

VERMERK

"Zwanzig-Morgen-Weg (G 158)"

Projekt

Koordinierung mit den städtischen Fachämtern

Thema

Schriftliche Beteiligung der Fachämter

14.04.2021 - 07.05.2021

Gesprächsort

Datum

Aufgrund der Einschränkungen zur Corona-Vorsorge konnte die Ämterkoordinierung nicht als Besprechungstermin stattfinden. Die Stellungnahmen der jeweiligen Fachämter wurden in schriftlicher Form gesammelt.

Gesprächsteilnehmer

TOP

Tagesordnung / Gesprächsergebnisse

zuständig

<p>1.</p>	<p>Anlass und Sachverhalt</p> <p>Auf Initiative eines Vorhabenträgers, der mit seiner Idee an die Stadt Mainz herangetreten ist, soll in Mainz-Gonsenheim am Rande des Ortskerns ein neues Wohnquartier mit ca. 60 Wohneinheiten sowie einer viergruppigen Kindertagesstätte entstehen. Durch das vorliegende städtebauliche Konzept wird die vorhandene Bebauungsstruktur des Ortsrandes aufgenommen und in ihrer Maßstäblichkeit der Umgebung angepasst.</p> <p>Für die Umsetzung des Konzeptes ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Ziel der Ämterkoordinierung ist es, die Rahmenbedingungen hierzu vollständig zu ermitteln.</p>	
<p>2.</p>	<p>Stellungnahmen der Fachämter:</p> <p>10-Hauptamt Frauenbüro</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Tiefgaragen die Sicherheitskriterien für Parkhäuser und Tiefgaragen zu beachten seien. Nicht einsehbare sowie dunkle und verschattete Bereiche seien zu vermeiden. Es wird darum gebeten, für ausreichende Beleuchtung zu sorgen, auch im Außenbereich. Insbesondere sei darauf zu achten, dass die Einstellplätze überschaubar gestaltet werden. Stellflächen für Mobilitätseingeschränkte sollen so angeordnet sein, dass diese Nutzer:innen selbständig auf kürzestem Weg einen Ausgang erreichen können. Parkplätze für Frauen und Mutter-Kind-Parkplätze seien wünschenswert.</p>	

	<p>Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege solle offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden.</p> <p>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.</p> <p>Stellungnahme <i>Die Ausgestaltung der Tiefgarage, der Wege sowie die Beleuchtung sind keine Regelungsinhalte des Bauleitplanverfahrens. Der Vorhabenträger wird über die vorgebrachten Hinweise in Kenntnis gesetzt. Die erforderlichen grünplanerischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren mit dem Grün- und Umweltamt abgestimmt.</i></p>	
	<p>12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung</p> <p>Es wird vorgebracht, dass einer Umnutzung des Areals am Rande des Ortskerns Gonsenheims nichts entgegenstehe. Allerdings solle vermieden werden, dass nach der Realisierung des Baugebietes der Vorhabenträger sein Gärtnereigelände im Sinne einer Aussiedlung gemäß § 35 BauGB in den Außenbereich des LSG Gonsbachtal verlagert, weil damit eine weitere Versiegelung bisheriger Freiflächen verbunden wäre und dies negative Auswirkungen z.B. bezüglich des Landschaftsbildes, des Klimaschutzes und der Frischluftversorgung erzeugen würde.</p> <p>Aktuell plane der Vorhabenträger nach eigener Aussage keine Verlagerung von Teilen seines Gärtnereibetriebes in den Außenbereich. Dennoch wird angeregt, das Vorhaben planerisch mittels eines VEP umzusetzen und hierbei mit dem Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren, dass keine Erweiterung des Gärtnereibetriebes in den Außenbereich erfolgt.</p> <p>Des Weiteren wird angeregt, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen auszuschließen.</p> <p>Stellungnahme <i>Die Möglichkeit einer vertraglichen Vereinbarung des Ausschlusses einer Erweiterung des Gärtnereibetriebes in den Außenbereich, wird im weiteren Verfahren geprüft. Ebenso wird die Anregung eines Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen geprüft.</i></p>	
	<p>51-Amt für Jugend und Familie</p> <p>Es werden folgende Themen vorgebracht:</p> <p>1. Soziale Wohnraumförderung</p> <p>Der Vorhabenträger sei per städtebaulichem Vertrag zur Erbringung eines Anteils an gefördertem Wohnungsbau in Höhe von mindestens 33 % bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten zu verpflichten. Ein höherer Anteil an gefördertem Wohnungsbau sei mit</p>	

vorheriger Abstimmung mit dem Fachbereich Wohnraumförderung des Amtes für soziale Leistungen möglich.

Bei der Umsetzung müsse eine Inanspruchnahme von Neubaufördermitteln, bei 13% der Wohneinheiten im Teilprogramm "geringes Einkommen" und bei 20 % der Wohneinheiten im Teilprogramm "Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze", im jeweils gültigen Mietwohnungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz erfolgen. Bei einem höheren Anteil an gefördertem Wohnungsbau erfolge eine entsprechende Anpassung der vorstehenden Aufteilung.

Erfolgt ganz oder anteilig eine Realisierung mit dem Ziel des Verkaufes von Wohneigentum, seien für diesen Anteil des geförderten Wohnungsbaus die Vorgaben zur Personenzuführung und zur Kaufpreisbegrenzung einzuhalten.

Der derzeitige Grundstückseigentümer wurde mit einem Schreiben der PBb-Stelle am 08.04.2021 über die Grundsätze der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBb) informiert und um Übersendung der sogenannten Grundzustimmung gebeten.

Stellungnahme

Der Vorhabenträger wird über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen in Kenntnis gesetzt. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages, u.a. der Anteil des geförderten Wohnungsbaus, werden im weiteren Verfahren abgestimmt. Zwischenzeitlich wurde die Grundzustimmung zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung durch den Vorhabenträger unterzeichnet.

2. Spielflächen

Es sei erforderlich, eine Spielplatzfläche in dem Wohngebiet "Zwanzig-Morgen-Weg" zu errichten. Im Umland gebe es keine öffentlichen Spielplätze, auf die ausgewichen werden könne. Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz sei in der Pfarrer-Grimm-Anlage an der Breiten Straße. Dieser sei nicht alleine für Kinder zu erreichen und schon gar nicht wohnungsnah.

In der vorgelegten Planung sei im nördlichen Teil ein Bereich "Spielen" gekennzeichnet. Eine Größenangabe sei nicht angegeben.

Gemäß dem Sportförderungsgesetz Rheinland-Pfalz in Verbindung mit der Sportstätten-Verordnung für Rheinland-Pfalz ergebe sich aus Sicht des Amtes für Jugend und Familie folgende erforderliche Spielplatzflächen für das Wohngebiet:

60 Wohneinheiten (ausgehend von einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen pro Wohneinheit, bei einer detaillierten Darstellung der Wohneinheiten (Anzahl der Zimmer und Größe) könne Amt 12 eine fachliche Einschätzung zur durchschnittlichen Belegung der geplanten Wohneinheiten berechnen)):

108 Einwohner x 2,25 qm = 405 qm

Bezüglich der Berechnung der Spielplatzgrößen beruft sich die Stadt Mainz auf die Anlage zu § 5 Sportstätten-Planungs-Verordnung von Rheinland-Pfalz. Als Standardwert, den die Stadt bei jedem Spielplatzprojekt verwendet, werden 2,25 qm je Einwohner festgelegt. Die Zahl setzt sich wie folgt zusammen:

0,5 qm (netto) entspricht 0,75 qm (brutto) für Kleinkinderspielplätze
1,0 qm (netto) entspricht 1,50 qm (brutto) für Nachbarschaftsspielplätze

1,5 qm (netto) entspricht 2,25 qm (brutto)

Die angegebenen Werte in qm pro Einwohner sollen die tatsächlichen Spielflächen sein, die für die Kinder zum Spielen zur Verfügung stehen (netto). Da bei der Gestaltung eines Spielplatzes allerdings immer noch Flächen für Begrünung (z.B. Bäume, Hecken, Büsche), Wege, Parkmobiliar (z.B. Bänke, Mülleimer, Laternen), etc. benötigt werden, die nicht von Kindern zum Spielen genutzt werden können, verwende die Stadt Mainz als Standardwert für die Berechnung der erforderlichen Spielplatzgröße immer 2,25 qm pro Einwohner (Brutto).

Die Errichtung des privaten Spielplatzes erfolge durch den Investor. Es wird darum gebeten, dass der Investor die Planung des Spielplatzes mit dem Grün- und Umweltamt sowie dem Amt für Jugend und Familie abstimmt. Darüber hinaus würde es die Fachabteilung sehr begrüßen, wenn der private Spielplatz auch von der Allgemeinheit dauerhaft genutzt werden könnte.

Stellungnahme

Der Vorhabenträger wird über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen in Kenntnis gesetzt. Das Konzept ist auf die o.g. Anforderungen an Spielflächen entsprechend anzupassen.

3. Kindertagesstätte

In dem Plangebiet sei eine viergruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Hierzu gebe es noch keine interne Klärung; die entsprechende Stellungnahme werde nachgereicht.

Stellungnahme

Bezüglich weiterer Abstimmungen zum Thema Kitabedarf wurde der Kontakt zwischen dem Amt 51 und dem Vorhabenträger hergestellt. Erste Gespräche fanden nach Aussage von Amt 51 bereits statt. Amt 51 wurde darum gebeten, Amt 61.2 über die Ergebnisse der Abstimmungen in Kenntnis zu setzen.

4. Sozialplanung "Leben im Alter"

In Gonsenheim werde derzeit die "beSITZbare Stadt" umgesetzt. Da bei dem Vorhaben altengerechte Wohnungen geplant seien, sollten auch auf dem zentralen Quartiersplatz Bedürfnisse Älterer berücksichtigt werden (bspw. Mehrgenerationenbänke; s. hierzu beispielhaft Modelle des Herstellers VelopA).

	<p>Stellungnahme <i>Der Vorhabenträger wird über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen in Kenntnis gesetzt.</i></p>	
	<p>60.04-Bauamt, Abteilung Denkmalpflege Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "G 158".</p> <p>Aufgrund der Funde und Befunde, die bei Baumaßnahmen in den vergangenen Jahren aufgedeckt wurden, die neue Erkenntnisse zur Ortsgeschichte erbracht haben, sei folgender Hinweis aufzunehmen:</p> <p>Es wird auf § 16 und § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen. Hierin ist geregelt, dass Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler in Sinne des § 3 DSchG sind oder als solche gelten können, unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 2016-300, mündlich oder schriftlich anzuzeigen sind. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen. Sollte es in Abwesenheit von Vertretern der Landesarchäologie zu archäologisch relevanten Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) kommen, sind diese ebenfalls gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich bei den oben genannten Stellen mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind gemäß § 18 DSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Bewegliche Funde sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr besteht, dass sie abhandenkommen.</p> <p>Es wird die Aufnahme einer gestalterischen Festsetzung von Fassadengestaltung und Materialität der Häuser an der Straße An der Oberbrücke angeregt, da die Gebäude den Eingang zum alten Ortskern Gonsenheims bilden. Typisch für den historischen Ortskern seien giebelständige, verputzte oder verkleinerte Lochfassaden mit zwei oder drei Fensterachsen und hochrechteckigen Fenstern. Die charakteristische Dacheindeckung sei roter Dachziegel.</p> <p>Stellungnahme <i>Der vorgebrachte Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Aufnahme einer gestalterischen Festsetzung von Fassadengestaltung und Materialität der Häuser an der Straße An der Oberbrücke wird im weiteren Verfahren geprüft.</i></p>	
	<p>61.1-Stadtplanungsamt, Abteilung Verkehrswesen Dem städtebaulichen Konzept wird mit folgendem Hinweis zugestimmt:</p> <p>Das Vorhaben werde im Realisierungsfall von der Haltestelle "An der Oberbrücke" an das Busliniennetz angeschlossen. Die Haltestelle auf</p>	

	<p>der Nordseite des Zwanzig-Morgen-Weges sei derzeit nicht barrierefrei ausgestaltet, auf der Südseite sogar lediglich ein unzugängliches Provisorium. Die Verkehrsverwaltung bittet, im Zuge der Baurechtsgestaltung auf den Bau barrierefreier Haltestellen hinzuwirken. Hierzu sei der Geltungsbereich auf die diesbezüglich notwendigen Flächen auszuweiten.</p> <p>Stellungnahme <i>Laut Rücksprache mit 61.1 ist für den Ausbau einer barrierefreien Haltestelle eine Flächentiefe von 2,5 Metern erforderlich. Da der bestehende Gehweg im Bereich der Haltestelle im Zwanzig-Morgen-Weg mit einer Tiefe von ca. einem Meter relativ schmal ausgebaut ist, wird für den Ausbau einer barrierefreien Haltestelle eine Flächeninanspruchnahme innerhalb des Plangebietes mit einer Tiefe von ca. ein bis eineinhalb Metern erforderlich. Die Einbeziehung des Zwanzig-Morgen-Weges in den Geltungsbereich wird im weiteren Verfahren geprüft.</i></p>	
	<p>61.3-Stadtplanungsamt, Abteilung Straßenbetrieb Zur geplanten Zufahrt im Bereich Zwanzig-Morgen-Weg (K16) wird folgende Anregung vorgebracht: Derzeit existiere eine Zufahrt zum Gonsenheimer Pflanzencenter Stinner im Bereich der K 16. Die neue Zufahrt zum Baugebiet im Bereich der bestehenden Zufahrt müsse entsprechend der Belastungsklasse (BK 0,3) verstärkt werden. Diese Zufahrt könne jedoch nicht zur Erschließung des geplanten neuen Quartiers dienen, da die OD/ Anfang der Erschließung sich laut Straßendatenbank weiter in Richtung der Kreuzung An der Ochsenwiese/ An der Oberbrücke befinde. Im Bereich der freien Strecke der K 16 könne keine Zufahrt ohne Genehmigung des zuständigen LBM Worms erfolgen.</p> <p>Stellungnahme <i>Die Thematik der Zufahrt wird im weiteren Verfahren mit dem LBM Worms erörtert. Es erfolgt eine Beteiligung im Rahmen des Scopings nach § 4 (1) BauGB.</i></p>	
	<p>61.4-Stadtplanungsamt, Abteilung Straßenverkehrsbehörde Es wird vorgebracht, dass sich mit Ausnahme der Hausanschlüsse für das Gebäude an der Oberbrücke 18 keine Bestandsleitungen im Plangebiet befänden, die zu beachten wären.</p> <p>Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befänden sich in privatem Eigentum. Nach Aussage der Abteilung Stadtplanung sei seitens der Stadt auch nicht beabsichtigt, die Grundstücksflächen zu erwerben.</p> <p>Somit wird vonseiten der Straßenverkehrsbehörde davon ausgegangen, dass auch sämtliche Erschließungsflächen im privaten Eigentum liegen werden. Um die Versorgung des Plangebiets sicherzustellen, müsse der Eigentümer rechtzeitig entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen führen. An welcher Position eine Anbindung an das Versorgungsnetz, innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, erfolgen soll, sei dann durch die Versorgungsunternehmen zu ermitteln und der Stadt mitzuteilen. Der Anschlussbereich sei rechtzeitig vor Baudurchführung in der Leitungs koordinierung des Baustellenmanagements vorzustellen, sodass sichergestellt</p>	

	<p>werden könne, dass die Arbeiten der unterschiedlichen Gewerke zeitlich aufeinander abgestimmt ausgeführt werden.</p> <p>Die innere Erschließung sei Aufgabe des Vorhabenträgers. Es wird jedoch empfohlen, die Verkehrsflächen breit genug zu bemessen, damit alle Leitungen regelkonform untergebracht werden können. Gegebenenfalls sei auch eine Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorger sinnvoll, damit es bei einer späteren Veräußerung einzelner Grundstücksflächen keine Probleme bezüglich der Nutzung der Grundstücke für Leitungszwecke gebe.</p> <p>Des Weiteren wird auf § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz hingewiesen. Demnach sei sicherzustellen, dass bei der Erschließung von Neubaugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.</p> <p>Stellungnahme <i>Der Vorhabenträger wird über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen in Kenntnis gesetzt.</i></p>	
	<p>67-Grün- und Umweltamt Es werden folgende Themen vorgebracht:</p> <p>1. Immissionsschutz, Schallschutz Auf das Gebiet wirken Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm ein. Im Bauleitplanverfahren sei eine schalltechnische Begutachtung dieser Lärmeinwirkungen entsprechend der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau erforderlich.</p> <p>Stellungnahme <i>Der Vorhabenträger wird über die Erforderlichkeit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung in Kenntnis gesetzt. Diese wird im Laufe des weiteren Verfahrens erarbeitet.</i></p> <p>2. Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild Für das Verfahren seien folgende Gutachten erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauGB und Anlage 1 einschließlich Biotope- und Nutzungskartierung • Artenschutzgutachten • Baumgutachten mit Erfassung und Bewertung des Baumbestandes sowie Maßnahmenkonzept zur Integration der Gehölze <p>Sofern die Gutachten durch den Investor beauftragt werden, wird im Vorfeld der Beauftragung um Abstimmung zu den Anforderungen und Inhalten gebeten.</p> <p>Unmittelbar angrenzend befände sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Gonsbachtal". Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken des LSG sei im weiteren Verfahren nachzuweisen.</p>	

Ziele des Landschaftsplanes (2015) seien u.a. der Erhalt und die Sicherung von Halboffenlandbiotopen mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung der Zauneidechsenvorkommen, der Erhalt und die Entwicklung eines zusammenhängenden Freiraumnetzes einschließlich der Grünstrukturen des Gonsbachtals als Grünzäsur sowie die Vermeidung von Querriegeln im Talverlauf. Im Umweltbericht sei darzulegen, wie diesen Zielen im Bebauungsplan Rechnung getragen wird.

Im Umweltbericht sei die Kompensation der Eingriffe durch das Vorhaben nachvollziehbar zu lösen. Neu zu schaffende Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebietes können als Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden, wenn sie ausreichend dimensioniert und damit störungsfrei auch dem Natur- und Artenschutz zur Verfügung stehen. Im aktuell vorliegenden Konzept seien dementsprechende Bereiche nicht erkennbar.

Im Süden sei im Übergang zur freien Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet der Aufbau eines Ortsrandes unter Einbeziehung und Erhalt vorhandener Strukturen erforderlich. Ob die vorgesehenen schmalen Heckenstreifen und Baumpflanzungen diese Funktion zukünftig erfüllen können, sei im Umweltbericht darzulegen.

Die Ergebnisse der Gutachten können Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept haben hinsichtlich Art und Umfang. Die Ausnutzung scheine zudem bereits zum jetzigen Zeitpunkt bezogen auf ein Wohngebiet sehr hoch. Die in den Planunterlagen angegebene GRZ überschreite die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Wohngebiete. Mit Ausnahme der Kita-Fläche seien die Flächen zu einem Großteil unterbaut. Es verbleiben vergleichsweise nur kleine Teilflächen mit einem natürlichen Bodenanschluss. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden seien überwiegend als Platz-, Hof- und Erschließungsflächen gestaltet und ließen damit eine Befestigung erwarten. Im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen und des sparsamen Umgangs mit Boden wird darum gebeten, die geplante Ausnutzung des Baugebietes in der Ortsrandlage und die umlaufende Erschließung sowie die zusätzliche und daher "doppelte" Erschließung der Stellplatzanlage im Süden zu überprüfen.

Es wird angeregt, im weiteren Verfahren ein Grünflächenkonzept zu erstellen, in dem der Nachweis über die Einhaltung der bei der Stadt Mainz üblichen Standards (Einhaltung der Mindestanforderungen der Grünflächensatzung, Berücksichtigung der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes) erbracht werden soll.

Der Vorhabenträger teilte mit (Schreiben vom 22.04.2021), dass die überplanten Nutzungen innerhalb des übrigen Geländes verlagert werden sollen. Nach überschlägiger Ermittlung aus dem Luftbild sind davon ca. 1.600 m² Verkaufs-, Ausstellungs- und Lagerfläche betroffen. Unter Berücksichtigung des Bestandes auf dem übrigen Gelände bestünden Zweifel, dass die Verlagerung dieser Nutzflächen insbesondere hinsichtlich Funktionalität und Erschließung realisierbar sei, dies auch vor dem Hintergrund, dass der westliche Teil des Flurstückes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gonsbaches liege. Die

Vorgaben der "Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an den Gewässern III. Ordnung Gonsbach und Aubach für das Gebiet der kreisfreien Stadt Mainz" und des § 78a Abs. 1 WHG seien zu beachten. Es wird daher um Konkretisierung der Angaben als Nachweis gebeten, dass durch die Verlagerung bestehender Nutzungen keine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und damit keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Stellungnahme

Der Vorhabenträger wird über die Erforderlichkeit der vorgebrachten Untersuchungen sowie den diesbezüglich erforderlichen Abstimmungsbedarf mit Amt 67 in Kenntnis gesetzt. Durch die Unterbringung weiterer Spielflächen innerhalb des Plangebietes, wird eine Auflockerung der geplanten Dichte erfolgen.

3. Altlasten und Bodenschutz

Altlastenverdacht

Die Prüfung hinsichtlich des Altlastenverdacht sei noch nicht abgeschlossen. Nach gegenwärtigem Sachstand sei davon auszugehen, dass im Westen und eventuell auch im Norden des Plangebietes Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht. Der Grund hierfür sei die langjährige Nutzung als Gärtnerei und zugehöriger Nebenanlagen seit etwa 1930. Somit seien Bodenuntersuchungen erforderlich.

Bodenschutz, sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden:

Wie bereits unter Punkt 2. dargelegt, sei der Anteil der versiegelten Flächen vergleichsweise hoch. Konkret betrage im Teilbereich Wohnen (einschl. Praxis) der Anteil der Grünflächen mit natürlichem Bodenanschluss (also Flächen auf denen natürliche Bodenfunktionen gegeben sind) nur 16,3 %. Werden Grünflächen ohne natürlichen Bodenanschluss, d.h. Flächen auf der Tiefgarage bzw. auf dem KG hinzugerechnet, erhöhe sich der Anteil zwar auf 27 %, natürliche Bodenfunktionen seien auf diesen Flächen jedoch nur sehr eingeschränkt gegeben.

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und Begrenzung der Versiegelung solle die Planung im Teilbereich Wohnen deutlich überarbeitet werden.

Stellungnahme

Der Vorhabenträger wird über die vorgebrachten Hinweise in Kenntnis gesetzt. Die Thematik der hohen Versiegelung wird im weiteren Verfahren geprüft.

4. Baugrund

Der Untergrund bestehe gemäß vorliegender Daten aus einer stark ausgebildeten Humusschicht (ca. 80 cm), gefolgt von Flugsand und Auesand. Ab etwa 8 m Tiefe könne gut tragfähiger Baugrund (Tonmergel, Kalkmergel, Kalkstein) erwartet werden. Der Grundwasserspiegel liege bei 3,20 bis 3,60 m unter Flur.

5. Radonvorsorge

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

Somit seien im Bebauungsplan "G 158", da er außerhalb eines Radonvorsorgegebietes liege, keine konkreten Radonmessungen erforderlich.

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

Stellungnahme

Der Vorhabenträger wird über die vorgebrachten Hinweise in Kenntnis gesetzt.

6. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Nach einer ersten Einschätzung seien die Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser günstig. Im weiteren Verfahren sollte daher ein Niederschlagswasserkonzept mit den Komponenten Retention, ortsnah Versickerung (breitflächig / gezielt) und ggf. Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße "An der Oberbrücke" erstellt werden.

Stellungnahme

Der Vorhabenträger wird über die vorgebrachten Hinweise in Kenntnis gesetzt.

Im Laufe des weiteren Verfahrens wird ein Versickerungskonzept durch den Vorhabenträger erarbeitet.

7. Klima, Klimawandel

Das Vorhaben befinde sich in einem klimaökologisch sensiblen Bereich. Die Erstellung eines Fachgutachtens zu diesem Thema sei erforderlich, ggf. seien neben Berechnungen auch Messungen erforderlich. Ob das aktuelle städtebauliche Konzept in Art und Umfang realisiert werden könne, sei sodann auf dieser Grundlage zu beurteilen. Es sei zeitnah zu klären, ob das Gutachten durch den Vorhabenträger finanziert werde. Sofern ein Messnetz aufgebaut werden muss, solle dies so schnell wie möglich errichtet werden, um eine belastbare Anzahl von austauschbaren Strahlungswetterlagen noch in diesem Sommer zu erfassen.

Stellungnahme

Der Vorhabenträger wird über die Erforderlichkeit klimaökologischer Untersuchungen in Kenntnis gesetzt. Diese wird im Laufe des weiteren Verfahrens erarbeitet.

8. Klimaschutz und Energie

Aufgrund der Größe des Gebietes und vor dem Hintergrund der Klimaschutzambitionen des Investors erscheine die Erstellung eines mit dem Amt 67 abzustimmenden Energiekonzeptes zielführend. Die Erstellung eines Energiegutachtens könne durch den Investor beauftragt werden. Das Merkblatt mit den Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte (siehe Anlage) sei zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der energetischen Belange sei im weiteren Verfahren die verwaltungsinterne Checkliste "Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung" anzuwenden.

Stellungnahme

Der Vorhabenträger wird über die vorgebrachten Hinweise zur Erstellung eines Energiegutachtens in Kenntnis gesetzt. Die verwaltungsinterne Checkliste "Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung" wird im weiteren Verfahren angewendet. Die Ergebnisse werden in das Verfahren einfließen.

9. Grünflächen, Freiraumplanung

Gemäß des Landschaftsplanes (2015) weise der Stadtteil Gonsenheim eine Unterversorgung an wohnungsbezogenen Grünräumen auf. Die im dargelegten Entwurf wohnungsbezogenen Grünräume seien sehr kleinteilig und fielen gering aus. Eine öffentliche Freifläche mit Kinderspielangeboten befände sich erst in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1 km. Daher wird angeregt, neben den nach LBauO geforderten Kleinkinderspielfläche eine zentrale Spielfläche in einer Größe von ca. 300-500 qm für größere Kinder in Verbindung mit einer öffentlichen Grünanlage im neuen Baugebiet vorzusehen.

Das Spielangebot solle nicht an die Ränder des neuen Wohnquartiers gedrängt werden, sondern in zentraler Lage angeordnet werden. Möglich wäre auch das Spielangebot in Nachbarschaft zur Kindertagesstätte zu verordnen, so dass dieser von Kindern der Kindertagesstätte mitbenutzt werden könne.

Negativ werde die Zerschneidung des Quartiersplatzes durch die Verkehrsfläche gesehen. Gestalterisch sowie funktional sei eine zusammenhängende Freifläche wünschenswert. Zwar profitiere das neue Wohngebiet durch die Ortsrandlage und verfüge dadurch über nahegelegene landschaftliche Erholungsflächen, aber einen Richtwert von ca. 10 m² pro Einwohner für quartiersbezogene Grün- und Freiräume werde im Übergang zur Landschaft und aufgrund der Unterversorgung Gonsenheims an wohnungsbezogenen Grünräumen für angemessen und erforderlich gehalten.

Beim Außengelände der Kindertagesstätte solle eine Mindestfläche von

	<p>10 m² /pro Kind vorgesehen werden.</p> <p>Stellungnahme <i>Der Vorhabenträger wird über die vorgebrachten Hinweise in Kenntnis gesetzt. Das Konzept ist auf die o.g. Anforderungen an Spielflächen entsprechend anzupassen.</i></p>	
	<p>70-Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz Es wird um die Zusendung des geplanten Abfallentsorgungskonzeptes gebeten. Es wird angemerkt, dass für die Abfallgefäße u. E. ein direkt mit LKW-Abfallsammelfahrzeugen vorwärts an- und abfahrbarer abfallsatzungskonformer Gemeinschaftsstellplatz am Hauptstraßenzug vorgesehen werden solle.</p> <p>Stellungnahme <i>Ein detailliertes Abfallentsorgungskonzept liegt zum aktuellen Planungsstand noch nicht vor. Die aktuell geplanten Abfallstandplätze sind in den Grundrissplänen anhand der eingezeichneten Tonnen ersichtlich.</i></p>	
	<p>80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Parzelle Gemarkung Gonsenheim Flur 1, Nr. 2688/4, die am südlichen Rand des Plangebietes, im Bereich der Zufahrt zu dem Areal, gelegen ist, im städtischen Eigentum befände.</p> <p>Stellungnahme <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach aktuellem Planungsstand wird die städtische Parzelle durch die geplante Zufahrt nicht berührt.</i></p>	
	<p>Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR Entsprechend dem aktuellen Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz gelte der Grundsatz: Versickerung vor Rückhalten vor Ableiten. Eine direkte Einleitung in Gewässer sei nach Möglichkeit zu vermeiden.</p> <p>Ziel der Gesetze sei eine naturnahe Regenwasserableitung bei neuen Erschließungsmaßnahmen. Für die Umsetzung einer naturnahen Regenwasserableitung seien wesentliche Abwägungsmerkmale zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geologische Verhältnisse (Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens) • Topographie der betreffenden Flächen (Hanggebiet) • Hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation (Auslastungsgrad) • Anschlussgrad der geplanten Flächen (befestigte Flächen) <p>Grundsätzlich bestehe aus Sicht des Wirtschaftsbetriebes Mainz AöR das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser dezentral, sprich dort wo es anfällt und die Bodenverhältnisse (Notwendigkeit eines Bodengutachtens) es hergeben, zur Versickerung zu bringen.</p>	

	<p>Bezüglich des Bebauungsplanentwurfes "Zwanzig-Morgen-Weg (G 158)" sei nach derzeitigem Stand folgende entwässerungstechnische Erschließung möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das anfallende Schmutzwasser könne mengenmäßig an die bestehende Kanalisation in der Straße "An der Oberbrücke" angeschlossen werden. Der Anschlusspunkt sei im weiteren Verfahren mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz abzustimmen. • Für das anfallende Regenwasser seien die nach LWG geforderten Versickerungsmöglichkeiten – zentral oder dezentral – zu überprüfen (Notwendigkeit eines Bodengutachtens). Voraussetzung für die in wasserwirtschaftlicher Hinsicht angestrebte Versickerung sei die Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens und die Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf Auswirkungen (Wasseraustritte, Vernässungen und Gefährdung von angrenzenden Gebäuden, hoher Grundwasserstand etc.) im Bereich der geplanten Siedlungsflächen. Sollten erforderliche genauere Untersuchungen die Annahme, das Regenwasser versickern zu können nicht bestätigen, könne über Rückhaltung (Regenrückhalteanlagen, Zisternen etc.) mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Kanal nachgedacht werden. Die maximale Einleitbegrenzung werde im weiteren Verfahren noch festgelegt. In jedem Fall sei ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen. • Auch bestehe die Möglichkeit der Einleitung von Niederschlagswasser über den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in den Gonsbach. Eine mögliche gedrosselte Ableitung in den Gonsbach (maximale Einleitung über den Urabfluss) sei im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Mainz-Süd abzuklären. In jedem Fall seien zu gegebener Zeit die entsprechenden Lösungsmöglichkeiten (Rückhaltung, gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Kanal bzw. in den Gonsbach etc.) mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz abzustimmen. <p>Stellungnahme <i>Der Vorhabenträger wird über die vorgebrachten Hinweise sowie die Notwendigkeit der Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes im weiteren Bauleitplanverfahren in Kenntnis gesetzt.</i></p>	
	<p>Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb) Es wird vorgebracht, dass eine Bodenordnung für die Realisierung des Projektes nicht notwendig sei, da die Grundstücke im Alleinbesitz des Vorhabenträgers seien.</p> <p>Stellungnahme <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>	
<p>3.</p>	<p>Zusammenfassung der erforderlichen Gutachten/Konzepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht • Artenschutzgutachten 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Baumgutachten • Niederschlagswasserkonzept • Schalltechnische Untersuchung • Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken des LSG • Bodenuntersuchungen (Altlasten) • Klimaökologische Untersuchungen • Energiegutachten • Ggf. Grünflächenkonzept 	
4.	<p>Weiteres Vorgehen Nach fachlicher Abstimmung der o. g. Aspekte, soll der Entwurf den städtischen Gremien zur Beschlussfassung (Aufstellungsbeschluss) vorgelegt werden.</p>	

Mainz, 16.06.2021



Lener

- II. Den tangierten Fachämtern z. K.
- III. Herrn Rosenkranz zur Kenntnis, sodann z. d. lfd. Akten



Mainz, 16.06.2021
61-Stadtplanungsamt



Strobach

