik Montaner & Cie.  
1945 vollständige Zerstörung

Korkfabriken seien laut Branchenkatalog Baden-Württemberg ebenfalls unein-geschränkt altlastenrelevant. Parameter potentieller Bodenkontamination sind im wesentlichen organische Lösungsmittel (BTX, Benzin, CKW, Schwefelkoh-lenstoff u. a. m.).

Der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme lägen folgende Unterlagen zu-grunde:

- Mails des Grün- und Umweltamtes (Fr. Messerschmidt) vom 19.02.2020 mit historischen Kellerplänen (Vorkriegsplan/nicht lokalisierbar, 1963/Hertie, 1970/Deutsche Bank Keller unter Hof, 1971/Deutsche Bank Keller unter Hof, 1989/Deutsche Bank Hauptgebäude)
- Stellungnahme des Grün- und Umweltamtes vom 21.01.2020 zum Bauvorha-ben temporäre Baustellen- und Betriebscontainer (Bankfiliale)
- Notizen zur Bauhistorie von 1834-1989
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz für die Flächen Nr. 751 und 752

- Diverse Lagepläne mit Eintragung der o.g. Flächen Nr. 751 und 752.

Zu beiden Altstandorten lägen noch keine Belege zu deren Existenz und deren Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Insofern sei eine Erfassungsbeurteilung nach § 11 (2) LBodSchG derzeit nicht möglich.

Die Angaben zu den Altstandorten bedürften noch der Verifizierung und der historischen Erkundung hinsichtlich des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen. Es werde empfohlen, mittels einer historischen Erkundung bzgl. der altlastrelevanten Nutzungen und Vornutzungen abzuklären, inwieweit ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen erfolgt sei und der Altlastenverdacht diesbezüglich mittels orientierender Untersuchung abzuklären sei.

Diese Empfehlung sei bereits mit der Stellungnahme vom 27.02.2020 an das Bauamt bzgl. des Bauantrages temporäre Baustellen- und Betriebscontainer (Bankfiliale) gegeben worden. Möglicherweise seien bereits Recherchen betrieben worden, deren Ergebnisse lägen jedoch bislang nicht vor.

Darüber hinaus seien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Altstandorte, Ablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Sollten bei der Stadt Mainz oder bei der Vorhabenträgerin Hinweise auf derartige Flächen vorliegen, werde um Mitteilung, Vorlage der Informationen und erneute Beteiligung gebeten.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung der Standorte erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit dem städtischen Fachamt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Sofern sich Regelungen für den Bebauungsplanentwurf ergeben, werden diese im weiteren Verfahren umgesetzt (z.B. Kennzeichnung von Altstandorten). Zudem wird im weiteren Verfahren geprüft, ob im Umgang mit Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen im städtebaulichen Vertrag weitergehende Regelungen mit der Vorhabenträgerin zu treffen sind.*

## **11. Telefónica**

*- Schreiben vom 23.02.2021 mit Anlage -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- Nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen seien die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden. Durch das Plangebiet führen sieben Richtfunkverbindungen hindurch:
  - die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407552255\_407552492 befände sich in einem vertikalen Korridor zwischen 17 m und 47 m über Grund,
  - die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407555543 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 9 m und 39 m über Grund,
  - die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407555545 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 11 m und 41 m über Grund,

- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407555813 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 28 m und 58 m über Grund,
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407557355\_407557356 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 36 m und 66 m über Grund.

Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es wird um Berücksichtigung und Übernahme der genannten Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es müsse daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

### **Stellungnahme**

*Das vorliegende Bauleitplanverfahren "A 262" liegt im Bereich des seit 22.02.1991 rechtskräftigen Bebauungsplans "A 233 – Baublöcke südlich der Ludwigsstraße", der mit der Ergänzung "A 233/1.Ä (rechtskräftig seit 26.02.2003) zur Definition der exakten Riegelbebauung eine zwingende Höhe baulicher Anlagen mit OK 106,7 m üNN (Normalnull bzw. Normalhöhennull) festsetzt. Die in der Stellungnahme genannten Schutzkorridore einiger Richtfunkverbindungen tangieren die gemäß gültigem Planungsrecht zulässigen Höhen bereits heute.*

*Im Bebauungsplanentwurf "A 262" sind unterschiedliche Höhen festgesetzt. Zur Prüfung der in der Stellungnahme genannten Richtfunkverbindungen hinsichtlich Lage und Höhe wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe von OK 114,50 m NHN angenommen. Eine genauere Verortung der Richtfunkverbindungen in Überlagerung mit den geplanten Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ist auf Grundlage der vorliegenden Daten nicht möglich, jedoch kann eine tendenzielle Einschätzung der Sachlage vorgenommen werden.*

*Die Richtfunkverbindung 407555543 verläuft mit ansteigender Höhe von Ost (106,3 m NHN) nach West (114,85 m NHN) durch das Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass die Mittellinie der Richtfunkstrahlen im Bereich des Plangebiets durch die Bebauung mit max. 114,50 m NHN tangiert werden kann. Eine detaillierte Prüfung ist im weiteren Verfahren vorzunehmen.*

*Die Richtfunkverbindung 407552255\_407552492 verläuft mit ansteigender Höhe von Ost (106,3 m NHN) nach West (173,2 m NHN) durch das Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass die Mittellinie der Richtfunkstrahlen im Bereich des Plangebiets durch die geplante Bebauung nicht tangiert wird (89 m NHN mit Bebauung bis max. 114,50 m NHN). Im Verlauf des horizontalen Schutzkorridors wird jedoch der vertikale Schutzabstand von 15 m zur Mittellinie nicht eingehalten.*

*Die Richtfunkverbindung 407557355\_497557356 verläuft mit ansteigender Höhe von Nord (122,8 m NHN) nach Süd (156,5 m NHN) durch das Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung weder die Mittellinie der Richtfunkstrahlen noch der vertikale Schutzabstand im Verlauf des horizontalen Schutzkorridors tangiert werden.*

*Die Richtfunkverbindung 407555813 verläuft in ansteigender Höhe von Nord (119,97 m NHN) nach Süd (182,88 m NHN) östlich des Plangebiets. Der horizontale Schutzkorridor liegt am östlichen Plangebietsrand. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung weder die*

*Mittellinie der Richtfunkstrahlen noch der vertikale Schutzabstand im Verlauf des horizontalen Schutzkorridors tangiert werden.*

*Die Richtfunkverbindung 407555545 verläuft in ansteigender Höhe von Südost (114,6 m NHN) nach Nordwest (179 m NHN) westlich des Plangebiets. Der horizontale Schutzkorridor liegt am westlichen Plangebietsrand. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung die Mittellinie der Richtfunkstrahlen im Bereich des westlichen Plangebiets durch die Bebauung von max. 114,50 m NHN tangiert wird.*

*Die in dem der Stellungnahme beiliegenden Plan dargestellten Richtfunkverbindungen nördlich und südlich des Plangebiets liegen mit den entsprechenden Schutzkorridoren außerhalb des Geltungsbereichs und werden durch die Bebauung nicht tangiert.*

*Im Ergebnis der Prüfung werden auf Grundlage des gültigen Planungsrechts die geforderten Schutzkorridore der Richtfunkverbindungen bereits heute teilweise unterschritten. Dies betrifft insbesondere die sehr niedrig verlaufenden Verbindungen im Bereich der dicht besiedelten Innenstadt, nicht jedoch die höher angesetzten Verbindungen. Die Stadt Mainz geht grundsätzlich davon aus, dass auch die Richtfunk- und Netzbetreiber bei der Planung und der Anlage ihrer Richtfunkstrecken per Satzung geltendes Baurecht, die Funktion der Stadt Mainz als Oberzentrum sowie die Lage der Stadt Mainz in einem Verdichtungsraum berücksichtigt haben und auch künftig berücksichtigen werden. Richtfunkverbindungen im dicht besiedelten innerstädtischen Bereich bedürfen daher grundsätzlich höher positionierten Antennenstandorten, damit bauliche Entwicklungen im strukturell erforderlichen sowie städtebaulich vertretbarem Umfang möglich sind.*

*Sofern durch die Planung "A 262" Störungen im Richtfunkverkehr ausgelöst werden, sind diese mit Blick auf die Schaffung erforderlicher Nutzungs- und Infrastrukturen in Verdichtungsräumen und in Folge dessen Gebäudestrukturen mit entsprechenden Höhen durchaus vertretbar. Das sich daraus ergebende Erfordernis der Nachjustierung der Richtfunktechnik durch den Betreiber ist das Ergebnis einer gerechten Abwägung. In diesem Zusammenhang wird der Beitrag der Bundesnetzagentur im Rahmen bisheriger Beteiligungsverfahren zitiert: "Das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum alleine ist kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten (...)".*

## **12. Ortsbeirat Mainz Altstadt**

- Vorlage-Nr. 0092-2021 – Änderungsantrag zur Beschlussvorlage 2170/2020 -

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- Der Bebauungsplanentwurf sei wie folgt zu ändern:  
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) im Bereich der Ludwigsstraße zwischen Weißbliniengasse und Fuststraße sei um 312 qm zu vergrößern; das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet MK 1 sei entsprechend um 312 qm zu verkleinern, weil die Baugrenze zur Ludwigsstraße zwischen Fuststraße und Weißbliniengasse entspräche im unveränderten Entwurf nicht den bestehenden Besitzverhältnisse, sondern den Anforderungen der Auslobung im Herbst 2019, weil damit der Kaufhausstandort erhalten werden konnte. Inzwischen sei klargeworden, dass die Motivation zur Verkleinerung des öffentlichen Freiraums nunmehr mit der Schließung von Karstadt hinfällig geworden sei. Mit

der Änderung um 312 qm könne das Ziel des Erhalts des öffentlichen Freiraums erreicht werden, ohne dass ein Kaufhausstandort gefährdet werde.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Umsetzung der Planung sind detaillierte Regelungen zu Eigentumsverhältnissen von Teilflächen zwischen der Stadt Mainz und der Vorhabenträgerin zu treffen. Die sich daraus ergebende genaue Abgrenzung von öffentlichen Flächen und privaten Baugrundstücken wird im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft. Es wird zudem geprüft, welche weiteren Regelungsbedarfe hierzu im städtebaulichen Vertrag oder aber in Grundstückskaufverträgen verankert werden müssen.*

- Die Festsetzung 1.6 sei dahingehend zu verändern, dass in den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig sind. Rund ein Drittel der so entstehenden Wohnungen, mindestens jedoch 300 qm seien als geförderter Wohnungsbau in dem städtebaulichen Vertrag zu sichern.  
Die Änderung habe das Ziel, den Wohnstandort Innenstadt zu stärken. Zwar werde die bislang geplante Hotelnutzung, Stellplatznutzung und andere gewerbliche Nutzung mit dieser Änderung nicht unterbunden, aber die Wohnnutzung im 2. OG werde auch nicht ausgeschlossen. Gerade Wohnungen im preiswerten Segment seien in der Innenstadt Mangelware, weswegen die Anwendung der üblichen Vorschriften zum sozialen Wohnungsbau hier geboten erscheine.  
Die Änderung des Flächennutzungsplans zu einem Kerngebiet schwäche die Funktion Wohnen; dies solle mit der expliziten Zulassung von Wohnungen entgegengewirkt werden. Gerade in den anderen beiden Polen des Tripol-Konzepts, Römer-Passage und Brand-Zentrum, bilde Wohnen zurecht einen größeren Schwerpunkt.

### **Stellungnahme**

*Gemäß § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Damit entspricht die Festsetzung dem Ziel der Planung, den traditionellen Einzelhandelsstandort zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Der zulässige Anteil der Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets sowie innerhalb der jeweiligen festgesetzten Kerngebiete ist im weiteren Verfahren insbesondere unter Beachtung der vorzufindenden Lärmbedingungen zu prüfen.*

- Um die im Wettbewerb erwünschte symmetrische Torsituation zu bilden, sei die Festsetzung zur Dachform so zu ändern, dass eine Traufhöhe von 102,60 m über NHN festgesetzt werde, und eine Firsthöhe, die sich nach der Firsthöhe von Gutenbergplatz 1 richte.  
Der unveränderte Entwurf schreibe für Gutenbergplatz 2 ein Flachdach vor. Damit sei keine Symmetrie zum gegenüberliegenden Haus zu erreichen. Die Traufhöhe von 12,50 m sei jahrzehntelanger Konsens gewesen, abgeleitet von Gutenbergplatz 1. Nur mit einer Dachform, wie er z. B. vom im Wettbewerb mit einem Sonderpreis ausgezeichneten Büro Promontorio vorgesehen war, sei die erstrebte Wirkung an dieser Stelle zu erwarten. Demgegenüber habe das Preisgericht im Hinblick auf die im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagene Lösung mit Flachdach angemerkt: "Der Pavillon Gutenbergplatz 2 ist in seiner Gestaltung grade

in Bezug auf die Fassade zum Gutenbergplatz und die entstehende Portalsituation zu überarbeiten."

### **Stellungnahme**

*Die Festsetzung der baulichen Höhen im Bebauungsplanentwurf setzt als Planungsziel den Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs um. Aus stadtgestalterischen Gründen werden im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Flachdächer festgesetzt, so auch im Bereich Gutenbergplatz 2.*

*Die Erweiterung des Geltungsbereichs um den Bereich "Gutenbergplatz 1" im weiteren Bauleitplanverfahren dient der Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entlang der Ludwigsstraße. Insbesondere die gewünschte städtebauliche Torsituation, welche durch eine künftige Bebauung entstehen soll, wird über die Festsetzung zwingender Oberkanten für bauliche Anlagen in Verbindung mit einer einheitlichen Dachform planungsrechtlich gesichert. Weitergehende Festsetzungsbedarfe zur Umsetzung der städtebaulichen Grundstruktur werden im weiteren Verfahren geprüft.*

Mainz, 13.07.2022

Kögel/Sinz

- II. Dem Amt 67, Umweltkoordination z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung
- III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- IV. Den tangierten Fachämtern per Email z. K.

Mainz, 13.07.2022  
61-Stadtplanungsamt

Strobach

1

**Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden**

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Information zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigten Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45
--	---

**Verfahren / Planung / Projekt:**

Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 25. Jan. 2021

**Frist:** spätestens bis 12.02.2021

**Erörterungstermin:** ./.

Antw. Dez.	z. d. Ird. A		Wvl.		F	
Abt.:	0	1	2	3	4	
SG:	0	1	2	3	4	5
SB:	0	1	2	3	4	5

**Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange**

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

10-Frauenbüro - Stadthaus, Große Bleiche 46 / Löwenhofstraße 1  
12 32 53 corinna.appelshaeuser@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Parkplätze für Frauen und Mutter-Kind-Parkplätze sind wünschenswert. Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege sollte offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden.

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

Bei der Ansiedlung des neuen Einzelhandels wäre eine paritätische Auswahl von Unternehmern und Unternehmerinnen wünschenswert.

Z. d. Ird. A.  
 Z. d. Handat  
 Wvl. .... Ko

Anlage 1	zu Blatt 149
Bz 16126/AP4	1260

---

Art und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

Vertiefende Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Umweltprüfung sind erforderlich für Auswirkungen auf:

- a)  Tiere  
 Pflanzen  
 Boden  
 Wasser  
 Luft  
 Klima  
 Landschaft  
 biologische Vielfalt
- und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen -
- b)  die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG
- c)  Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind
- d)  Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind
- e)  die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f)  die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
- g)  die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonst. umweltbezogenen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h)  die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in bestimmten Gebieten
- i)  die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

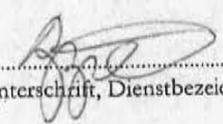
---

Mainz, 22.01.2021

Frauenbüro

Ort, Datum

Dienststelle

  
Unterschrift, Dienstbezeichnung



Landeshauptstadt  
Mainz



Stadtverwaltung Mainz | Amt 12 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

12-Amt für Stadtforschung und  
nachhaltige Stadtentwicklung  
Melanie Wehlisch

Postfach 3820  
55028 Mainz  
Standort Malakoff Passage  
Zimmer 03  
Rheinstraße 4 G

Tel. 06131 12-2082  
Fax 06131 12-2926  
melanie.wehlisch@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 12.02.2021

**Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“;**  
**Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"**  
Aktenzeichen: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorliegenden Planunterlagen regen wir bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplan „A 262“ folgende Anpassungen an:

In den Kerngebieten MK1, MK 2, MK 3 und MK 4 sollten Einzelhandelsbetriebe lediglich im 1. Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche, im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss zulässig sein. Im Kerngebiet MK 1 sind Einzelhandelsbetriebe (ehemaliges Karstadtareal) auch im 2. Obergeschoss zulässig. [Wir bitten Sie zu überprüfen, ob mit dieser Festsetzung die in der Absichtserklärung zwischen der Stadt Mainz und den Projektentwicklern abgestimmte Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> erreicht werden kann.]

Begründung:

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen Kerngebieten auf nur drei bzw. vier Geschosse wird planerisch im Rahmen einer vertikalen Steuerung gem. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO der maximal zulässigen Flächen für Einzelhandelsbetriebe erreicht. Damit wird den Belangen des innerstädtischen Einzelhandels und der benachbarten Zentren auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen. Weitergehende Regelungen bezüglich der Verkaufsflächenobergrenze sowie zu Bestimmungen zu Neuansiedlungen bestimmter Anbieter basierend auf den Stadtratsbeschlüssen der Stadt Mainz sollten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Kerbeck



3

Stadtverwaltung Mainz | Amt 37 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

**Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **06. April 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

Feuerwehr Mainz  
Herr Moutty  
Vorbeugender Brandschutz

Postfach 3820  
55028 Mainz  
Feuerwache 2  
Kaiser-Karl-Ring 38

Tel 0 61 31 - 12 45 51  
Fax 0 61 31 - 12 45 02  
nicolas.moutty@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 31.03.2021

Ihr Zeichen 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45 | Unser Zeichen 37.41.01/21-019

Bauvorhaben: Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"  
 Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"  
 Baugrundstück: Ludwigsstraße, Altstadt  
 Bauherr: Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir zu o.g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:

1. Flächen für die Feuerwehr

- 1.1 Gemäß § 15 (4) LBauO „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ müssen für jede nicht zur ebenen Erde liegenden Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss zwei Rettungswege vorhanden sein. Falls der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Zugänge, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.
- 1.2 Hierzu sind insbesondere der § 7 LBauO sowie das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz“ zu beachten. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, ist die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr nicht möglich und es wird eine bauliche Lösung erforderlich (zweiter notwendiger Treppenraum, Sicherheitstreppenraum etc.).

Anlage 5 zu Blatt 149

61	26	Alt	262
----	----	-----	-----

- 1.3 Auch bei ausschließlich baulichen Rettungswegen sind Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen auf Grundlage der LBauO und des Merkblatts anzuordnen, sofern Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen und sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dies gilt insbesondere auch für autofreie Siedlungen, Wohnparks, „Gated-Communities“, etc.
- 1.4 Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen (Siehe diesbezüglich o.g. Merkblatt).
- 1.5 Sollen die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr nicht auf Privatgrundstücken sondern auf öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden, gelten o.g. Punkte analog. Feuerwehrzufahrten, -aufstell und -bewegungsflächen müssen dann in der Freiraumplanung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden und schränken diese entsprechend ein (Standorte Bäume, Straßenlaternen, Fahrradständer, Kunstwerke u.v.m.). Die vorgesehenen Flächen geben dann den einzelnen Bauherren wiederum vor, in welchem Rahmen in der Hochbauplanung die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr berücksichtigt werden kann. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Hochbauplanung.
- 1.6 Für die Feuerwehr und den Rettungsdienst ist ein schnelles Auffinden der Einsatzstelle sehr wichtig. Daher ist die Hausnummernvergabe eindeutig und in logischer Reihenfolge vorzunehmen. Die postalischen Anschriften müssen den Straßen über die der Zugang zum Gebäude erfolgt entsprechen. Die Hausnummern sind an den Gebäuden augenfällig anzubringen.

## 2. Löschwasserversorgung

- 2.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min ( $96\text{m}^3/\text{h}$ ) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden, in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Bei der Entfernung gilt die tatsächliche Schlauchverlegelänge. Außerdem gilt diese nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen etc.
- 2.2 Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Feuerwehr Mainz vor Baubeginn vorzulegen.
- 2.3 Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben
- 2.4 Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen.

2.5 Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

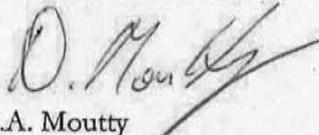
*Hinweis:*

*Die Löschwasserversorgung durch die Mainzer Netze erfolgt ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Eine Verlegung von ausreichend dimensionierten Wasserversorgungsleitungen zur Entnahme von Löschwasser über Hydranten auf privaten Grundstücken findet nicht statt.*

*Sollte die v.g. Schlauchverlegelänge von 160 Metern dann überschritten werden, muss der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine gleichwertige Löschwasserversorgung sicherstellen.*

2.6 Ist darüber hinaus eine Löschwasserversorgung für den Objektschutz erforderlich (z.B. Wandhydranten) und der Hausanschluss liefert nicht die geforderte Löschwassermenge, so ist auf Kosten des Vorhabenträgers eine Bevorratung auf dem Grundstück mit entsprechender Druck erhöhungsanlage vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

  
i.A. Moutty

Anlage:  
keine

## Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

4

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 BauGB wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Informationen zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigte Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formblatt auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131/12 37 19 Fax: 06131/12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Alt 262+ 61 20 02 FÄ 45
--	--

**Verfahren / Planung / Projekt:**  
 Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 15. 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

**Frist:**  
spätestens bis 12.02.2021

*Eingang:*

**Erörterungstermin:**  
/.

### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)  
 Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit  
 Olimpio Acerenza; Tel.: 2576; Fax: 2219; E-Mail: olimpio.acerenza@stadt.mainz.de

Kö

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Die Suche nach geeigneten Standorten für Kitas in der Mainzer Altstadt ist eine große Herausforderung. Das Amt für Jugend und Familie regt daher an, zu prüfen, ob die Schaffung von Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte oder zur Kindertagesbetreuung in den Planungen berücksichtigt werden kann. Das erforderliche Außengelände könnte ggf. auf dem Dach des Gebäudes realisiert werden. Hierzu existieren in anderen Kommunen bereits einige Modelle.

Bei der Gestaltung der neugeschaffenen Freiflächen sollen neben Sitzmöglichkeiten, die insbesondere auch von Senior\*innen genutzt werden können, auch Spielpunkte mit Spielgeräten für Kinder geschaffen werden. Die Gestaltung der Freiflächen, die Festlegung der Standorte der Sitzmöglichkeiten und der Spielpunkte sowie die Auswahl der Spielgeräte soll in Abstimmung mit den Fachämtern (u. a. Grün- und Umweltamt, Amt für Jugend und Familie) erfolgen. Diese Rahmenbedingungen sollen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PbB) sind keine Regelungen im städtebaulichen Vertrag, sowie im weiteren B-Planverfahren zu treffen, da der Aufstellungsbeschluss zum B-plan A 262 bereits im Dezember 2013, mithin ein Jahr vor dem Grundsatzbeschluss zur PbB, gefasst worden ist, und diese daher nicht zur Anwendung kommt.

6 zu Akte 149  
61 26 Alt 1262

---

---

Art und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich

Vertiefende Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen der Umweltprüfung sind erforderlich für Auswirkungen auf:

- a)  Tiere  
 Pflanzen  
 Boden  
 Wasser  
 Luft  
 Klima - und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen -  
 Landschaft  
 biologische Vielfalt
- b)  die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG
- c)  Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind
- d)  Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind
- e)  die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f)  die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
- g)  die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonst. umweltbezogenen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h)  die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in bestimmten Gebieten
- i)  die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

5



Landeshauptstadt  
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt

Grün- und Umweltamt  
Martina Bauer

Postfach 3820  
55028 Mainz  
Haus A | Zimmer 45  
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel. 06131 - 123844  
Fax 06131 - 122260  
martina.bauer@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

**Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **08. März 2021**

Antw. Dez.	z. d. ffd. 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				
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				

B 061.2.0.

Mainz, 03.03.2021

AB 11. MÄRZ 2021

**Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**  
Aktenzeichen: 67 05 16/ A 262

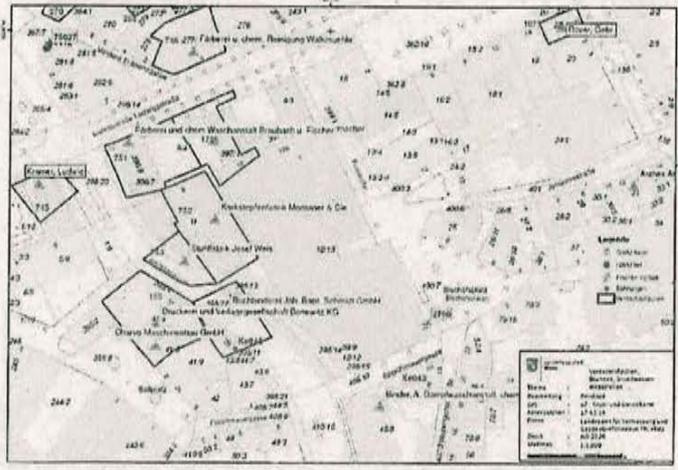
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB zu erstellen. Alle erforderlichen Untersuchungen und Gutachten werden seitens des Investors bei hierzu fachlich geeigneten Büros beauftragt werden. Zur Festlegung des Leistungsumfanges werden die fachspezifisch beauftragten Büros gebeten sich mit dem Grün- und Umweltamt entsprechend in Verbindung zu setzen.

Unseren Aufgabenbereich betreffend nehmen wir zudem wie folgt Stellung:

**Altlasten/ Bodenschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Altstandorte bzw. Altlastverdachtsflächen.



Der Altlastenverdacht konnte noch nicht bei allen Standorten ausgeräumt werden.

Anlage zu 18 zu Blatt 149

6126 A 01

Information zur Verwendung  
In der Daten

www.mainz.de/dsgvo

Für die Verdachtsflächen 751 und 752 (Ludwigsstraße 8) wurden bereits div. historische Pläne gesichtet. Im Rahmen eines Bauantrages hat die SGD Süd eine (noch nicht abschließende) Einschätzung abgegeben. Diese beiden Flächen sind auch im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen. Für die übrigen Flächen stehen diese Schritte noch aus. Gegenüber 2019 ist noch die Verdachtsfläche 1786 hinzugekommen (Ludwigsstr. 12 - siehe Lageskizze).

Bei allen Verdachtsflächen handelt es sich um Vorkriegsnutzungen, die gegenwärtig vollständig überbaut oder versiegelt sind. Für die Gefährdungsabschätzung ist somit in erster Linie der Wirkungspfad Boden-Grundwasser von Bedeutung, bei Bauarbeiten bzw. Erdarbeiten auch der Wirkungspfad Boden-Mensch. Dazu muss zunächst die Historie recherchiert werden. Die Bewertung unter Einbeziehung der künftigen Nutzung nimmt dann die SGD Süd vor. Daraus könnte im Einzelfall Untersuchungsbedarf resultieren oder aber eine Rückstufung auf nicht altlastverdächtig.

Der Altlastenverdacht muss im Übrigen nicht vollständig ausgeräumt werden. Es genügt, wenn sichergestellt ist, dass von einer bekannten oder potenziellen Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können.

Erfordernisse für den städtebaulichen Vertrag:

Sollten wider Erwarten doch erhebliche Boden- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, kann eine ggf. erforderliche Sanierung - sofern diese nicht vor Satzungsbeschluss bzw. Planreife erfolgen kann - vertraglich festgelegt werden.

### **Wasserwirtschaft, Gewässerschutz**

#### Regenwasserbewirtschaftung

Aus Sicht der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist im Plangebiet die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nur im Einzelfall und nach umfangreicher Prüfung der Untergrundverhältnisse möglich. Gegen eine breitflächige Versickerung, z.B. über durchlässige Beläge bestehen dagegen keine Bedenken. Die Möglichkeiten der Drosselung und Abflussverzögerung sollten daher voll ausgeschöpft werden. Im weiteren Verfahren sollte ein Regenwasserkonzept erarbeitet werden.

#### Grundwasser

Bei der gegenwärtigen Planung sind keine großen und tiefen Baugruben zu erwarten (tiefer als der Bestand), die mit erheblichen Eingriffen in das Grundwasserregime verbunden wären. Damit entfällt die ursprüngliche Forderung nach einem hydrogeologischen Gutachten. Wir bitten zu prüfen, ob die Tiefe von Kellergeschossen bzw. Tiefgaragen auf das gegenwärtige Niveau oder wenig tiefer begrenzt werden kann.

Für den städtebaulichen Vertrag ergibt sich folgender Regelungsbedarf:

- Umsetzung des Regenwasserkonzeptes
- Begrenzung der Baugrubentiefe bzw. Begrenzung der Entnahmemengen bei bauzeitlichen Wasserhaltungen auf ein für die nahegelegenen schutzwürdigen Gebäude (insbesondere Dom und Johannis-kirche sowie denkmalgeschützte Gebäude am Bischofsplatz, Eppichmauergasse, Weihergartenstraße, Pfaffengasse, Ballplatz und Umgebung) unkritisches Maß.

### **Radonvorsorge**

Eine Radonuntersuchung ist nicht erforderlich.

### **Lärmschutz**

Die Planung entspricht in großen Teilen dem bereits im Bebauungsplan „A 233“ festgesetzten städtebaulichen Nutzungsgefüge. Spannungen aufgrund geänderter Nutzungen und damit verbundenen Änderungen der Immissionsempfindlichkeit von Gebieten oder dem maßgeblichen Emissionsverhalten der Gebiete sind daher überwiegend nicht zu erwarten. Lediglich im Bereich des geplanten MK 4 ist bisher ein Besonderes Wohngebiet vorhanden, die Immissionsempfindlichkeit wird durch die Pla-

nung herabgesetzt, daher wird keine zusätzliche Beschränkung der umliegenden Nutzungen hervorgerufen. Seinerseits müssen sich neue Nutzungen im MK 4 an den vorhandenen Immissionsempfindlichkeiten der nicht überplanten Umgebung orientieren. Die Nutzungsabstufung nach Süden zum Besonderen Wohngebiet entspricht der guten städtebaulichen Praxis.

Die Anzahl der Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr soll aufgrund der Planung nicht zunehmen. Es ist danach dem Grunde nach nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Auch schafft der Bebauungsplan nach derzeitigem Stand keine Baurechte für neue öffentliche Verkehrswege, so dass in dieser Hinsicht kein Untersuchungsbedarf entsteht.

In bestimmten Obergeschossen in den MK- Gebieten ist eine Wohnbebauung zulässig. Insbesondere im Bereich der Weißliliegasse wirken Verkehrsgeräusche des Straßenverkehrs ein, die für eine lärm-sensible Wohnbebauung abwägungsrelevant sind. Daher wird es erforderlich, die Verkehrsgeräuscheinwirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu untersuchen.

Der Gutenbergplatz ist ein bedeutender Platz für städtische Feste. Damit einhergehende Lärmimmissionen können zu Konflikten mit Anwohnern führen. Aus diesem Grund ist die Planung einer Wohnbebauung zum Gutenbergplatz hin zu vermeiden. Falls eine Wohnnutzung zum Gutenbergplatz geplant wird, könnte dies zukünftig zu Einschränkungen bei der Durchführung von Feste führen. Ebenfalls ist auf dem Gutenbergplatz eine umfangreiche außergastronomische Nutzung vorhanden, die in Konflikt mit einer heranrückenden Wohnbebauung gerät.

Der Plan setzt für die Erschließung des Gebietes Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche fest. Diese stimmen mit der heutigen Erschließung überein. Es wird empfohlen zu untersuchen, ob sich eventuell vor dem Hintergrund sich ändernder Nutzungen (z.B. Hotel, Wohnen, Anlieferung) die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen ergibt.

Erfordernisse für den Städtebaulichen Vertrag: derzeit keine.

#### **Freiraumplanung, Naherholung**

Grundsätzlich sind alle vorhandenen Straßenbäume und Einzelbäume im Geltungsbereich als zu erhaltend im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Bzgl. möglicher Neupflanzungen sowie der Dach-, Fassaden- und Innenhof- bzw. Platzbegrünungen erwarten wir eine grünplanerische Konzeption, die als Grundlage für die Fortschreibung des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs dienen soll.

Bei der Gesamtkonzeption ist darauf zu achten, dass durch entsprechende Möblierung, Ausstattung mit Grün- und/oder Wasserelementen eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.

Für kleinere Räume bzw. Abschnitte empfehlen wir mit Detailkonzepten im jeweils angemessenen Maßstab zu arbeiten. Dabei sind die Erfordernisse des Leitungsschutzes mit abzubilden.

Die grünplanerische Konzeption/Freiflächenplanung incl. Detailplanungen wird Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags. Weitere erforderliche Konkretisierungen erfolgen plan- bzw. verfahrensbegleitend. Dies gilt ebenfalls für eine aufzunehmende Formulierung bzgl. des konsumfreien Zugangs zu begrünten Dachflächen und/oder Aussichtsplattformen.

#### **Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild**

Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist höhen- und lagemäßig zu erfassen und zu bewerten und mit der vorgesehenen Planung abzugleichen mit dem Ziel, Konflikte im Kronentrauf- und Wurzelbereich auszuschließen. Als Faustregel für einen möglichen Baumerhalt gilt 2 m Abstand vom äußeren Rand der zu erwartenden Baugruben. Leitungsverläufe sind zu berücksichtigen. Letzteres ist auch zu diskutieren bei der Absicht Neupflanzungen festzusetzen. Die Ergebnisse sind im o. g. Freiflächenplan abzubilden. Weiterführende Regelungen erfolgen im Städtebaulichen Vertrag.

Besonders und streng geschützte Arten oder Artengruppen sowohl an den intensiv gepflegten Bestandsbäumen, aber insbesondere auch an abzureißenden bzw. umzugestaltenden Dach- und Fassadenabschnitten sind in einem qualifizierten Artenschutzgutachten zu untersuchen. Die Erhebungen aus dem Jahr 2014 (Büro Gall) sind fortzuschreiben. Für die gezielte Förderung von Arten sind Vorschläge zur Schaffung von Nistmöglichkeiten in Zusammenhang mit der Schaffung von Flächen für die Nahrungssuche zu entwickeln. Gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse können dauerhaft insbesondere durch die Integration von Niststeinen oder Einlaufblenden in Fassaden gefördert werden. Als Nahrungshabitate werden die konkret festzusetzenden Dachbegrünungen dienen. Wir halten einen über die Dachbegrünungssatzung hinausgehenden Mindestanteil der jeweils als zu begründend festzusetzenden Dachfläche für erforderlich. Das Artenschutzgutachten sowie weiterführende Regelungen werden Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags.

Im Kontext mit der stadtplanerischen und architektonischen Bedeutung von Fassadengestaltungen sind in einem grünplanerischen Konzept Standorte für Fassadenbegrünungen und Vorgaben für deren Realisierung zu entwickeln. Die Ergebnisse sind im Freiflächenplan abzubilden.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist mit großen und zusammenhängenden Glasflächen zu rechnen.

- Hieraus ergibt sich eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, wodurch Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag an Glas ausgelöst werden. Ein Vogelschutzkonzept ist so rechtzeitig zu erstellen, dass die Erfordernisse zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Städtebaulichen Vertrag geregelt worden sind. Das Vogelschutzkonzept wird Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags. In diesem ist zudem eine Verpflichtung des Bauherrn vorzusehen, das genannte Konzept parallel zum Fortschritt der Planung fortzuschreiben und dieses sodann auf Baugenehmigungsebene vorzulegen sowie umzusetzen.
- Es ist anzunehmen, dass für die Schaufenster und die Fassade eine Beleuchtung in den Tagesrandstunden und in der Nacht vorgesehen wird. Diese ist geeignet schädliche Umwelteinwirkungen auszulösen. Ein Beleuchtungskonzept mit Angaben zur Art, Intensität, technischen Ausführung und zeitlichen Steuerung ist so rechtzeitig zu erstellen, dass die Erfordernisse zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Städtebaulichen Vertrag geregelt worden sind. Das Beleuchtungskonzept wird Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags. In diesem ist zudem eine Verpflichtung des Bauherrn vorzusehen, das genannte Konzept parallel zum Fortschritt der Planung fortzuschreiben und dieses sodann auf Baugenehmigungsebene vorzulegen sowie umzusetzen.

In dem o. g. Freiflächenplan sind neben allen oben aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen auch die artenschutzfachlichen Maßnahmen abzubilden. Die Weiterentwicklung der von ihnen vorgelegten Unterlagen erfolgt sodann auf Basis der erwarteten Gutachten und Konzeptionen.

#### **Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel/Energie**

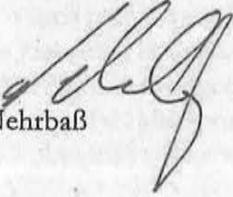
Auch aufgrund des zu erwartenden Klimawandels ist ein Begrünungskonzept für die Dach- und Fassadenflächen der Bauwerke zu erarbeiten. Sofern Teile der Dachflächen anderen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, ist dies durch zusätzliche und/oder intensivere Begrünungen zu kompensieren. Die mikroklimatischen Effekte der Begrünung und der ggf. vorgesehenen „Kompensationsbegrünung“ sind in einem Fachgutachten zu untersuchen und zu dokumentieren.

Das Gutachten wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags; es ist so rechtzeitig zu erstellen, dass die Erfordernisse zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Städtebaulichen Vertrag geregelt worden sind. In diesem ist zudem eine Verpflichtung des Bauherrn vorzusehen, das genannte Konzept parallel zum Fortschritt der Planung fortzuschreiben und dieses sodann auf Baugenehmigungsebene vorzulegen sowie umzusetzen.

Mainz ist Masterplankommune und strebt an bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu sein. Dies bedeutet eine Halbierung des Endenergieverbrauchs und eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 95%. Ein

Energiekonzept ist zu erarbeiten. Dieses wird ebenfalls Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags verbunden mit der Verpflichtung, das Konzept parallel zum Fortschritt der Planung fortzuschreiben, auf Baugenehmigungsebene vorzulegen sowie umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Nehrbaß

Anlage

Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete

Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet die CO<sub>2</sub>-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren.

Energiekonzepte für Neubaugebiete sollen sich an dem Ziel orientieren, möglichst geringe Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen (sowie andere schädliche Emissionen) in dem Baugebiet zu verursachen, sowie jährlichen Gesamtkosten (Summe aus Kapital- und Betriebskosten) über den gesamten Lebenszyklus (Planung, Bau und Betrieb) zu minimieren.

Die ingenieurwissenschaftliche Ausarbeitung soll auf Basis einer (groben) Energiebilanz des Baugebiets und unter Beachtung der genannten Ziele einen Variantenvergleich beinhalten, der eine Empfehlung für den Einsatz eines bestimmten Wärmeversorgungssystems gibt. Bei Arealen, die in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden, kann eine getrennte Betrachtung der Bauabschnitte sinnvoll sein.

Das Konzept sollte mindestens folgende Inhalte haben:

- Varianten verschiedener Gebäudestandards (Passivhaus, KfW-Effizienzhaus, EnEV-Standard) mit auf deren Wärmebedarf abgestimmter Wärmeversorgungsvarianten
- Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten soll eine zentrale Nahwärmeversorgung (mit Kraft-Wärme-Kopplung) als Option mit untersucht werden
- Angaben zur passiven Solarenergienutzung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien, sowohl für Wärmenutzung als auch zur Stromerzeugung
- Eine annuitätische Wirtschaftlichkeitsrechnung in Anlehnung an VDI 2067
- Folgenden Kenngrößen sollen (spezifisch und absolut) benannt werden:
  - Energetische bzw. ökologische Kenngrößen
    - beheizte Nettogrundfläche
    - Heizlast und Heizenergiebedarf
    - Endenergiebedarf (getrennt nach Wärme, Warmwasser, Kälte, Strom)
    - Primärenergiebedarf und CO<sub>2</sub>-Emissionen
  - Ökonomische Kenngrößen
    - Baukosten (DIN 276) unter Beachtung von Zuschüssen/ Fördermitteln
    - Betriebskosten (Wartungs-, Instandhaltungs-, Energie- und Wasserkosten) unter Beachtung von Erlösen (z.B. EEG-Einspeisevergütung)
    - Wärmegestehungskosten

Hinweis Fördermittel:

Die Bundesregierung strebt bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Vor dem Hintergrund werden über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanzielle Förderungen in Form von zinsgünstigen Darlehen und Tilgungszuschüssen angeboten.

Weitere Informationen können Sie dem KfW-Programm 153 „Energieeffizient Bauen“ unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) entnehmen.

6



Landeshauptstadt  
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 80 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften  
Joachim Eckert  
Liegenschaften

## 61 – Stadtplanungsamt

Postfach 3820  
55028 Mainz  
Stadthaus Große Bleiche  
Zimmer 5.072  
Große Bleiche 46/ Löwenhofstraße 1

Tel. 06131 12-2958  
Fax 06131 12-2363  
joachim.eckert@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 11. Februar 2021

- 1) Städtebaulicher Vertrag „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“  
2) Bebauungsplanentwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“ sowie Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes  
hier: Stellungnahme der Fachämter  
Aktenzeichen: 23 Mz 06 3/93

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ziffer 10 der Begründung zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan ist Bezug genommen auf den Flächenbedarf im öffentlichen Raum. In Anlehnung an diese Ausführungen nehmen wir zu den im Betreff genannten Punkten wie folgt Stellung:

Zur Realisierung des Vorhabens ist auch die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen im Bereich der Ludwigsstraße und der Fuststraße erforderlich. Diese sollen dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden. Die Bereitstellung kann entweder eigentumsrechtlich über eine Veräußerung oder im Wege der Bestellung von Dienstbarkeiten (z. B. Über-/Unterbau- oder sonstige Nutzungsrechte) erfolgen. Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich um städtische Flächen von ca. 632 m<sup>2</sup>. Im Gegenzug sollen die derzeit privaten Flächen (ca. 379 m<sup>2</sup>) bestimmt werden, die zukünftig als öffentliche Freiflächen genutzt werden können. Auch hier besteht die Möglichkeit, dies eigentumsrechtlich oder im Wege von Dienstbarkeiten zu regeln.

Im Bereich der Fuststraße wären städtische Flächen in einer Größe von ca. 59 m<sup>2</sup> an den Vorhabenträger zu übertragen. Ein Teil dieser Fläche von ca. 29 m<sup>2</sup> ist bereits durch ein Überbaurecht entsprechend gesichert.

-/2

Insgesamt ergibt sich nach aktuellem Kenntnisstand eine Flächendifferenz von 312 m<sup>2</sup>. Die endgültig gegenseitig beanspruchten Flächen ergeben sich erst nach erfolgter Schlussvermessung. Beide Vertragsparteien sind bestrebt, den Verlust an öffentlicher Fläche gering zu halten bzw. möglichst einen flächengleichen Austausch anzustreben. Verbleibt letztlich eine Flächendifferenz, so ist diese wertmäßig zu bestimmen und durch den Vorhabenträger auszugleichen. Sofern sich im Laufe des weiteren Verfahrens Änderungen ergeben, sind die genannten Grundstücksgrößen entsprechend anzupassen.

Die Überbauung im Bereich der Fuststraße wird zurückgenommen. Hier findet jedoch keine Eigentumsübertragung statt, da sich die überbaute Grundstücksfläche bereits im Eigentum der Stadt Mainz befindet.

Für den Austausch der Grundstücke sowie die Bestellung der Nutzungsrechte sind Verträge zu schließen, die einer vorherigen Beschlussfassung in den städtischen Gremien bedürfen.

Die Flächen, die der zukünftigen öffentlichen Nutzung entzogen werden, sind vor Abschluss der Verträge nach den Bestimmungen des Landesstraßengesetzes zu entwidmen.

Der städtische Grundbesitz, insbesondere im Bereich der Ludwigsstraße ist mit mehreren Dienstbarkeiten grundbuchlich belastet. Es handelt sich hierbei um Bauverbote, Unterkellerungs-, Benutzungs-, Überbaurechte, Kamin- und Tresorrechte sowie ein Nutzungsrecht zum Betrieb eines Sommerkaffees. Sofern erforderlich, sind diese Dienstbarkeiten durch den Vorhabenträger zu übernehmen bzw. im Laufe des Verfahrens zu aktualisieren und den Gegebenheiten anzupassen. Diese Dienstbarkeiten können sich auf die Flächenbilanz und die endgültige Bewertung auswirken. (Anm.: Dies sollte kurzfristig nochmals zwischen Amt 61 und Amt 80 geklärt werden).

Dort wo es möglich ist, soll statt der grundbuchlichen Absicherung von Rechten eine öffentliche Sicherung über die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



Schierling



Landwirtschaftskammer  
Rheinland-Pfalz

7

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Otto-Lilienthal-Straße 4 - 55232 Alzey

Dienststelle Alzey

Stadtverwaltung Mainz  
Amt 61  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 10. Feb. 2021

Antw. Dez.	z. d. lfd. 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

Hausanschrift:  
Haus der Landwirtschaft  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
55232 Alzey

Telefon: 06731 / 9510-50  
Telefax: 06731 / 9510-510

E-Mail: info@lwk-rlp.de  
Internet: www.lwk-rlp.de

Aktenzeichen (Im Schriftverkehr stets angeben)  
Ma 14-04.01  
Ma 14-04.03

Auskunft erteilt / Durchwahl  
Frau Mann 537

E-Mail  
Maraike.mann@lwk-rlp.de

Datum  
8. Februar 2021

**Bauleitplanung – frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

**Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“**

**Bebauungsplanentwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“**

Ihr Schreiben vom 19.01.21

Ihr Zeichen: 61 20 02 FÄ 45  
61 26 Alt 262

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vorbehalt des noch ausstehenden Umweltberichts bestehen gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den o.g. Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Sollten im Zuge des Verfahrens externe naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, bitten wir darauf zu achten, dass keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht werden. Die Landwirtschaftskammer weist in diesem Zusammenhang auf den § 1a (3) Satz 5 BauGB i.V.m. § 15 (3) BNatSchG hin, da bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die agrarstrukturellen Belange besondere Rücksicht zu nehmen ist. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, das landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Maraïke Mann

- Z. d. lfd. A. *Kö*
- Z. d. Handakten
- Wvl. ....

Anlage 37 zu Blatt 149

Bz	61	26	Alt	262
----	----	----	-----	-----

**Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden**

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Information zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigten Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de <b>Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45</b>
--	--

**Verfahren / Planung / Projekt:**

Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

<b>Frist:</b> spätestens bis 12.02.2021	<i>Eingang:</i>
<b>Erörterungstermin:</b> ./.	

**Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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

Mainzer Netze GmbH  
Technische Planung-TFM 11-Koordinierung  
Rheinallee 41, 55118 Mainz  
Tel.: 06131/ 12 - 6714

Keine Stellungnahme erforderlich

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

**Versorgungsleitungen:**

Die Anlagen der Gas- und Wasserversorgung sind zu beachten und zu sichern. Eine Überbauung ist unzulässig. Die erforderlichen Mindestabstände dürfen nicht unterschritten werden. Bei Pflanzungen im Umfeld der Anlagen der Wasserversorgung sind die Regelungen der GW 125 zu beachten und einzuhalten.

Durch Erweiterung der Bauflächen müssen stellenweise Kabelanlagen im Bereich Weißliliengasse und Fuststraße umgelegt werden.

**Stromversorgung:**

Im Gebiet des B-Plans liegen zwei Trafonetzstationen. Eine davon hat einen kundeneigenen Anteil, der der Versorgung des ehemaligen Karstadt diente. Im neu geplanten Gebäudekomplex sind weiterhin zwei Trafostationen für die Umspannung von Mittel- auf Niederspannung erforderlich. Diese Stationen dienen der Versorgung des Gebäudes, ggf. auch in Form von kundeneigenen Transformatoren, und der Versorgung der umliegenden Bebauung und Absicherung der benachbarten Stationen. Die Stationen sollten wie in der Vergangenheit auf der West- und Ostseite positioniert sein. Eine Auslegung der Stationen kann erst im Lauf der Planungen erfolgen, wenn die Leistungsbedarfe bekannt sind. Die Stationen sind vorzugsweise ebenerdig an den straßenseitigen Grundstücksflächen vorzusehen. Eine einfache Zugänglichkeit muss gegeben sein. Ausreichende Transportwege für die Installation und Austausch der elektrischen Betriebsmittel sind dauerhaft zu gewährleisten.

**Beleuchtung:**

Frage: Werden die bisher unbeleuchteten Plätze vor der Deutschen Bank und vor dem bisherigen Eingang Karstadt in Zukunft beleuchtet?

Derzeit gibt es Leuchten im Durchgang Fuststraße – Gutenbergplatz und in den Arkaden vor dem Parkhaus in der Weißliliegasse. Werden sollen diese Anlagen auch in Zukunft bleiben?

Aus dem Bebauungsplan ist das nicht ersichtlich.

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

---

Mainz, den 18.02.2021

Mainzer Netze GmbH

  
i. A. Peter Zytur

.....  
Ort, Datum

.....  
Dienststelle

.....  
Unterschrift, Dienstbezeichnung





**Bauleitplanung-frühzeitige Unterrichtung der Behörden , BPlan,  
Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße A 262**

Peter Zytur An: lara.koegel@stadt.mainz.de  
Kopie: "Bruno Fritsche"

18.02.2021 18:38

Von: "Peter Zytur" <peter.zytur@mainzer-netze.de>  
An: "lara.koegel@stadt.mainz.de" <lara.koegel@stadt.mainz.de>  
Kopie: "Bruno Fritsche" <Bruno.Fritsche@mainzer-netze.de>

**Bauleitplanung-frühzeitige Unterrichtung der Behörden,**

- **Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes „Einkaufsquartier südl. der Ludwigsstraße A262“**

**Aktz: 61 20 02 FÄ 45**

- **Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südl. der Ludwigsstraße A262“**

**Aktz: 61 26 Alt 262**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Kögel,

in der Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme zu den oben genannten Punkten auf Ihrem Formblatt sowie einen Leitungsbestandsplan mit Vermerke.

Anlagen:

Mit freundlichen Grüßen

Peter Zytur

---

Mainzer Netze GmbH  
Technische Planung / Engineering  
TFM 11- Tiefbau / Koordinierung  
Rheinallee 41  
55118 Mainz  
Tel.: 06131/ 12 - 6714

Mail: [koordinierung@mainzer-netze.de](mailto:koordinierung@mainzer-netze.de)



Mainzer Netze GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Mainz  
Registergericht: Amtsgericht Mainz, HRB 41319  
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Michael Worch, Dipl.-Ing. Mithun Basu MBA

<http://www.mainzer-netze.de>

Diese Mail und deren Anhänge enthalten vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Mail irrtümlich erhalten haben, informieren sie bitte sofort den Absender und vernichten sie diese E-Mail. Jegliche Art der Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht gestattet.

Bitte denken sie an die Umwelt, bevor sie diese E-Mail ausdrucken!



2021\_02\_18\_MainzerNetze\_zu\_BPlan\_A262\_fruehzeitig\_Formblatt\_rueckantwort.pdf



2021\_02\_18\_MainzerNetze\_zu\_FNP\_A262\_fruehzeitig\_Formblatt\_rueckantwort.pdf



MainzerNetze\_Leitungsbestand\_MzA\_Ludwigstrasse\_Vermerke.pdf



**An:**  
**Kopie:**  
**Blindkopie:**  
**Betreff:** Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südl. der Ludwigsstraße A262“, Nachtrag  
Mainzer Netze

**Von:** "Peter Zytur" <peter.zytur@mainzer-netze.de>  
**An:** "lara.koegel@stadt.mainz.de" <lara.koegel@stadt.mainz.de>  
**Kopie:** "Martin.Vogel@stadt.mainz.de" <Martin.Vogel@stadt.mainz.de>  
**Datum:** 19.02.2021 15:23  
**Betreff:** - Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südl. der Ludwigsstraße A262“, Nachtrag  
Mainzer Netze

---

**Bauleitplanung-frühzeitige Unterrichtung der Behörden,**

- **Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südl. der Ludwigsstraße A262“**

**Aktz: 61 26 Alt 262**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Kögel,

Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 18.02.2021 erhalten Sie noch folgende Änderung/Ergänzung.

„Durch Erweiterung der Bauflächen sind stellenweise Kabelanlagen der Mainzer Netze GmbH im Bereich Fuststraße und nördliche Weißliliengasse tangiert. Bei einer Änderung der Eigentumsverhältnisse der Flächen in denen Kabelanlagen verlegt sind, ist frühzeitig die Sicherung der Kabel durch Dienstbarkeiten im Grundbuch zu prüfen. Wir bitten um rechtzeitige Mitteilung bei Änderungen der Eigentumsverhältnisse“.

Die Lage ist in den beigegeführten Plänen ersichtlich.

Anlagen:

Mit freundlichen Grüßen

Peter Zytur

---

Mainzer Netze GmbH  
Technische Planung / Engineering  
TFM 11- Tiefbau / Koordinierung  
Rheinallee 41  
55118 Mainz  
Tel.: 06131/ 12 - 6714

Mail: [koordinierung@mainzer-netze.de](mailto:koordinierung@mainzer-netze.de)



Mainzer Netze GmbH

Sitz der Gesellschaft: Mainz

Registergericht: Amtsgericht Mainz, HRB 41319

Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Michael Worch, Dipl.-Ing. Mithun Basu MBA

<http://www.mainzer-netze.de>

Diese Mail und deren Anhänge enthalten vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Mail irrtümlich erhalten haben, informieren sie bitte sofort den Absender und vernichten sie diese E-Mail. Jegliche Art der Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht gestattet.

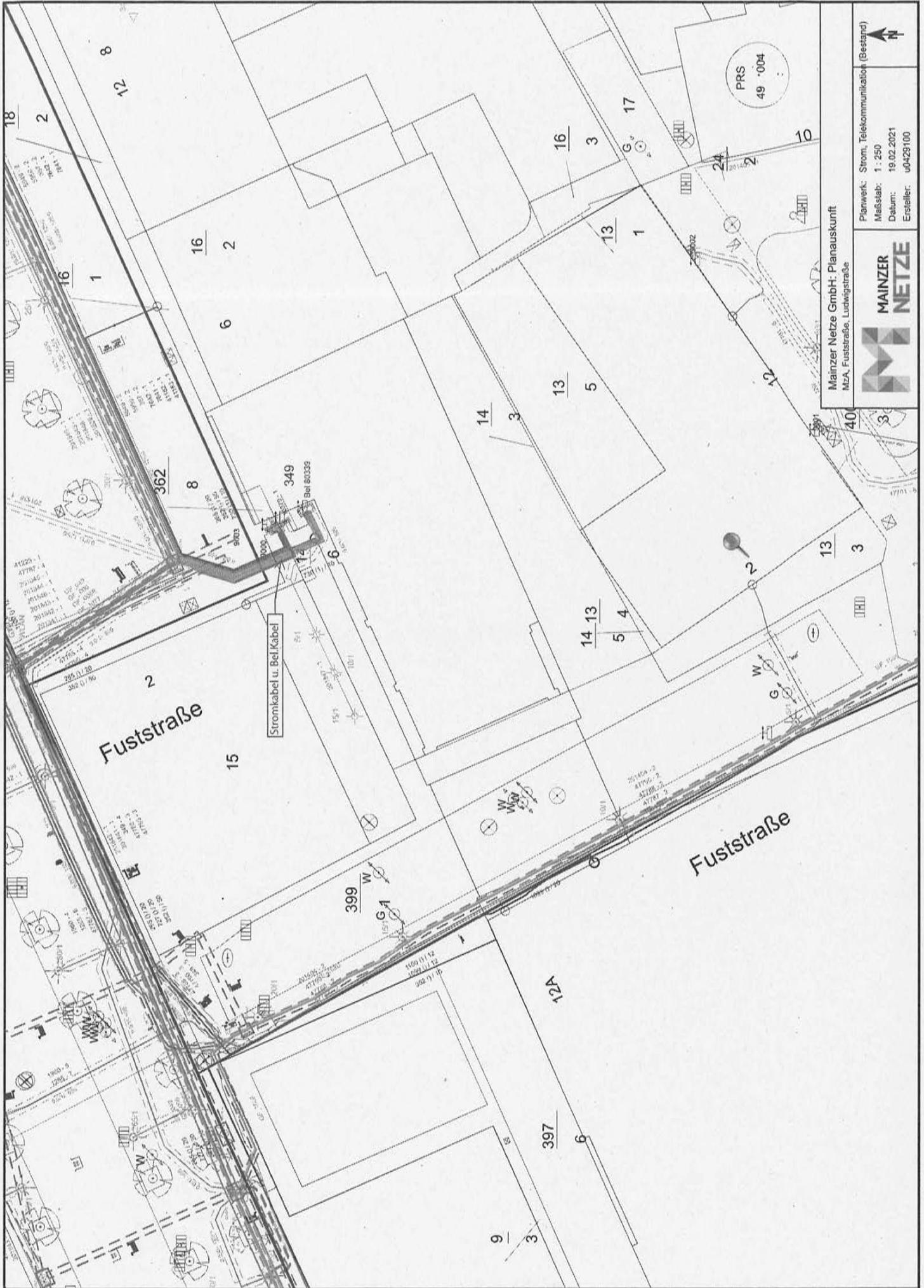
Bitte denken sie an die Umwelt, bevor sie diese E-Mail ausdrucken!



MainzerNetze\_Kabelbestand\_MzA\_Fuststrasse\_betroffener\_Bereich.pdf



MainzerNetze\_Kabelbestand\_MzA\_Weisslillengasse\_betroffener\_Bereich.pdf

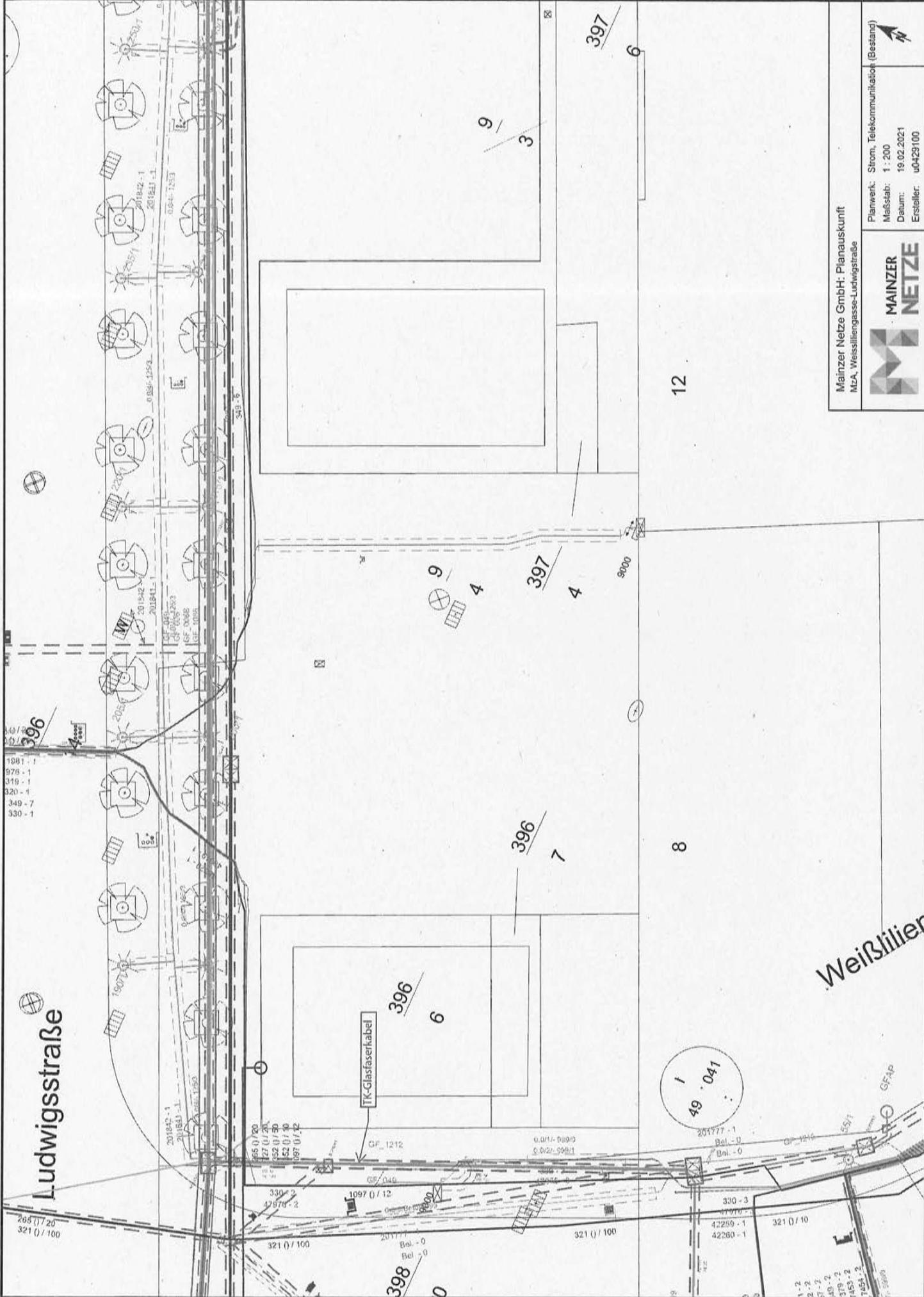


Mainzer Netze GmbH: Planauskunft  
 MZA, Fuststraße, Ludwigstraße



Planwerk: Strom, Telekommunikation (Bestand)  
 Maßstab: 1 : 250  
 Datum: 19.02.2021  
 Ersteller: u0-29/100





Ludwigsstraße

Weißlilien

Mainzer Netze GmbH: Planauskunft  
M.P.A. Weisilliongasse-Ludwigstraße

Planwerk: Strom, Telekommunikation (Bestand)  
Maßstab: 1 : 200  
Datum: 19.02.2021  
Ersteller: u0429100



- 1081 - 1
- 978 - 1
- 319 - 1
- 320 - 1
- 349 - 7
- 330 - 1

398 / 0

396 / 7

9 / 4

397 / 4

8

12

397 / 6

9 / 3

1097 ( ) / 12

49.041

GF\_1212

G.0/11-039/0  
G.0/21-098/1

201777 - 1  
Bel - 0  
Bel - 0

330 - 2

1970 - 2

330 - 3

42259 - 1  
42260 - 1

321 ( ) / 100

321 ( ) / 10

205 ( ) / 20  
321 ( ) / 100

- 1 - 2
- 2 - 2
- 3 - 2
- 40 - 2
- 319 - 2
- 1454 - 2
- 1454 - 2

**Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden**

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Information zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigten Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de <b>Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45</b>
--	--

**Verfahren / Planung / Projekt:**

Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

<b>Frist:</b> spätestens bis 12.02.2021	<i>Eingang:</i>
<b>Erörterungstermin:</b> ./.	

**Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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

Polizeipräsidium Mainz, Stabsbereich 1, SB 15  
Valenciaplatz 2, 55118 Mainz  
Tel. 06131/65-3390, Mail: beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

---

Art und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

Vertiefende Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Umweltprüfung sind erforderlich für Auswirkungen auf:

- a)  Tiere  
 Pflanzen  
 Boden  
 Wasser  
 Luft  
 Klima  
 Landschaft  
 biologische Vielfalt
- und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen -
- b)  die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG
- c)  Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind
- d)  Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind
- e)  die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f)  die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
- g)  die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonst. umweltbezogenen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h)  die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in bestimmten Gebieten
- i)  die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

---

11.02.2021

Polizeipräsidium Mainz

Ina Wernet, PHK'in

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



## Anhang zur Rückantwort

**Betreff:      Bebauungsplan-Entwurf      "Einkaufsquartier      südlich      der  
Ludwigstraße (A262)" Aktenzeichen: 61 26 – Alt 262**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB übersende ich Ihnen die Stellungnahme hinsichtlich der Belange städtebaulicher Kriminalprävention.

Da aus den Unterlagen aus kriminalpräventiver Sicht nur wenige Details hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung der Gebäude und der öffentlichen Plätze zu entnehmen sind, erfolgt zum jetzigen Planungszeitpunkt keine detaillierte Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mainz.

Dennoch möchte ich Ihnen nachfolgende, kriminalpräventive Hinweise aufführen, welche zur Verhinderung von Straftaten im geplanten Einkaufsquartier dienlich sein können. Zur Klärung detaillierter Fragestellungen kann zu einem späteren Planungszeitpunkt unter vorliegender Erreichbarkeit an den hiesigen Sachbereich 15 herangetreten werden.

### Präventionshinweise:

#### 1. Eingangsbereiche

- Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen und mit einem Obertürschließer versehen sein.
- Einbau einer (mechanisch) selbstverriegelnden, elektronisch über Gegensprechanlagen entriegelnde Mehrfachverriegelung mit sogenannter Panikfunktion Eingangstür (möglichst gem. DIN EN 1627, ab RC 2).

- Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden, wenn Verwinkelungen unvermeidbar sind, dann transparente Gestaltung
- Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.
- Installierung einer Gegensprechanlage mit Videoüberwachung für die geplanten Wohnungen
- Installation von klar verständlichen Wegweisern/ Hinweistafeln/ Fluchtwegsteuerungen auch innerhalb des Gebäudes, damit sich (ortsfremde) Einsatzkräfte in einer Gefahrensituation besser und schneller im Objekt orientieren können
- Kein unkontrollierter Zugang zu privaten Bereichen / Wohnungen

## 2. Fenster

- Grundsätzlich Einbau von geprüft und zertifizierten Fenster und Fenstertüren gemäß DIN EN 1627, ab RC 2.
- Feststehende Fenster- und Fensterfassadenelemente sollten durchbruchhemmend gem. DIN EN 356 sein

## 3. Türen

- Grundsätzlich Einbau von geprüft und zertifizierten Türen gemäß DIN EN 1627, ab RC 2; gerade solche zu sensiblen Bereichen bzw. zu privaten Räumlichkeiten. Hinsichtlich Türen in der Fluchtwegsteuerung sollten die Brandschutzbestimmungen und der nationale Anhang 10 der DIN EN 1627 beachtet werden

## 4. Versorgungsräume/Haustechnik

- Räume mit besonderem Inhalt (Server, Heizung, Hausanschlüsse, Aufzugschächte etc.) sollten nicht als solche für Unbefugte direkt ersichtlich sein
- Etwaige Lüftungsschächte / Versorgungsschächte sollten gegen das Einbringen von Gegenständen gesichert sein

## 5. Fahrstühle

- Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.
- Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.
- Vandalismusresistente Beleuchtungskörper verwenden und den Innenraum mit mustergewalzten Edelstahlblechen auskleiden.

## 6. Fassaden

- Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und (in nicht manipulierbarer Höhe montierten) Bewegungsmeldern.

## 7. Grün-, Frei- und überbaubare Flächen

- Es ist darauf zu achten, dass Vor- und Rücksprünge nicht dazu führen, dass „tote“ Zonen entstehen. Sollten laut baulicher Festsetzung Vor- und Rücksprünge geplant sein, sollten diese transparent gestaltet sein um Aus- und Einblicke zu ermöglichen (dies sollte beim vorliegenden Projekt insbesondere im Bereich der Vorbauten geprüft werden)
- Herstellen von guter und ausreichender Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes.
- Vorgabe der Pflanzenhöhe bei etwaigen Hecken und Büschen von höchstens ca. 80 cm und mindestens 2 Metern Stammlänge bei Bäumen.

## 8. Tiefgaragen und Parkhäuser

- Nach Möglichkeit Flucht- und Rettungswege ins Freie und nicht in Treppenhäuser
- Ausreichende und konstante Beleuchtung in allen Bereichen vorsehen.
- Parkhäuser und deren Zugänge mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen.
- Gestaltung durchbrochener Fassadenelemente mit Tageslichteinfall.
- Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen.

- Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung.
- Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken.
- Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung.

#### 9. Überfall- und Einbruchmeldeanlage sowie Gefahren-Reaktionssysteme mit Anschluss an die Polizei

- Prüfung bzgl. des Einbaus einer Überfall- und Einbruchmeldeanlage mit Anschluss an die Polizei (ÜEA).
- Prüfung bzgl. des Einbaus eines Notfall- und Gefahrenreaktionssystems mit Anschluss an die Polizei (NGRS).

#### 10. Zufahrtsschutz

- Das Durchbrechen von Fahrzeugen kann unter Umständen bereits durch die Modellierung der Fahrbahn / des Straßenverlaufs sowie durch Nutzung der Grundstücksgegebenheiten verhindert bzw. erschwert werden.
- Einbeziehung sogenannter „Protective Street Furniture“, welche nach ISO-IWA 14-1 geprüft und zertifiziert ist
- Einbeziehung fixer Poller gem. ISO-IWA 14-1 unter Berücksichtigung der optischen Anmutung (ggfls. mit Verkleidung von Blumenkästen o.ä.)

Die nachfolgende Auflistung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, soll jedoch dem Fachplaner bzw. Objektverantwortlichen einen Orientierungsrahmen geben und als Planungshilfe dienen.

Mit freundlichen Grüßen.

Ina Wernet, PHK'in



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

10

Kö

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

Stadtverwaltung Mainz  
Amt 61  
Postfach 3820  
55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **04. 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

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

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

02.02.2021

<b>Mein Aktenzeichen</b>	<b>Ihr Schreiben vom</b>	<b>Ansprechpartner/-in / E-Mail</b>	<b>Telefon / Fax</b>
Mz 411.0, 02-07:	19.01.2021	Katharina Gottschalk	06131 2397-154
Mz 411.0, 02-06:	61 20 02 FÄ 45,	Katharina.Gottschalk@sgdsued.rlp.de	06131 2397-155
33/2Go	61 26 Alt 262		
Bitte immer angeben!			

**Flächennutzungsplan 45. Änderung und Bebauungsplan Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262), Mainz-Altstadt**  
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 19.01.2021 baten Sie um Stellungnahme zu der o. g. Flächennutzungsplanänderung sowie dem 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.

Anlage 47 zu Blatt 149			
Nr.	61	26	Alt 262

**1.2 Grundwassernutzung**

Gemäß dem digitalen Wasserbuch befand sich früher ein Brunnen auf dem Flurstück 39/5 Flur 5 jetzt Flur 6 Flurstück 12/13 (UTM Koordinaten~ 447795; 5538624), aus

1/4

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

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](http://www.sgdsued.rlp.de)



dem die damalige Warenhausgesellschaft Hertie Grundwasser u. a. zur Klimatisierung entnommen hatte. Das Wasserrecht wurde allerdings mit Bescheid vom 26.07.1973 der ehemaligen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz widerrufen und der Rückbau/die Verfüllung des Brunnens gefordert. Ob dieser Forderung nachgekommen wurde, kann ich aus den hier vorliegenden Unterlagen nicht entnehmen.

### 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.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Es wird daher empfohlen, die Grundwasserverhältnisse entsprechend zu erkunden und die ggfs. geplanten Tiefgaragen und Keller-geschosse als sog. „weißen Wanne“ herzustellen.

## **2. Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“ sind mir die folgenden Altstandorte bekannt:

- **315 000 00-5342** (Nr. 751 des Verdachtsflächenkatasters der Stadt Mainz)  
**ehem. Färberei und chemische Wäscherei, Mainz, Ludwigstr. 8**

1890-1896	Färberei Th. Schütte
1906-1909	Färberei und chemische Waschanstalt Braubach und Fischer
1945	vollständige Zerstörung 1

Textilfärbereien sind lt. Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevant. Parameter potentieller Bodenkontamination sind Schwermetalle, Borate, Säuren, Laugen, Ammonium, Wasserglas, Phosphat, Weinstein, Cyanide, Phenyl-methyl-carbinol, Phenyl-phenol, Chlorbenzol, Benzoesäure / Formaldehyd, BTX, Benzin, Phenole, Anilin, Naphthylamin, Naphthol, Resorcin, Gerbstoffe,



Alkylnaphthalinsulfonate, Alkylsulfat, Pestizide und leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe.

Chemische Reinigungen sind ebenfalls uneingeschränkt altlastrelevant. Parameter potentieller Bodenkontamination sind BTX, CKW, FCKW, Benzine und Terpentin.

- 315 000 00-5343 (Nr. 752 des Verdachtsflächenkatasters der Stadt Mainz)  
ehem. Korkstopfenfabrik, Mainz, Ludwigstr. 8  
1901-1942 Korkstopfenfabrik Montaner & Cie.  
1945 vollständige Zerstörung

Korkfabriken sind lt. Branchen katalog Baden-Württemberg ebenfalls uneingeschränkt altlastrelevant. Parameter potentieller Bodenkontamination sind im wesentlichen organische Lösungsmittel (BTX, Benzin, CKW, Schwefelkohlenstoff u.a.m.).

Der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Mails des Grün- und Umweltamtes (Fr. Messerschmidt) vom 19.02.2020 mit historischen Kellerplänen (Vorkriegsplan/nicht lokalisierbar, 1963/Hertie, 1970/Deutsche Bank Keller unter Hof, 1971/Deutsche Bank Keller unter Hof, 1989/Deutsche Bank Hauptgebäude)
- Stellungnahme des Grün- und Umweltamtes vom 21.01.2020 zum Bauvorhaben temporäre Baustellen- und Betriebscontainer (Bankfiliale)
- Notizen zur Bauhistorie von 1834-1989
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz für die Flächen Nr. 751 und 752
- Diverse Lagepläne mit Eintragung der o.g. Flächen Nr. 751 und 752.

Zu beiden Altstandorten liegen noch keine Belege zu deren Existenz und deren Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Insofern ist eine Erfassungsbewertung nach § 11 (2) LBodSchG derzeit nicht möglich.



Die Angaben zu den Altstandorten bedürfen noch der Verifizierung und der historischen Erkundung hinsichtlich des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen.

Ich empfehle mittels einer historischen Erkundung bzgl. der altlastrelevanten Nutzungen und Vornutzungen abzuklären, inwieweit ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen erfolgt ist und der Altlastverdacht diesbezüglich mittels orientierender Untersuchungen abzuklären ist.

Diese Empfehlung habe ich bereits mit meiner Stellungnahme vom 27.02.2020 an das Bauamt bzgl. des Bauantrages temporäre Baustellen- und Betriebscontainer (Bankfiliale) gegeben. Möglicherweise wurden bereits Recherchen betrieben, deren Ergebnisse mir jedoch bislang nicht vorliegen.

Darüber hinaus sind mir im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Sollten bei der Stadt Mainz oder beim Vorhabensträger Hinweise auf derartige Flächen vorliegen, bitte ich um Mitteilung, Vorlage der Informationen und erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Katharina Gottschalk

---

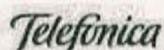
Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.



**Stellungnahme Richtfunk : Änd. Nr. 45 des FNP vom 24.05.2000 im Bereich des Bplan, Bplan-Entwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" 61 20 02 FÄ 45 // 61 26 Alt 262**  
 O2-MW-BIMSCHG An: lara.koegel@stadt.mainz.de

23.02.2021 10:02

Von: "O2-MW-BIMSCHG" <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>  
 An: "lara.koegel@stadt.mainz.de" <lara.koegel@stadt.mainz.de>



Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 20.01.2021

IHR ZEICHEN: 61 20 02 FÄ 45 // 61 26 Alt 262

Sehr geehrte Frau Kögel,

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen sieben Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407552255\_407552492 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 17 m und 47 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407555543 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 9 m und 39 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407555545 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 11 m und 41 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407555813 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 28 m und 58 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407557355\_407557356 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 36 m und 66 m über Grund

**STELLUNGNAHME / Änd. Nr. 45 des FNP vom 24.05.2000 im Bereich des Bplan, Bplan-Entwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"**

**RICHTFUNKTRASSEN**

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einer Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Richtfunkverbindung	A-Standortin	Höhen	B-Standortin	Hö
	WGS84		WGS84	
		FußpunktAntenne		Fu

Linknummer I	Grad	Min	Sek	GradMi	Sek	NHN	ü.	Gesam	Grad	Min	Sek	GradMi	Sek	NH
A-Standort I				n			Gelände t					n		

**B-Standort**

407557355		50° 0' 31.97"	8° 16' 6.77"	89	33,8	122,8	49° 59' 21.92"	8° 16'
455999628		N	E				N	16.02" E
455990080								
407557356		Wie Link						
455999628		407557355						
455990080								
407555813		49° 58' 53.79"	8° 16'	127	55,88	182,88	50° 0' 4.77" N	8° 16'
455991306		N	41.53" E					15.09" E
455992920								
407552255		49° 59' 53.95"	8° 16'	86	20,3	106,3	49° 59' 53.26"	8° 15' 6.05"
455999631		N	35.45" E				N	E
455990830								
407552492		Wie Link						
455999631		407552255						
455990830								
407555545		50° 0' 11.22"	8° 15'	94	85	179	49° 59' 51.68"	8° 16'
455991273		N	32.72" E				N	11.71" E
455991359								
407555543		49° 59' 53.95"	8° 16'	86	20,8	106,8	49° 59' 51.68"	8° 16'
455999631		N	35.45" E				N	11.71" E
455991359								

**Legende****in Betrieb**

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

# Änd. Nr. 45 des FNP vom Bplan-Entwurf "Einkaufsquart"



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Die Linie in Rot hat für Sie keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie

zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes . Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan . Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird .

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung .

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch  
Projektleiter  
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor  
Projektassistentin  
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:  
Behördenengineering, Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg  
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil : +49 (0) 174 349 67 03  
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil : + 49 (0) 172 798 60 56

mail: [o2-MW-BlmSchG@telefonica.com](mailto:o2-MW-BlmSchG@telefonica.com)

Anfragen zu Stellungnahmen für Telefonica & E-Plus gerne an:

[o2-mw-BlmSchG@telefonica.com](mailto:o2-mw-BlmSchG@telefonica.com),

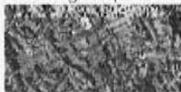
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

---

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

The information contained in this transmission is privileged and confidential information intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error, do not read it. Please immediately reply to the sender that you have received this communication in error and then delete it.

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e



proceda a sua destruição

A06541.jpg

A06541.xlsx

**Änd. Nr. 45 des FNP vom 24.05.2000 im Bereich des Bplan  
Bplan-Entwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"**



**STELLUNGNAHME / Änd. Nr. 45 des FNP vom 24.05.2000 im Bereich des Bplan, Bplan-Entwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"**  
**RICHTFUNKTRASSEN**

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Richtfunkverbindung		A-Standort in WGS84			Höhen		B-Standort in WGS84					
		Grad	Min	Sek	Fußpunkt NHN	Antenne ü. Gelände	Gesamt	Grad	Min	Sek		
Linknummer	A-Standort   B-Standort	50° 0' 31.97"	N	8° 16' 6.77"	E	89	33,8	122,8	49° 59' 21.92"	N	8° 16' 16.02"	E
407557355	45599628   455990080	Wie Link 407557355										
407557356	45599628   455990080	Wie Link 407557355										
407555813	455991306   455992920	49° 58' 53.79"	N	8° 16' 41.53"	E	127	55,88	182,88	50° 0' 4.77"	N	8° 16' 15.09"	E
407552255	45599631   455990830	49° 59' 53.95"	N	8° 16' 35.45"	E	86	20,3	106,3	49° 59' 53.26"	N	8° 15' 6.05"	E
407552492	45599631   455990830	Wie Link 407552255										
407555545	455991273   455991359	50° 0' 11.22"	N	8° 15' 32.72"	E	94	85	179	49° 59' 51.68"	N	8° 16' 11.71"	E
407555543	45599631   455991359	49° 59' 53.95"	N	8° 16' 35.45"	E	86	20,8	106,8	49° 59' 51.68"	N	8° 16' 11.71"	E

Legende  
**in Betrieb**  
 in Planung

Höhen	Fußpunkt	Antenne	NHN	ü. Gelände	Gesamt
	122	34,5	156,5		
	91	28,97	119,97		
	112	61,2	173,2		
	91	23,6	114,6		
	91	23,85	114,85		

161 | 26 | Alt | 262

12



Landeshauptstadt Mainz

Aktenzeichen:

15850

Landeshauptstadt Mainz  
10-Hauptamt  
- Abtlg. Gremien und Zentrale Dienste -

Stadtverwaltung Mainz					
Dezernat VI					
Eingang: 15. Feb. 2021					
durch: .....					
Z. w. Varant.	Antw. Dezernat	Z. d. ffd. A.	Wvl.	R	

Antrag Nr.     Anfrage Nr.

0092/2021    / OV, Grüne

Thema:

Änderungsantrag zu Beschlussvorlage 2170/2020

09. Dez 6

hier: B-Planverfahren A 262 und FNPÄ Nr. 45

**VORLAGETERMIN:**

zur Sitzung des Ortsbeirates Mainz- Altstadt		am
--	--	----

I. U.

DEZ. VI	durch: 09. Feb. 2021
	<i>[Signature]</i> Oberbürgermeister

über den Herrn Oberbürgermeister

zum o. g. Vorlagetermin mit der Bitte um

<input type="checkbox"/> Abgabe eines Sachstandsberichtes (In session und Original)
<input type="checkbox"/> Abgabe einer Antwort auf Anfrage (in session und Original)
<input type="checkbox"/> Abstimmung mit
<input type="checkbox"/> Entsendung eines Berichterstatters
<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 16. Feb. 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

II.

zdA / Wvl: zdlfdA

Mainz, 08.02.2021  
10.03.02 – Gremien und Zentrale Dienste  
i. A.

Anlage/n

I. 0 61-2k

*[Signature]*

Anlage 52 zu Bl:tt 149					
61	26	Alt	262		

*[Signature]*  
zdlfdA

156<sup>1</sup>

Aktz.: \_\_\_\_\_

AUSZUG

aus der Niederschrift über die Sitzung  
des Ortsbeirates Mainz-Altstadt am 27.01.2021

Punkt 20      Beschlussvorlagen

Punkt 20.2      Änderungsantrag zu Beschlussvorlage 2170/2020 (OV, Grüne)  
hier: Bebauungsplanverfahren A 262 und FNP-Änderung Nr. 45  
Vorlage: 0092/2021

Der Vorsitzende erläutert den Änderungsantrag zur Beschlussvorlage 2170/2020.

Frau Ammann erklärt, dass die Grünen als Mit Antragstellerin fungieren.

Herr Behringer unterstützt das von Herrn Gerster geforderte Einhalten der Grundfläche und präzisiert, dass die Baulinie Gutenbergplatz 2/Ludwigstraße nicht verändert werden dürfe. Diese Forderung wird als Ergänzungsantrag von SPD und CDU gestellt.

Der Vorsitzende schlägt vor, zunächst die Punkte 1) – 3) einzeln abzustimmen, bei Punkt 2) auch separat über die 300qm-Forderung und dann über den o. g. Ergänzungsantrag.

Punkt 1) wird einstimmig mit 12:0:0 Stimmen zugestimmt.

Die 300qm-Forderung in 2) wird mit 9:3:0 mehrheitlich beschlossen, der gesamte Punkt 2) mit 12:0:0 Stimme.

Punkt 3) wird einstimmig mit 12:0:0 Stimmen beschlossen.

Der Ergänzungsantrag wird mit 5:7:0 Stimmen abgelehnt.

Zur Beglaubigung:

  
Schriftführung

I. Doz VI  
m. d. B. um  Kenntnisnahme  
                   weitere Veranlassung

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

Mainz, 08.02.2021

Im Auftrag: 

**Änderungsantrag zu Beschlussvorlage 2170/2020**  
für die Ortsbeiratssitzung am 27. Januar 2021  
für die Bauausschusssitzung am 28. Januar 2021

Der Bebauungsplanentwurf wird wie folgt geändert:

1. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) im Bereich der Ludwigsstraße zwischen Weißliliegasse und Fuststraße wird um 312 qm vergrößert; das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet MK1 wird entsprechend um 312 qm verkleinert.
2. Festsetzung 1.6 wird dahingehend verändert, dass in den Kerngebieten MK1 bis MK4 Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig sind. Rund ein Drittel der so entstehenden Wohnungen, mindestens jedoch 300 qm, sind als geförderter Wohnungsbau mit dem städtebaulichen Vertrag zu sichern.
3. Um die im Wettbewerb erwünschte symmetrische Torsituation zu bilden, wird die Festsetzung zur Dachform für das Gebäudeteil Gutenbergplatz 2 so abgeändert, dass eine Traufhöhe von 102,60 m über NHN festgesetzt wird, und eine Firsthöhe, die sich nach der Firsthöhe von Gutenbergplatz 1 richtet.

**Begründung:** Die Baugrenze zur Ludwigsstraße zwischen Fuststraße und Weißliliegasse entspricht im unveränderten Entwurf nicht den bestehenden Besitzverhältnissen, sondern den Anforderungen der Auslobung im Herbst 2019, weil damit der Kaufhausstandort erhalten werden konnte. Inzwischen ist klar geworden, dass die Motivation zur Verkleinerung des öffentlichen Freiraums nunmehr mit der Schließung von Kärstadt hinfällig geworden ist. Mit der Änderung um 312 qm könnte das Ziel des **Erhalts des öffentlichen Freiraums** erreicht werden, ohne dass ein Kaufhausstandort gefährdet wird.

Die Änderung hat das Ziel, den **Wohnstandort Innenstadt zu stärken**. Zwar wird die bislang geplante Hotelnutzung, Stellplatznutzung und andere gewerbliche Nutzung mit dieser Änderung nicht unterbunden, aber die Wohnnutzung im 2. OG wird auch nicht ausgeschlossen. Gerade Wohnungen im preiswerten Segment sind in der Innenstadt Mangelware, weswegen die Anwendung der üblichen Vorschriften zum sozialen Wohnungsbau hier geboten erscheint. Die Änderung des Flächennutzungsplans zu einem Kerngebiet schwächt die Funktion Wohnen; dies soll mit der expliziten Zulassung von Wohnungen entgegen gewirkt werden. Gerade in den anderen beiden Polen des Tripol-Konzepts, Römer-Passage und Brand-Zentrum, bildet Wohnen zurecht einen größeren Schwerpunkt.

Der unveränderte Entwurf schreibt für Gutenbergplatz 2 ein Flachdach vor. Damit ist keine **Symmetrie zum gegenüberliegenden Haus** zu erreichen. Die **Traufhöhe von 12,50 m** war jahrzehntelanger Konsens, abgeleitet von Gutenbergplatz 1. Nur mit einer Dachform, wie er z.B. vom im Wettbewerb mit einem Sonderpreis ausgezeichneten Büro Promontorio vorgesehen war, ist die erstrebte Wirkung an dieser Stelle zu erwarten. Demgegenüber hat das Preisgericht im Hinblick auf die im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagene Lösung mit Flachdach angemerkt: „Der Pavillon Gutenbergplatz 2 ist in seiner Gestaltung gerade in Bezug auf die Fassade zum Gutenbergplatz und die **entstehende Portalsituation** zu überarbeiten.“

Brian Huck, Ortsvorsteher Mainz-Altstadt