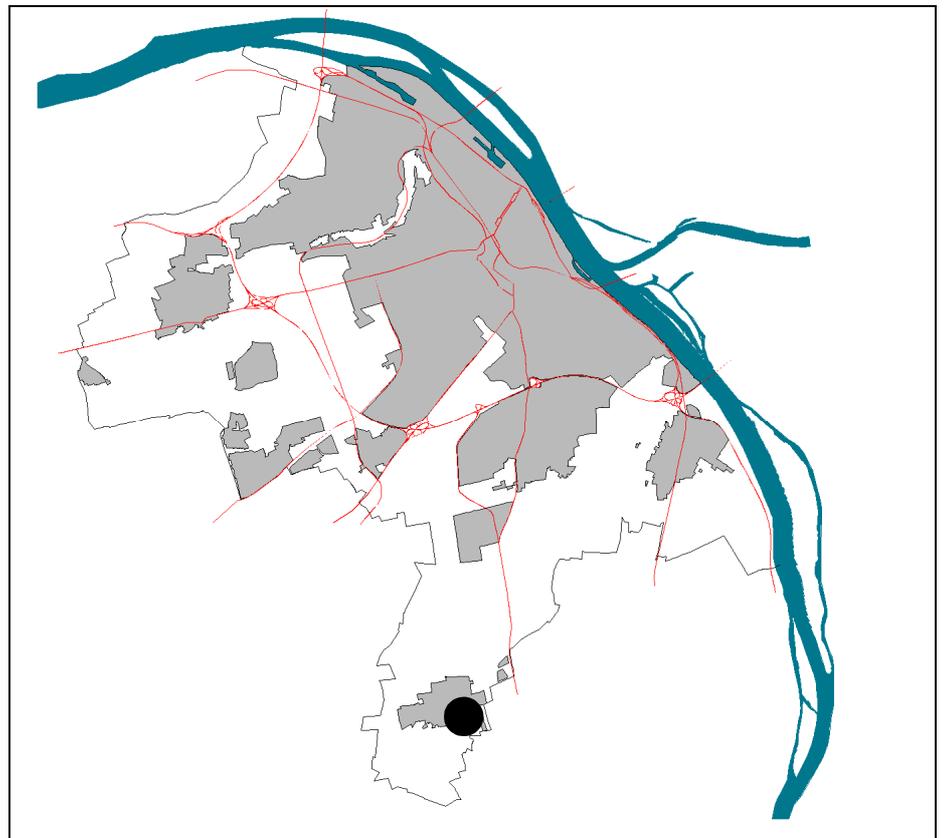


# Stadt Mainz

## Umweltbezogene Informationen

Bebauungsplan  
"An der Wiese (E 68)"



Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

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

Im Einzelnen liegen vor:

**A. Umweltbericht (inklusive Baumkartierung)**

***(Büro Böhm + Frasch GmbH; Stand 03/2023)***

*(Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen, Immissionsschutz, Mensch und menschliche Gesundheit, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Bäume -und Grünstrukturen)*

**B. Gutachten**

- ***Umwelttechnischer Untersuchungsbericht, Untersuchung des Radonpotentials (Bodenmechanisches Labor Gumm; Stand 06/2020)***

*(Radonmessungen, Bodenaufbau, Bodenproben, Bodenverunreinigungen, Geologie, Grundwasser)*

- ***Artenschutzgutachten***

***(BG Natur, Stand 12/2022)***

*(Säugetiere, Fledermäuse, Avifauna, Reptilien, Artenschutzrechtliche Prüfung)*

- ***Fachbeitrag Entwässerung***

***(Ingenieurbüro Helmut Kläs, Stand 01/2022)***

*(Schmutzwasser, Regenwasser, Starkregenvorsorge, Oberflächenwasser, Versickerung)*

**C. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen**

1. Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 24.09.2018

*(Natur-, Arten- und Landschaftsschutz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Wärme - und Energieversorgung, Altlasten, Bodenschutz, Radon, Gewässerschutz, Niederschlagswasser)*

2. Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 25.03.2020

*(Wasserwirtschaft, Gewässer- und Bodenschutz, Grünordnung, Radon, Natur-, Arten- und Landschaftsschutz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Wärme - und Energieversorgung)*

3. Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 21.01.2021

*(Wasserwirtschaft -Hochwasserschutz, Niederschlagswasser, Bodenschutz/Altlastenverdacht, Radon, Bäume)*

4. Schreiben des Bauern- und Winzervereins vom 20.09.2018

*(Grünfläche)*

5. Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 21.09.2018  
(*Boden, Baugrund, Radon*)
6. Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 12.03.2020  
(*Boden, Baugrund, Radon*)
7. Schreiben der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 14.09.2018  
(*Landwirtschaftliche Nutzflächen, Ausgleichsmaßnahmen, Lärmemissionen*)
8. Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle  
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 01.10.2018  
(*Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung,  
Abwasserbeseitigung, Bodenschutz*)
9. Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle  
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 14.02.2020  
(*Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung,  
Abwasserbeseitigung, Bodenschutz*)
10. Schreiben des Wirtschaftsbetriebes Mainz AöR vom 18.09.2018  
(*Niederschlagswasser, Versickerung, Schmutzwasser*)
11. Schreiben des Landesbetriebs Mobilität vom 26.02.2020  
(*Lärmschutz*)

**D. Schreiben aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:**

1. Schreiben /Eingaben aus der Bürgerbeteiligung vom 05.12.2018  
(*Lärmbelastung durch Tiefgarage, Spielplatz*)
2. Schreiben aus der Bürgerbeteiligung vom 15.05.2020  
(*Biotope, diverse Tierarten, Baumbestand*)

**Hinweis:**

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

- Wie bereits in einem vorangegangenen Termin (18.09.2018) besprochen, werde der Umgang mit der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung im weiteren Verfahren geklärt.

### **Stellungnahme**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Bodenneuordnung nicht notwendig ist und der Umgang mit der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung im weiteren Verfahren geklärt wird.*

#### **4. 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb**

*- E-Mail vom 18.09.2018 -*

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

- keine

##### **Sonstige Anregungen**

- Es werde auf eine Gas-Hochdruckleitung (DN 200) sowie auf ein Leerrohr für Nachrichtenkabel im Plangebiet hingewiesen. Für diese Leitung sei im Grundbuch eine Dienstbarkeit eingetragen und ein Schutzstreifen von 4 Meter (mit bestimmten Auflagen wie z. B. keine Überbauung) einzuhalten.
- Die dargestellte Bebauung stelle kein Konflikt zu dem Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (DN 200) dar.

### **Stellungnahme**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei der Bebauung kein Konflikt mit der vorhandenen Gashochdruckleitung besteht. Für das Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Regelungsbedarf.*

#### **5. 67-Grün- und Umweltamt**

*- Schreiben vom 24.09.2018 und Teilnahme am Scoping-Termin -*

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

- Umweltrelevante Belange seien bereits zur Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens erhalten worden und würden weiterhin gelten.
- Die Erstellung eines Umweltberichts sei erforderlich. Inhalte und Anforderungen seien in einem Gespräch zwischen dem zu beauftragenden Büro und dem Grün- und Umweltamt abzustimmen. Die Vergabe bzw. grundsätzliche Kostenübernahme sei mit dem Vorhabenträger zu klären.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis auf die im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens genannten umweltrelevanten Themen wird zur Kenntnis genommen. Diese Themen sind bereits in das Wettbewerbsergebnis und deren Nachbearbeitungen eingeflossen.*

*Ein Umweltbericht wird im weiteren Bebauungsplanverfahren erstellt und mit dem Grün- und Umweltamt abgestimmt. Die Vergabe bzw. Kostenübernahme wird im weiteren Verfahren geklärt.*

#### **Natur-, Arten- und Landschaftsschutz:**

- Eine vollständige Erfassung und Einmessung des Baum- und Strauchbestandes sei erforderlich. Hierbei sei eine Abbildung eines 1,50 m breiten Kronenschutzabstandes, eine fachgutachterliche Beurteilung des Baumerhalts sowie geeignete Schutzmaßnahmen zu erbringen. Auch sei die darauf basierende Anpassung des städtebaulichen Entwurfs an die Zielsetzung "Erhalt des kompletten Baum- und Strauchbestandes" im weiteren Verfahren erforderlich.
- Die Erstellung eines Artenschutzgutachtens sei erforderlich. Inhalt und Anforderungen der Gutachten sind in einem Gespräch zwischen den zu beauftragenden Gutachtern und dem Grün- und Umweltamt abzustimmen. Zu beachten seien gemäß dem Landschaftsplan 2015 die "Erhaltung kleinflächiger Verbindungselemente des lokalen Biotopverbunds" sowie der "Erhalt und Optimierung strukturreicher landschaftstypischer Siedlungsränder im Übergang zum umgebenden siedlungsfreien Raum".
- Unter Beachtung der Besonderheiten des neuen Quartiers werde um vollständigen Erhalt der o. g. Strukturen gebeten, um eine funktionsfähige Dimensionierung einer fachlich qualifizierten Ortsrandeingrünung zu gewährleisten. Eine einvernehmliche Lösung, die die Einbindung des Quartiers in die Umgebung und freie Landschaft sowie den Erhalt der Baumstrukturen gewährleistet, sei verfahrensbegleitend zu entwickeln. Sollten Vegetationsbereiche reduziert werden müssen, so bedarf die Einhaltung der o. g. Anforderungen eines Nachweises anhand gesonderter Visualisierungen.

#### **Stellungnahme**

*Der Hinweis auf die Inhalte des Landschaftsplanes sowie die Erforderlichkeit eines Baum- und Artenschutzgutachtens wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt wurde im Nachgang zu dessen Stellungnahme eine Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs vorgenommen. Diese Überarbeitung beinhaltet u. a. eine Anpassung des Entwurfs zum Erhalt der Bäume.*

*Im weiteren Verfahren wird eine Lösung zum Erhalt der Baumstrukturen und zur Einbindung des Quartiers in die Umgebung über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.*

#### **Altlasten, Bodenschutz**

- Es liege ein Bodengutachten aus dem Jahr 2012 vor. Dabei sei die Sohle des Rückhaltebeckens an insgesamt neun Punkten untersucht worden. Die durchgeführten Untersuchungen ließen den Schluss zu, dass der Untergrund keine relevanten Schadstoffe enthalten würde. Sensible Nutzungen (Wohnen, Kinderspiel) seien somit möglich.

#### **Stellungnahme**

*Seitens der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (vgl. 14.) wird das vorliegende Bodengutachten als nicht ausreichend erachtet, um zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der geplanten "sensibleren" Nutzung möglich sind. Im weiteren Verfahren erfolgt eine klärende Abstimmung und ggf. eine ergänzende Untersuchung.*

### **Gewässerschutz, Niederschlagswasser**

- Es sei ein Konzept zum Umgang mit dem unbelasteten anfallenden Niederschlagswasser zu erstellen. In diesem sei das rechtskonforme Vorgehen entsprechend Wasserhaushaltsgesetz und den Vorgaben der Regelwerke nachzuweisen. Die örtlichen Versickerungseigenschaften des Bodens und die Grundwasserverhältnisse seien zu beachten. Sofern eine Versickerung in dem umgebenden Baum- und Strauchbestand vorgesehen werde, sei der Nachweis der Verträglichkeit zu führen.
- Im Rahmen des Scoping-Termins wird geäußert, dass das zu berücksichtigende mögliche Hangwasser der südlichen Ackerfläche im Entwässerungskonzept ein geringes Gefährdungspotenzial aufweise und, dass – nach Ansicht des Grün- und Umweltamts – grundsätzlich eine Entwässerung auf dem Grundstück machbar sei.

### **Stellungnahme**

*Im weiteren Verfahren wird ein Versickerungsgutachten erstellt und ein Entwässerungskonzept gemäß den o. g. Anforderungen erarbeitet. In diesem wird auch der Umgang mit dem auftretenden Hangwasser untersucht.*

### **Radonvorsorge**

- Im Vergleich zu Vornutzung werde durch die Schaffung von Baurecht eine empfindlichere Nutzung möglich. Aus diesem Grund werde im weiteren Verfahren eine Radonuntersuchung erforderlich.

### **Stellungnahme**

*Im weiteren Verfahren wird ein Radongutachten erstellt und mit dem Grün- und Umweltamt abgestimmt. In der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau (vgl. 9.) werden für das Radongutachten – nach Ansicht des Landesamtes – notwendige Inhalte benannt.*

### **Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Wärme- und Energieversorgung**

- Im Umweltbericht seien Aussagen zum Klimaschutz, zum Klimawandel und zur Anpassung an den Klimawandel zu thematisieren sowie Empfehlungen für Festsetzungen zu formulieren.
- Sofern keine Passiv- oder Energieplushäuser errichtet werden würden, sei ein Energie- und Wärmekonzept durch einen Sachverständigen zu erstellen.

### **Stellungnahme**

*Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, der auch Aussagen zum Klimaschutz, zum Klimawandel und zur Anpassung an den Klimawandel enthält. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob der Passivhausstandard erreicht werden kann. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Sofern der Passivhausstandard nicht erreicht wird bzw. eine andere energetische Konzeption geplant wird, wird in Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt ein Energiekonzept erarbeitet.*

### **Sonstige Anregungen**

- Aufgrund der Planidee eines "Landschaftsparks" seien im Plangebiet keine öffentlichen Grünflächen notwendig. Aus freiraumplanerischer Sicht sei das Angebot der öffentlichen Kinderspielplätze im unmittelbaren Umfeld ausrei-

chend. Ggf. könne über eine entsprechende Vereinbarung mit den Bauträger-Gemeinschaften eine finanzielle Beteiligung zur Aufwertung/Ausstattung der öffentlichen Angebote erwirkt werden. Aufgrund der zu erbringenden Verkehrssicherungspflicht sei eine "aktive" Patenschaft bzw. Pflege von öffentlichen Spielplätzen durch Private aber nicht erstrebenswert.

### **Stellungnahme**

*Da in der Umgebung ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Spielplätzen vorhanden ist, wird im Geltungsbereich kein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz geplant. Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Spielflächen wird eine Aufwertung der vorhandenen Spielflächen angestrebt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine finanzielle Beteiligung möglich ist.*

## **6. 70-Entsorgungsbetrieb**

- E-Mail vom 13.09.2018 -

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

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- Aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gäbe es zu dem Bebauungsplanentwurf in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da es sich hier um ein bereits bebautes Plangebiet handele (*Anm.: nach telefonischer Rückfrage ist die angrenzende Wohnbebauung hiermit gemeint*), welches inklusive der benachbarten Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen sei.
- Äußere Erschließung: Das Plangebiet sei über die Straße "An der Wiese" erschlossen und münde in eine nicht befestigte Wendeanlage. Zur Gestaltung dieser Abfahrt gäbe es zwei Möglichkeiten: Entweder werde die Wendeanlage oder der Verbindungsweg zur Straße "In den Teilern" für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgebaut. Die Anlage zum Sammeln von Müll sei als Gruppenanlage anzulegen. Der Standplatz sei ausreichend zu dimensionieren (u. a. für Gelbe-Sack-Sammlung).
- Innere Erschließung: Nachdem im Bebauungsplanentwurf im nördlichen Bereich der Mülltonnenstandplatz eingeplant sei, sei der innere Bereich für den Entsorgungsbetrieb nicht von Belang.
- Außerdem wird auf die offiziellen Standards verwiesen:
  - Für den Bebauungsplan würden die üblichen Bestimmungen wie RAST 06 Anlage von Stadtstraßen und die Abfallsatzung der Stadt Mainz gelten. Die Anlage des Mülltonnenstandplatzes werde über die Objektplanung (Standplatzgenehmigungsverfahren) geregelt.
  - Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes sei von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze der Abfallsatzung der Stadt Mainz entsprechen. Demnach seien u. a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite mit einer Entfernung von weniger als 15 Meter von der Straße einzurichten und die Anfahrt mit einem Dreiaxser-Müllfahrzeug fahrtechnisch zu ermöglichen (§§ 12 ff.).

## 7. 67-Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 24.09.2018 und vom 25.03.2020 -

### Lärmschutz

- Es seien keine Anregungen erforderlich.

### Abwägungsergebnis

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass bzgl. des Lärmschutzes keine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs notwendig ist.*

### Wasserwirtschaft, Gewässer- und Bodenschutz

- Das von der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz, dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AÖR und seitens des Grün- und Umweltamtes geforderte Regenwasserbewirtschaftungs-/ Entwässerungskonzept läge noch nicht vor. Daher sei die Stellungnahme vom 24.09.2018 weiterhin gültig. Im Zuge der Entwässerungsplanung sei ebenfalls nachzuweisen, dass das bei Starkregenereignissen aus dem südlich angrenzenden Außengebiet anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Die Stellungnahme beinhaltet folgende Aspekte:
  - Es sei ein Konzept zum Umgang mit dem unbelasteten anfallenden Niederschlagswasser zu erstellen. In diesem sei das rechtskonforme Vorgehen entsprechend Wasserhaushaltsgesetz und den Vorgaben der Regelwerke nachzuweisen.
  - Die örtlichen Versickerungseigenschaften des Bodens und die Grundwasserverhältnisse seien zu beachten. Sofern eine Versickerung in dem umgebenden Baum- und Strauchbestand vorgesehen werde, sei der Nachweis der Verträglichkeit zu führen.
- In den textlichen Festsetzungen werde darum gebeten, den Text bei „Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser“ gemäß der Stellungnahme zu aktualisieren.
- Bezüglich des Bodenschutzes erfolge eine separate Stellungnahme im Rahmen der Bearbeitung der Einwendungen der SGD Süd (WAB) vom 14.02.2020.

### Abwägungsergebnis

*Derzeit wird ein Versickerungsgutachten erstellt und ein Entwässerungskonzept gemäß den o. g. Anforderungen erarbeitet. In Letzterem wird der Umgang mit dem auftretenden Hangwasser untersucht. Dem Vorschlag zur Aktualisierung des Textabschnittes zur "Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser" in den Festsetzungen wird gefolgt.*

*Dem Umwelttechnischem Bericht zur Untersuchung des Radonpotenzials sowie zur Untersuchung nach BBodSchV zur Folge werden in allen untersuchten Mischproben die Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen unterschritten und es gibt keine Hinweise auf eine Gefährdung der Schutzgüter "Boden" und "Mensch". Es sind daher keine Vorkehrungen bzw. Festsetzungen bzgl. des Schutzgutes "Boden" erforderlich.*

### Grünordnung

Es werde auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 24.09.2018 verwiesen. Diese beinhaltet folgende Aspekte:

- Aufgrund der Planidee eines "Landschaftsparks" seien im Plangebiet keine öffentlichen Grünflächen notwendig.
- Aus freiraumplanerischer Sicht sei das Angebot der öffentlichen Kinderspielplätze im unmittelbaren Umfeld ausreichend. Ggf. könne über eine entsprechende Vereinbarung mit den Bauträger- Gemeinschaften eine finanzielle Beteiligung zur Aufwertung/Ausstattung der öffentlichen Angebote erwirkt werden. Aufgrund der zu erbringenden Verkehrssicherungspflicht sei eine "aktive" Patenschaft bzw. Pflege von öffentlichen Spielplätzen durch Private aber nicht erstrebenswert.

### **Abwägungsergebnis**

*Da in der Umgebung ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Kinderspielplätzen vorhanden ist, bietet sich eine räumliche Konzentration an. Daher ist kein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz im Geltungsbereich vorgesehen. Eine Ablösezahlung zur Aufwertung des angrenzenden nördlichen Spielplatzes bzw. zur Herstellung des geplanten Spielplatzes im "E 50" wird Bestandteil der Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag.*

### **Radon**

- Das geogen vorhandene Radonpotenzial sowie die potenziellen Auswirkungen von Radonausgasungen seien zu beurteilen.
- Eine entsprechende Untersuchung werde durch das Amt 67 in Kürze veranlasst. Während innerhalb der Radonvorsorgeklasse I die heute üblichen Bauweisen für Keller und Bodenplatten mit entsprechenden Isolierungen gegen Energieverlust und in Gebäude eindringendes Wasser bereits ausreichen würden, wären bei höheren Radongehalten der Vorsorgeklassen II und III darüber hinausgehende Vorkehrungen erforderlich. Detailliertere Aussagen könnten erst nach Vorlage der Prüf- und Messergebnisse getroffen werden.

### **Abwägungsergebnis**

*Dem Umwelttechnischen Bericht zur Untersuchung des Radonpotenzials sowie zur Untersuchung nach BBodSchV zur Folge konnten keine signifikant erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft festgestellt werden. Es sind daher keine Vorkehrungen bzw. Festsetzungen bzgl. Radon erforderlich.*

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

- Der Erhalt der das Gebiet umgebenden Grünstrukturen als Bestandteil einer Gebietseingrünung und zur Herstellung eines Übergangs in die freie Landschaft sei bestmöglich umzusetzen. Insofern werde davon ausgegangen, dass – sofern erforderlich – die planerische Entwicklung auf die Ergebnisse des zu erwarteten Baumgutachtens noch reagieren könne. Sobald diese vorlägen, sollten die Möglichkeiten und Erfordernisse bzgl. Baumerhalt durch Abgleich mit der Planung in einem gemeinsamen Ortstermin verifiziert werden.
- Evtl. Auswirkungen auf die Festsetzungen aus Artenschutzsicht könnten erst nach Vorliegen des entsprechenden Berichtes kommuniziert werden.
- Es wird auf die Stellungnahme vom 24.08.2018 insofern verwiesen, als dass hieraus resultierend eine Ergänzung des als private Grünfläche festgesetzten Bereichs im Osten und Süden durch die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erforderlich sei. Al-

le Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

- Eine vollständige Erfassung und Einmessung des Baum- und Strauchbestandes sei erforderlich. Auch sei die darauf basierende Anpassung des städtebaulichen Entwurfs an die Zielsetzung "Erhalt des kompletten Baum- und Strauchbestandes" im weiteren Verfahren erforderlich.
- Die Erstellung eines Artenschutzgutachtens sei erforderlich. Zu beachten seien gemäß dem Landschaftsplan 2015 die "Erhaltung kleinflächiger Verbindungselemente des lokalen Biotopverbunds" sowie der "Erhalt und Optimierung strukturreicher landschaftstypischer Siedlungsränder im Übergang zum umgebenden siedlungsfreien Raum".
- Unter Beachtung der Besonderheiten des neuen Quartiers wird um vollständigen Erhalt der o. g. Strukturen gebeten, um eine funktionsfähige Dimensionierung einer fachlich qualifizierten Ortsrandeingrünung zu gewährleisten. Eine einvernehmliche Lösung, die die Einbindung des Quartiers in die Umgebung und freie Landschaft sowie den Erhalt der Baumstrukturen gewährleistet, sei verfahrensbegleitend zu entwickeln. Sollten Vegetationsbereiche reduziert werden müssen, so bedürfe die Einhaltung der o. g. Anforderungen eines Nachweises anhand gesonderter Visualisierungen.
- Die in einem naturhaften Charakter als Bestandteil der Ortsrandeingrünung zu erhaltende Grünfläche im Osten, Westen und Süden solle nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt werden, auf der zudem neben dem Verbot von baulichen und sonstigen Anlagen die privatgärtnerische Nutzung auszuschließen sei.
- Nebenanlagen seien außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen seien zu mindestens 60 % zu begrünen, wobei ein Gehölzanteil von 20 % erwartet werde. Diese Anforderungen würden auch auf Tiefgaragendächern gelten.
- Bei Dachbegrünungen wird darum gebeten, den Passus gemäß der Stellungnahme zu konkretisieren.
- Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen seien mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen seien mit standortgerechten Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Pflanzungen seien gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Einfriedungen dürften Festsetzungen zum Erhalt von Baum- und Gehölzbeständen nicht entgegenstehen.
- Die Vor- und Hausgärten dürften nicht als Arbeits-, Lager- und Stellplatzfläche genutzt werden, sondern sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von losen Steinschüttungen, Schotter- und Kiesgärten auch i. V. m. mit Folien sei nicht zulässig.
- Die Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen solle folgendermaßen ergänzt werden: *„Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K,) mit gerichtete-*

tem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlungswinkel max. 70 Grad zur Vertikalen) zu verwenden.“

- *Hinweis zum besonderen Artenschutz:*
  - Es wird auf den Artenschutzbericht verwiesen. Sollten sich im Rahmen des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nicht vorhersehbare, weitergehende Konflikte ergeben, so seien diese zusätzlich zu lösen. Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) seien zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG dürften Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie aller Abriss-, Sanierungs- und Baumaßnahmen seien im Vorfeld Gebäude, Bäume und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan könnten insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein.
  - Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) seien zu beachten. Demnach seien vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung die Anlage auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis sei der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Würden Vorkommen festgestellt werden, sei auch ein Plan zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, sei eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
  - Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen sei gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu minimieren. Folgende mögliche Maßnahmen werden angeregt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen seien vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu würden u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent (je nach Scheibengröße könnten ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen zählen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollten dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant seien, sei ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.
  - Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteile das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.
- *Hinweise zum Baumschutz:* Zu erhaltende Bäume und Gehölze seien für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen. Es wird auf das Baumgutachten verwiesen. Vor Baubeginn seien die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollten einen Abstand von 2,00 m zum Kronentraufbereich einhalten.

- Es wird darum gebeten, den Entwurf der textlichen Festsetzungen sowie des Bebauungsplans entsprechend den o. g. Ausführungen zu ergänzen und den Detaillierungsgrad planbegleitend mit dem Grün- und Umweltamt weiterzuentwickeln.
- Es wird davon ausgegangen, dass ein städtebaulicher Vertrag erforderlich sei, in dem Maßnahmen zum Baum- und Grünflächenerhalt – sowohl im Geltungsbe- reich des "E 68" als auch direkt angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs er- folgen würden.

### Abwägungsergebnis

*Sobald der vorliegende Entwurf des Baumgutachtens mit dem Entwässerungskonzept abgestimmt ist, werden eine erneute Anpassung des Bebauungsplanentwurfs erörtert und dementsprechende Festsetzungen getroffen. Der bestehende Baumbestand des Gebiets sowie die Ergänzung des Be- stands durch zusätzliche Bäume werden durch Festsetzungen entsprechend gesichert. Der Hinweis auf evtl. Auswirkungen auf die Festsetzungen aus Artenschutzsicht wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Inhalte des Landschaftsplanes wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird – unter Beachtung des Baum- und Artenschutzgutachtens und in Rücksprache mit dem Grün- und Umweltamt – eine Lösung zum Erhalt des Baum- und Strauchbestandes sowie zur Einbindung des Quartiers in die Umgebung über entsprechende Festsetzungen im Be- bauungsplan erarbeitet.*

*Durch die Festsetzung als "private Grünfläche" inklusive der darin vorgenommenen ergänzenden Einschränkungen sind bauliche und sonstige Anlagen im Bereich des östlichen, südlichen und westlichen Baumbestandes nicht zulässig. Die zu ergänzenden Bäume werden einzeln festgesetzt. Zum Erhalt des Strauchbestandes wird die private Grünfläche im Osten, Süden und Westen er- gänzend als "Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festge- setzt. Dadurch wird eine privatgärtnerische Nutzung nur dann ermöglicht, wenn der Baum- und Strauchbestand erhalten werden kann. Eine ergänzende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist daher nicht notwendig.*

*Nebenanlagen wie oberirdische Stellplätze, die Tiefgarage und die Müllsammlung wurden stand- ortstechnisch festgesetzt. Garagen und Carports sind per Festsetzung nicht zulässig. Aufgrund der engen "Baufenster" ist eine Unterbringung der Nebenanlagen im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich. Da bei einem Wohngebiet jedoch zu erwarten ist, dass neben den o. g. Nebenanlagen weitere Nebenanlagen notwendig sind und eine über die private Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hinausgehende Zonierung aufgrund der gleichwertigen Struktur nicht erforderlich ist, wird von einer weiteren Eingrenzung von Nebenanlagen abgesehen.*

*Die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und von Tiefgara- gendecken werden entsprechend der Anregung angepasst. Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Fassadenbegrünung werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.*

*Einfriedungen stehen dem Erhalt von Baum- und Gehölzbeständen nicht entgegen, da diese durch Festsetzungen gesichert sind. Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung von Vorgärten sowie nicht bebauten Grundstücksflächen werden ebenfalls aufgenommen. Die Verwendung der Vor- und Hausgärten als Stellplatzflächen ist bereits durch die festgesetzte Verortung ausgeschlossen. Dem Formulierungsvorschlag für die Festsetzung zum "Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkun- gen" wird gefolgt.*

*Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzgutachten erstellt. Die Lösung nicht voraussehbarer Konflikte, die sich im anschließenden Baugenehmigungsverfahren ergeben, ist nicht Regelungsgegenstand im Bauleitplanverfahren. Die Hinweise zum besonderen Artenschutz sowie zum Baumschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

*Der nach dem Anhörverfahren überarbeitete Bebauungsplanentwurf wird mit dem zuständigen Fachamt nochmals abgestimmt. Zusätzliche notwendige Regelungen zum Baum- und Grünflächenerhalt innerhalb des Geltungsbereichs, die sich aus der noch in Arbeit befindlichen Gutachten ergeben könnten, können festgesetzt oder in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Der westliche Grünstreifen sowie der nördliche öffentlichen Spielplatz, die sich im Besitz der Stadt Mainz befinden, sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.*

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

- Dem Klimawandel sei gemäß § 1a (5) BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dies könne vorbeugend durch eine intensive Be- und Durchgrünung der Gebäude und des Areals erfolgen. Vor diesem Hintergrund sollten die Vorgaben der BauNVO von einer GRZ 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen von 50 % nicht überschritten werden, um einen hohen Durchgrünungsgrad zu erreichen. Dach- und Fassadenbegrünungen seien grundsätzlich erwünscht und möglichst festzusetzen.
- Weiterhin sei eine klimaneutrale Energie- und insbesondere Wärmeversorgung erforderlich. Die Stadt Mainz habe sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet, die CO<sub>2</sub>-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Insofern werde auch für dieses Quartier eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet.
- Die Checkliste Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung sei diesem Schreiben als Anlage beigefügt.
- Es wird erwartet, dass die Bauherrengemeinschaft auf Basis des diesem Schreiben ebenfalls beigefügten Merkblattes „Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte bei Neubaugebieten“ darlege, welcher Baustandard und welche Art der Energieversorgung angestrebt werde. Auf eine dezidierte Variantenberechnung und darauf basierend Variantenabwägung könne verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht werde, dass die beabsichtigte Bebauung mit ihrer Energieversorgung dem Anspruch der Klimaneutralität Rechnung trägt und dies im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen Bauherrengemeinschaft und der Stadt Mainz verpflichtend festgelegt werde.
- Eine seitens des Amtes 61 anberaumte Koordinierung zwischen dem Versorgungsträger, der Bauherrengemeinschaft sowie dem Grün- und Umweltamt werde für zielführend gehalten.

### **Abwägungsergebnis**

*Zum derzeitigen Planungsstand liegt die Grundflächenzahl bezogen auf die Gebäude rechnerisch bei 0,3 und somit unter der gemäß BauNVO möglichen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Die im derzeitigen Bebauungsplanentwurf festgesetzte zulässige Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ist mit der weitgehend vollständigen Verlagerung der Stellplätze in die Tiefgarage und damit der Schaffung eines autofreien Quartiers zur Förderung der freiraumplanerische Qualitäten begründet. Durch die Verlegung der Stellplätze in eine Tiefgarage sowie durch die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen wird*

eine höhere Durchgrünung des Quartiers ermöglicht. Die Dachbegrünung der Flachdächer ist bereits Bestandteil der Festsetzungen. Die Ergänzung der Festsetzungen mit einer Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird gefolgt.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, der auch Aussagen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel enthält. Der Vorhabenträger hat die Bereitschaft signalisiert, den Passivhausstandard zu gewährleisten. Sofern der Passivhausstandard nicht erreicht wird bzw. eine andere energetische Konzeption geplant wird, wird in Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt ein Energiekonzept erarbeitet. Regelungen hierzu werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags getroffen.

Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.

## 8. 70-Entsorgungsbetrieb

- E-Mail vom 13.09.2018 und 07.02.2020 -

Es werde auf die Stellungnahme vom 13.09.2019 verwiesen. Diese beinhaltet folgende Aspekte:

- Aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gäbe es zu dem Bebauungsplanentwurf in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da es sich hier um ein bereits bebautes Plangebiet handle (*Anm.: nach telefonischer Rückfrage ist die angrenzende Wohnbebauung hiermit gemeint*), welches inklusive der benachbarten Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen sei.
- Äußere Erschließung: Das Plangebiet sei über die Straße "An der Wiese" erschlossen und münde in eine nicht befestigte Wendeanlage. Zur Gestaltung dieser Abfahrt gäbe es zwei Möglichkeiten: Entweder werde die Wendeanlage oder der Verbindungsweg zur Straße "In den Teilern" für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgebaut. Die Anlage zum Sammeln von Müll sei als Gruppenanlage anzulegen. Der Standplatz sei ausreichend zu dimensionieren.
- Innere Erschließung: Nachdem im Bebauungsplanentwurf der Mülltonnenstandplatz im nördlichen Bereich eingeplant sei, sei der innere Bereich für den Entsorgungsbetrieb nicht von Belang.
- Außerdem wird auf die offiziellen Standards verwiesen:
  - Für den Bebauungsplan würden die üblichen Bestimmungen wie RAST 06 Anlage von Stadtstraßen und die Abfallsatzung der Stadt Mainz gelten. Die Anlage des Mülltonnenstandplatzes werde über die Objektplanung (Standplatzgenehmigungsverfahren) geregelt.
  - Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes sei von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze der Abfallsatzung der Stadt Mainz entsprechen. Demnach seien u. a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite mit einer Entfernung von weniger als 15 Meter von der Straße einzurichten und die Anfahrt mit einem Dreiaxser-Müllfahrzeug fahrtechnisch zu ermöglichen (§§ 12 ff.).
  - Auf die Anweisungen und Vorgaben der BG Verkehr Berufsgenossenschaft wird hingewiesen. Die Fahrbahnen müssten als Anliegerstraße eine gewisse Mindestbreite erfüllen – 3,55 ohne und 4,75 mit Begegnungsverkehr.
  - Es wird auf die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschrift "GUV-V C 27 Müllbeseitigung" (§ 16 Müllbehälterstandplätze) hingewiesen. Dem-

**E 68\_Konzept der Wohnbau\_Telko am 07.01.2021****Martina Bauer** An: Florina Lacherbauer

22.01.2021 12:10

Kopie: Ralf Groh, Christoph Reinhard, Joachim Kelker

Von: Martina Bauer/Amt67/Mainz

An: Florina Lacherbauer/Amt61/Mainz@Mainz

Kopie: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz, Christoph Reinhard/Amt67/Mainz@Mainz, Joachim Kelker/Amt67/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Frau Lacherbauer,

sie bitten um Rückmeldung, ob die neue Planung seitens des Amtes 67 mitgetragen wird bzw. welche Änderungen zu beachten sind.

Gegenüber unserer Stellungnahme vom 25.03.2020 ergeben sich folgende Änderungen:

**Wasserwirtschaft - Hochwasserschutz**

Das von der SGD Süd, Regionalstelle WAB Mainz, dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR und uns geforderte Starkregenkonzept liegt nun vor. Das Konzept weist nach, dass das bei Starkregenereignissen aus dem südlich angrenzenden Außengebiet anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Bei außergewöhnlichen Ereignissen besteht allerdings weiterhin die Gefahr der Überflutung des tiefliegenden Hofbereiches. Daher sollte Wohnnutzung auf dem Niveau des tiefliegenden Hofes ausgeschlossen werden!

Der wasserwirtschaftliche Fachbeitrag des Ingenieurbüros Thom in der Fassung der Mail vom 08.12.2020 wird hiermit für das weitere Verfahren freigegeben.

**Umgang mit Niederschlagswasser**

Den Ergebnissen der beiden Bodenuntersuchungen zufolge ist der Untergrund für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Zum einen sind die Böden nur schlecht wasserdurchlässig, zum anderen steht Grundwasser bereits in geringer Tiefe an. Gegen eine breitflächige Versickerung z.B. über wasserdurchlässige Beläge bestehen dagegen keine Bedenken. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser kann dennoch nicht "ungebremst" erfolgen. Wir schlagen vor, zumindest einen Teil des bestehenden Staukanals zur Abflussdrosselung zu nutzen. Weiterhin ist eine Drosselung der Abflussspitzen von den Dachflächen erforderlich (Dachbegrünung!). Der Wirtschaftsbetrieb wird für das Baugebiet noch eine maximale Einleitmenge vorgeben.

**Bodenschutz/Altlastenverdacht**

Der Altlastenverdacht konnte mittlerweile ausgeräumt werden. Das Gutachten des Ingenieurbüros Gumm (Lauferweiler) vom 29.06.2020 hat die Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2012 bestätigt und den Nachweis erbracht, dass auch der Horizont 0-30 cm Tiefe unbelastet ist. In allen untersuchten Mischproben werden die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete und Kinderspielflächen unterschritten.

**Radon**

Im Plangebiet wurden keine signifikant erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft festgestellt (Gutachten Ing.-Büro Gumm, 29.06.2020). Es sind somit weder Festsetzungen noch Vorkehrungen hinsichtlich Radon erforderlich.

Das Gutachten des Ingenieurbüros Gumm ist bereits geprüft und wurde für das weitere Verfahren am 31.07.2020 freigegeben.

**Bäume**

Einem optimierten Baumerhalt stehen zusätzliche Baumfällungen gegenüber, die aber dem Grunde nach mitgetragen werden können. Das Baumgutachten ist an die neue Planung anzupassen; die bis dahin zum Erhalt festgesetzten Bäume sollen als neuzupflanzend im Plan dargestellt werden.

Als Grundzug der Planung war die Erhaltung der bereits vorhandenen Eingrünungen im Osten, Süden und Westen besonderes Anliegen unseres Amtes.

Zumindest im Westen bitten wir um Ergänzung der Textlichen Festsetzung analog der Erhaltungsfestsetzung Nr. 9.3 des "W 103". Wir bitten um Prüfung, inwieweit dies auch für die östliche

sowie südliche Pflanzung ermöglicht werden kann.

Hierzu können wir uns gerne gesondert telefonisch abstimmen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Martina Bauer



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Grün- und Umweltamt

Umweltplanung  
**Martina Bauer**

Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Geschwister-Scholl-Str. 4, Haus A  
55131 Mainz

Tel 0 61 31 - 12 38 44  
Fax 0 61 31 - 12 22 60  
<http://www.mainz.de>

## 7. 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

- Schreiben vom 05.10.2018 -

### Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- keine

### Sonstige Anregungen

- Grundsätzlich bestünden keine Einwände gegen die dargelegten Planungen.
- Es werde davon ausgegangen, dass die betroffenen städtischen Wegeparzellen im weiteren Bebauungsplanverfahren in puncto Lage und Fläche unverändert blieben. Sollte es hier Änderungen geben, werde um entsprechende Informationen gebeten.

### Stellungnahme

*Die im Geltungsbereich befindlichen städtischen Wegeparzellen sind Teil des Bestandes und werden im weiteren Verfahren entsprechend durch Festsetzungen gesichert. Eine Änderung der städtischen Parzellen (Lage, Fläche) ist nach aktuellem Planungsstand nicht vorgesehen.*

## 8. Bauern- und Winzerverein

- E-Mail vom 20.09.2018 -

### Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- In Bezug auf das im Landschaftsplan bemängelte Fehlen von ökologisch wertvollen Grünflächen in Mainz-Ebersheim sei es unverständlich, warum die Fläche des Plangebiets nicht anderweit genutzt werden würde.

### Stellungnahme

*Zum einen ist es städtebaulich sinnvoll, den bestehenden Siedlungskörper in Mainz-Ebersheim in südöstlicher Richtung zu erweitern. Zum anderen handelt es sich bei dem Plangebiet per se um keine ökologisch wertvolle Grünfläche, sondern um ein derzeit noch in Betrieb befindliches Regenrückhaltebecken, in das Abwasser eingeleitet wird. Des Weiteren hat die Planung zum Ziel, den qualitativ hochwertigen Ortsrand zu erhalten.*

### Sonstige Anregungen

- Der Bauern- und Winzerverein plane zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs eine Ortsumfahrung auf befestigten Feldwegen. Dies sei insbesondere erforderlich, da die selbstfahrenden Maschinen nur mit Schwierigkeiten die engen Straßen befahren können. Zu diesem Wegesystem gehöre der asphaltierte Wirtschaftsweg an der östlichen Grenze des geplanten Gebietes. Dieser sei insbesondere für die Abfuhr der Zuckerrüben, Mähdrescher, Traubenvollerner, usw. mit einer Breite von max. 3,5 m erforderlich. Der Weg südlich des geplanten Gebietes sei bereits nicht mehr nutzbar. Daher würde seitens des Bauern- und Winzervereins angestrebt werden, den Weg nördlich des Grillplatzes in westlicher Richtung alte Druckerei zu befestigen (*Anm.: Dieser Weg konnte an-*

*hand der Beschreibung nicht verortet werden. Auf Bitte nach einem Lageplan folgte bislang keine Antwort).*

- In den Planungsmaßnahmen müsse in Bezug auf die Grenzbebauung die Einhaltung der Randstreifen sowie die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen beachtet werden.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise zur Bedeutung und Anforderung der Landwirtschaftswege werden zur Kenntnis genommen. Die im Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Wirtschaftswege sind Teil des Bestandes und werden im weiteren Verfahren entsprechend durch Festsetzungen gesichert. Eine Änderung der bestehenden Situation erfolgt durch die Planung nicht. Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftswege ist nach aktuellem Planungsstand daher nicht in Aussicht.*

*Die einzuhaltenden Abstandflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen. Daher ergibt sich hier kein Regelungsbedarf im Bauleitplanverfahren.*

## **9. Landesamt für Geologie und Bergbau**

*- Fax-Schreiben vom 21.09.2018 -*

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

- **Altbau/Bergbau:** Das Plangebiet werde von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld "Johannes" überdeckt. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld werde von der Fa. Barbara Rohstoffbetriebe GmbH aufrechterhalten. Gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen gehe hervor, dass kein Altbergbau dokumentiert sei und kein aktueller Bergbau stattfinde. Sofern im weiteren Verfahren auf Indizien für Bergbau stoße, werde die Einbeziehung eines Baugrundgutachters empfohlen. Da keine Kenntnisse zu Planungen der Bergbaueigentümerin vorlägen, wird zudem empfohlen, sich mit der vorgenannten Firma in Verbindung zu setzen.
- **Boden/ Baugrund:** Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
- **Mineralische Rohstoffe:** Sofern es durch landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zu keinen Überschneidungen mit den Rohstoffsicherungsflächen (vgl. Regionaler Raumordnungsplan) komme, bestünden gegen das Vorhaben keine Einwände.
- **Hinsichtlich des Radonpotenzials** läge das Plangebiet in einem Bereich, in dem lokal erhöhtes und selten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Es werde daher dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen zu lassen und die Ergebnisse dem Landesamt mitzuteilen. Dabei seien – Studien des LGBs zur Folge – Langzeitmessungen notwendig und mindestens 6 Messungen pro Hektar würden empfohlen werden..

hand der Beschreibung nicht verortet werden. Auf Bitte nach einem Lageplan folgte bislang keine Antwort).

- In den Planungsmaßnahmen müsse in Bezug auf die Grenzbebauung die Einhaltung der Randstreifen sowie die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen beachtet werden.

### **Stellungnahme**

Die Hinweise zur Bedeutung und Anforderung der Landwirtschaftswege werden zur Kenntnis genommen. Die im Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Wirtschaftswege sind Teil des Bestandes und werden im weiteren Verfahren entsprechend durch Festsetzungen gesichert. Eine Änderung der bestehenden Situation erfolgt durch die Planung nicht. Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftswege ist nach aktuellem Planungsstand daher nicht in Aussicht.

Die einzuhaltenden Abstandflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen. Daher ergibt sich hier kein Regelungsbedarf im Bauleitplanverfahren.

## **9. Landesamt für Geologie und Bergbau**

- Fax-Schreiben vom 21.09.2018 -

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

- **Altbau/Bergbau:** Das Plangebiet werde von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld "Johannes" überdeckt. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld werde von der Fa. Barbara Rohstoffbetriebe GmbH aufrechterhalten. Gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen gehe hervor, dass kein Altbergbau dokumentiert sei und kein aktueller Bergbau stattfinde. Sofern im weiteren Verfahren auf Indizien für Bergbau stoße, werde die Einbeziehung eines Baugrundgutachters empfohlen. Da keine Kenntnisse zu Planungen der Bergbaueigentümerin vorlägen, wird zudem empfohlen, sich mit der vorgenannten Firma in Verbindung zu setzen.
- **Boden/ Baugrund:** Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
- **Mineralische Rohstoffe:** Sofern es durch landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zu keinen Überschneidungen mit den Rohstoffsicherungsflächen (vgl. Regionaler Raumordnungsplan) komme, bestünden gegen das Vorhaben keine Einwände.
- **Hinsichtlich des Radonpotenzials** läge das Plangebiet in einem Bereich, in dem lokal erhöhtes und selten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Es werde daher dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen zu lassen und die Ergebnisse dem Landesamt mitzuteilen. Dabei seien – Studien des LGBs zur Folge – Langzeitmessungen notwendig und mindestens 6 Messungen pro Hektar würden empfohlen werden..

## **Stellungnahme**

*Die Existenz eines verliehenen Bergwerkfeldes mit der Bezeichnung "Johannes" wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet kein tatsächlicher Bergbau dokumentiert ist.*

*Das bestehende Bergrecht wirkt sich laut telefonischer Rücksprache mit dem Landesamt im Rahmen des vor zwei Jahren abgeschlossenen benachbarten Bebauungsplanverfahrens "E 69" nicht auf das Bebauungsplanverfahren "E 68" aus. Eine Kontaktaufnahme mit dem Bergrechteinhaber ist daher nicht erforderlich. Der Sachverhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargestellt.*

*Im Vorlauf zum Bebauungsplanverfahren "E 68" wurde bereits ein geotechnisches Gutachten mit Untersuchung möglicher Bodenkontaminationen erstellt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird ergänzend ein Versickerungsgutachten erstellt. Das Landesamt kann sich auf Grundlage der dann in das Verfahren einzustellenden Gutachten im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens (Anhörverfahren) nochmals eine Meinung bilden.*

*Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob überhaupt landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Sofern diese planextern erfolgen müssen, wird darauf geachtet, dass es nicht zu Überlagerungen mit Rohstoffsicherungsflächen kommen wird. Die Ergebnisse werden im Rahmen der folgenden Verfahrensschritte (Anhörverfahren/Offenlage) zur Verfügung gestellt.*

*Eine orientierende Radonuntersuchung wird gemäß den in der schriftlichen Stellungnahme des Landesamtes enthaltenen Untersuchungsinhalten beauftragt. Die Ergebnisse werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (Anhörverfahren) zur Verfügung gestellt.*

*Das Landesamt für Geologie und Bergbau wird im Zuge des weiteren Verfahrens (Anhörverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) erneut beteiligt.*

## **Sonstige Anregungen**

- keine

## **10. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**

*- Schreiben vom 14.09.2018 -*

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

- Die Unterlagen enthielten noch keine Angaben über den Umfang und die Lage möglicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen. Das o. g. Plangebiet diene evtl. selbst schon als Ausgleichfläche und müsse somit doppelt ausgeglichen werden. Daher würde ein notwendiger Ausgleich auf landwirtschaftlichen Flächen abgelehnt werden – insofern dieser nicht in Form produktionsintegrierter Maßnahmen auch für den landesplanerischen Ausgleich erfolge.
- Außerdem werde auf eine lw. Maschinenhalle im Südosten des Plangebiets mit angrenzendem Spargelanbau in der Nachbargemeinde verwiesen. Dies gelte es bezüglich möglicher Lärmemissionen entsprechend bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

- Der rote Weg (*Anm. Weg östlich des Plangebiets*) sei befestigt und müsse auch weiterhin befahrbar bleiben. Hier müsse eine Zufahrt mit mind. 3,5 m Breite für Landwirtschaftliche Geräte möglich sein.
- Der grüne Weg (*Anm. Weg in Verlängerung zum Harxheimer Weg*) habe eine Länge von ca. 310 m und sei noch zur kompletten Ortsumfahrung auszubauen.

### Abwägungsergebnis

*Der südliche Landwirtschaftsweg wird im Bebauungsplanentwurf mittels Festsetzung gesichert. Die bereits im Bebauungsplan "Hinter der Wiese (E 50)" festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der Straße "An der Wiese" (vgl. Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan "E 68") wird beibehalten, um die Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten. Die weitere Fortführung (vgl. Bebauungsplan "E 50") sowie der Weg in Verlängerung zum Harxheimer Weg befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Von einer Beeinträchtigung dieser Landwirtschaftswege durch das Bauleitplanverfahren "E68" ist nach aktuellem Planungsstand daher nicht auszugehen.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

## 10. Landesamt für Geologie und Bergbau

- Schreiben vom 12.03.2020 -

- Um die steigenden Anforderungen effizienter erfüllen zu können, werde um eine digitale Beteiligung mittels des zentralen Internetportals des Landes Rheinland-Pfalz gebeten.
- **Altbau/Bergbau:**  
Die Berücksichtigung der Stellungnahme vom 21.09.2018 werde dankend zur Kenntnis genommen und gelte weiterhin. Die Stellungnahme beinhaltet bzgl. des Alt-/Bergbaus folgende Aspekte: Das Plangebiet werde von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld "Johannes" überdeckt. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld werde von der Fa. Barbara Rohstoffbetriebe GmbH aufrechterhalten. Gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen gehe hervor, dass kein Altbergbau dokumentiert sei und kein aktueller Bergbau stattfinde. Sofern im weiteren Verfahren auf Indizien für Bergbau gestoßen wird, werde die Einbeziehung eines Baugrundgutachters empfohlen. Da keine Kenntnisse zu Planungen der Bergbaueigentümerin vorlägen, werde zudem empfohlen, sich mit der vorgenannten Firma in Verbindung zu setzen.
- **Boden/Baugrund:**
  - Allgemein: Es wird begrüßt, dass der Begründung zur Folge ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erstellt werden solle (*Anm. Wie in der Begründung festgehalten, handelt es sich hierbei um ein erneutes Bodengutachten, das das Vorliegen "gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse" prüft*). Bei Eingriffen in den Baugrund sowie bei allen Bodenarbeiten sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.
  - Mineralische Rohstoffe: Sofern es durch landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zu keinen Überschneidungen mit den Rohstoffsicherungsflächen (vgl. Regionaler Raumordnungsplan) komme, bestünden gegen das Vorhaben keine Einwände.

- Radonprognose: Es werde begrüßt, dass der Begründung zur Folge ein Radongutachten erstellt werden solle. Es werde um Mitteilung der Ergebnisse gebeten, damit diese anonymisiert zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen könne.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Bitte um eine künftige digitale Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Es wird geprüft, ob in der Zukunft alternative Beteiligungsformen möglich sind. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes E 68 hat diese Frage jedoch keine Auswirkungen.*

*Das bestehende Bergrecht wirkt sich laut telefonischer Rücksprache mit dem Landesamt im Rahmen des vor zwei Jahren abgeschlossenen benachbarten Bebauungsplanverfahrens "E 69" nicht auf das Bebauungsplanverfahren "E 68" aus. Eine Kontaktaufnahme mit dem Bergrechteinhaber ist daher nicht erforderlich. Die Informationen zum Bergbau im Allgemeinen sowie zum Bergwerksefeld im Besonderen sind bereits Bestandteil der Begründung.*

*Dem Umwelttechnischen Bericht zur Untersuchung des Radonpotenzials sowie zur Untersuchung nach BBodSchV zur Folge konnte zum einen keine signifikant erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft festgestellt werden. Zum anderen werden in allen untersuchten Mischproben die Prüfwerte von Bodenschadstoffen für Wohngebiete und Kinderspielflächen unterschritten und es gibt keine Hinweise auf eine Gefährdung der Schutzgüter "Boden" und "Mensch". Dabei ergibt sich in Bezug auf die Themenfelder "Radon" und "Boden" kein Regelungsbedarf im Bauleitplanverfahren. Die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (Offenlage) zur Verfügung gestellt. Der Hinweis auf die Regelwerke wird zur Kenntnis genommen.*

*Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Sofern diese planextern erfolgen müssen, wird darauf geachtet, dass Überlagerungen mit Rohstoffsicherungsflächen vermieden werden.*

*Die erarbeiteten Fachgutachten werden im Rahmen der folgenden Verfahrensschritte (Offenlage) zur Verfügung gestellt.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

## **11. Landebetrieb Mobilität Worms**

*- Schreiben vom 26.02.2020 -*

- Seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms bestünden keine Bedenken sowohl gegen die FNP-Änderung als auch gegen den Bebauungsplanentwurf, da das klassifizierte Straßennetz durch die Vorhaben nicht direkt betroffen sei und sich derzeit keine zu berücksichtigende raumbedeutsamen Maßnahmen seitens des Landesbetriebs in Planung befänden.
- In Bezug auf den Lärmschutz wird die Stadt Mainz formell darauf hingewiesen, dass den Erfordernissen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§1 Abs. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen sei. Die dazu erforderlichen Nachweise wie auch die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung lägen in der Verantwortung des Trägers der Bauleitplanung. Außerdem

## **Stellungnahme**

*Die Existenz eines verliehenen Bergwerkfeldes mit der Bezeichnung "Johannes" wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet kein tatsächlicher Bergbau dokumentiert ist.*

*Das bestehende Bergrecht wirkt sich laut telefonischer Rücksprache mit dem Landesamt im Rahmen des vor zwei Jahren abgeschlossenen benachbarten Bebauungsplanverfahrens "E 69" nicht auf das Bebauungsplanverfahren "E 68" aus. Eine Kontaktaufnahme mit dem Bergrechteinhaber ist daher nicht erforderlich. Der Sachverhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargestellt.*

*Im Vorlauf zum Bebauungsplanverfahren "E 68" wurde bereits ein geotechnisches Gutachten mit Untersuchung möglicher Bodenkontaminationen erstellt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird ergänzend ein Versickerungsgutachten erstellt. Das Landesamt kann sich auf Grundlage der dann in das Verfahren einzustellenden Gutachten im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens (Anhörverfahren) nochmals eine Meinung bilden.*

*Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob überhaupt landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Sofern diese planextern erfolgen müssen, wird darauf geachtet, dass es nicht zu Überlagerungen mit Rohstoffsicherungsflächen kommen wird. Die Ergebnisse werden im Rahmen der folgenden Verfahrensschritte (Anhörverfahren/Offenlage) zur Verfügung gestellt.*

*Eine orientierende Radonuntersuchung wird gemäß den in der schriftlichen Stellungnahme des Landesamtes enthaltenen Untersuchungsinhalten beauftragt. Die Ergebnisse werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (Anhörverfahren) zur Verfügung gestellt.*

*Das Landesamt für Geologie und Bergbau wird im Zuge des weiteren Verfahrens (Anhörverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) erneut beteiligt.*

## **Sonstige Anregungen**

- keine

## **10. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**

*- Schreiben vom 14.09.2018 -*

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

- Die Unterlagen enthielten noch keine Angaben über den Umfang und die Lage möglicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen. Das o. g. Plangebiet diene evtl. selbst schon als Ausgleichfläche und müsse somit doppelt ausgeglichen werden. Daher würde ein notwendiger Ausgleich auf landwirtschaftlichen Flächen abgelehnt werden – insofern dieser nicht in Form produktionsintegrierter Maßnahmen auch für den landesplanerischen Ausgleich erfolge.
- Außerdem werde auf eine lw. Maschinenhalle im Südosten des Plangebiets mit angrenzendem Spargelanbau in der Nachbargemeinde verwiesen. Dies gelte es bezüglich möglicher Lärmemissionen entsprechend bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme**

*Bei dem Plangebiet handelt es sich um keine Ausgleichsfläche. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt, im Umweltbericht dargestellt und entsprechend festgesetzt.*

*Die möglichen Lärmemissionen durch die landwirtschaftliche Maschinenhalle im Südosten des Plangebiets werden im weiteren Verfahren geprüft.*

### **Sonstige Anregungen**

- Zur FNP-Änderung würden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen. Auch gegen den Bebauungsplanentwurf bestünden grundsätzlich keine Bedenken.
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befänden sich auch landwirtschaftliche Wirtschaftswege, die es für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten gelte. Der östliche Wirtschaftsweg im Anschluss zur Straße "An der Wiese" sei einer der Hauptwege für die Erschließung (Bestell- und Erntemaschinen) der südlichen landwirtschaftlichen Flächen, der den innerörtlichen Verkehr entlaste. Daher sei dieser bezüglich der verkehrlichen Erschließung uneingeschränkt sowohl für die örtliche als auch gemarkungsübergreifende Landwirtschaft in der entsprechenden bisherigen Ausbauf orm nutzbar zu halten.

### **Stellungnahme**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Bauleitplanverfahren seitens der Landwirtschaftskammer RLP grundsätzlich keine Bedenken vorliegen.*

*Die Hinweise zur Bedeutung und Anforderung der Landwirtschaftswege werden zur Kenntnis genommen. Die im Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Wirtschaftswege sind Teil des Bestandes und werden im weiteren Verfahren entsprechend durch Festsetzungen gesichert. Eine Änderung der bestehenden Situation erfolgt durch die Planung nicht. Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftswege ist nach aktuellem Planungsstand daher nicht in Aussicht.*

## **11. Mainzer Netze GmbH**

- E-Mail vom 21.09.2018 -

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

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- Gegen die FNP-Änderung gäbe es keine Bedenken.
- Bebauungsplan:
  - Eine Erschließung im Planungsgebiet mit Erdgas und Strom sei grundsätzlich über die Straße "In den Teilern" möglich.
  - Es sei ein Energiekonzept vorzulegen, um genauere Spezifizierungen und Erschließungsplanungen vornehmen zu können. Es seien Netzmaßnahmen für dieses Bauprojekt notwendig. Deshalb sei frühzeitig

## Sonstige Anregungen

- Aus Sicht der Raumordnung werde der FNP-Änderung zugestimmt.
- Mit der Planung würde eine nicht mehr benötigte Fläche für Versorgungsanlagen in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dieser Planung könne zugestimmt werden. Gemäß der Datenbank Raum+Monitor verfüge die Stadt Mainz ein Wohnbauflächenpotenzial von 130 ha (Ebersheim: 45 ha). In der, derzeit in Offenlage befindlichen 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe werden ein Wohnbauflächenbedarfswert von 230 ha bis zum Jahr 2030 ermittelt. Dieser Wert sei als in Aufstellung befindliches Ziel als sonstiges Erfordernis der Raumordnung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter Abzug der o. g. Bauflächenpotenziale aus der Datenbank bestehe ausreichender Spielraum für die Ausweisung von neuen Bauflächen im FNP.
- Auch unter städtebaulichen Aspekten wird die Planung begrüßt, da sich die Baufläche gut in die Siedlungsstruktur einfügt.

## Stellungnahme

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass der FNP-Änderung zugestimmt wird und die Planung hinsichtlich des künftigen Wohnbauflächenbedarfs sinnvoll ist sowie unter städtebaulichen Aspekten begrüßt wird. Die Informationen zur 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe werden zur Kenntnis genommen und im Laufe des Verfahrens in die Begründung eingepflegt. Änderungen an der Planung resultieren hieraus nicht.*

## 14. SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Schreiben vom 01.10.2018 -

### Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

#### Allgemeine Wasserwirtschaft

- Das Planungsgebiet befände sich am südlichen Rand der Ortslage. Oberflächengewässer sei nicht vorhanden. Im Flächennutzungsplan sei südlich zwar angrenzend eine Wohnbaufläche geplant, derzeit befänden sich hier aber eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Beim zu erstellenden Entwässerungskonzept sei daher dringend darauf zu achten, dass das aus dem südlich angrenzenden Außengebiet anfallende Niederschlagswasser auch bei selteneren Starkregenereignissen schadlos abgeleitet werden würde.
- Grundsätzlich sei in diesem Zusammenhang zu empfehlen, für den Ortsteil Ebersheim ein Informationspaket zur Hochwasservorsorge inklusive einem Starkregenmodul erstellen zu lassen. Dies sei als weitere Grundlage für kommunale Planung zu verstehen. Kontaktdaten und der Hinweis auf weitere Informationen sind der Stellungnahme zu entnehmen.

#### Stellungnahme

*Im weiteren Verfahren wird ein Versickerungsgutachten erstellt und ein Entwässerungskonzept erarbeitet. In diesem wird auch der Umgang mit dem auftretenden Hangwasser untersucht.*

*Die Empfehlung zur Erstellung eines Informationspakets zur Hochwasservorsorge für den gesamten Ortsteil Ebersheim wird zur Kenntnis genommen. Für das Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Regelungsbedarf.*

### **Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

- Der Planbereich befände sich nicht in dem im Erweiterungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet und es sei keine Grundwassernutzung hier bekannt.
- *Bauzeitliche Grundwasserhaltung:* Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten würden bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen werde, könne eine Grundwasserhaltung erforderlich sein. Hierfür sei eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.
- *Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen:* Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u. a. für die Toilettenspülung vorgesehen sei, seien diverse Hinweise (keine Verbindung zum Trinkwassernetz, Hinweisschild auf sämtlichen Leitungen, Technische Regeln insb. DIN 1988/1986/2001, Informierung des Trägers der Wasserversorgung) aufzunehmen. Des Weiteren werde auf die Anzeigenpflicht gemäß TrinkwV für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten ggü. dem Gesundheitsamt hingewiesen.

### **Stellungnahme**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planbereich nicht Teil des Erweiterungsbereichs des Trinkwasserschutzgebiets ist und keine Grundwassernutzung bekannt ist. Für das Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Regelungsbedarf.*

*Die bauzeitliche Grundwasserhaltung ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten sind im Rahmen der Realisierung zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Wasserbehörde zu klären.*

*Die Hinweise zur Niederschlagswassernutzung werden zur Kenntnis genommen. Im derzeitigen Planungsstand ist eine Sammlung von Niederschlagswasser in dem nördlichen stillgelegten Regenwasserkanal und dessen Verwendung zur Bewässerung von Grünflächen angedacht. Handlungsbedarf zu o. g. Punkten besteht erst im Rahmen Baugenehmigungsverfahren. Somit ergibt sich für das Bauleitplanverfahren kein Regelungsbedarf.*

### **Abwasserbeseitigung**

- Den Unterlagen läge noch keine konkrete Angabe zur Niederschlagswasserentsorgung bei, außer dass das im südöstlichen Siedlungsrand befindliche RRB für eine geplante Bebauung aufgegeben werden solle und ersatzweise ein neues RRB geplant sei. Für die Aufgabe sowie Neuplanung des RRB bedarf es einer Änderung des wasserrechtlichen Einleiteerlaubnis.
- Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sei mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

### **Stellungnahme**

*Die Aufgabe sowie Neuplanung des RRB ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens, sondern eines eigenständigen Verfahrens des Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR. Für das Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Regelungsbedarf.*

*Ein Versickerungsgutachten und Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet (vgl. 5.). Es wird zur Kenntnis genommen, dass dieses mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.*

## **Bodenschutz**

- Das Planungsgebiet sei im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP) und Bodenschutzkataster (BOKAT) als Altstandort mit der Regnum 315 00 000 – 5272 / 000 – 00 (Mischwasserrückhaltebecken "An der Wiese") erfasst.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans schaffe die Stadt Mainz Baurecht für eine sensiblere Folgenutzung. In diesem Zusammenhang sei zu prüfen, ob die geplante Nutzung der Fläche "gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen" entspräche. Als Bewertungskriterien seien die in der BBodSchV festgelegten, nutzungsbezogenen Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerte bzw. für die dort nicht genannten Parameter die orientierenden Hinweise des ALEX-Informationsblattes 16 und darüber hinaus die Prüfwerte des ALEX-Merkblattes 02 des Landesamt für Umwelt heranzuziehen. Da im allgemeinen Wohngebiet neben der Wohnnutzung auch die Nutzung als Kinderspielfläche und der Anbau von Nutzpflanzen planungsrechtlich zulässig sind, ist für die Bewertung des Altstandortes die sensiblere Nutzung (Nutzgarten bzw. Kinderspielfläche) maßgebend.
- Die Akte zum o. g. registrierten Altstandort läge ein "Geotechnisches Gutachten zu den Bodenuntersuchungen" bzgl. RRB "In den Teilern" (Stand: 06.03.2012, erstellt von: GEOTECHNIK Büdinger Fein Welling GmbH) bei. Die darin dokumentierten Ergebnisse sind nicht oder nur zum Teil für die o. g. Prüfung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geeignet. Es sind weitere Untersuchungen der Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Nutzpflanze und Boden – Grundwasser notwendig.

### **Stellungnahme**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass bereits ein Bodengutachten aus dem Jahr 2012 vorliegt, das der SGD zur Folge die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ausreichend für die geplante Wohnbaunutzung prüft. Im weiteren Verfahren erfolgt eine klärende Abstimmung und ggf. eine ergänzende Untersuchung.*

### **Sonstige Anregungen**

- *Schmutzwasser* sei der kommunalen Kläranlage zuzuführen.
- *Regenerative Energien*: Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden (hier: Geothermie), werde darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden müsse.
- Es werde darauf hingewiesen, dass der *Rückbau des RRB* erst nach Neubau und Instandsetzung des geplanten Beckens im Nordosten von Ebersheim und in enger Abstimmung mit der SGD Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) erfolgen dürfe.

### **Stellungnahme**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass Schmutzwasser der kommunalen Kläranlage zuzuführen sei. Für das Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Regelungsbedarf.*

*Die aktuellen Planungen sehen kein Einsatz von regenerativen Energien in Bezug auf Geothermie vor. Daher ergibt sich kein Handlungsbedarf für das vorliegende Bauleitplanverfahren.*

*Die Aufgabe sowie Neuplanung des RRB ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten sind im Rahmen der Realisierung zwischen dem Wirtschaftsbetrieb und der SGD Süd zu klären.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

### **13. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe**

*- E-Mail vom 21.09.2018 und 13.03.2020 -*

Es werde auf die landesplanerische Stellungnahme vom 21.09.2018 (SGD Süd) verwiesen. Diese beinhaltet folgende Aspekte:

- Aus Sicht der Raumordnung wird der FNP-Änderung zugestimmt.
- Mit der Planung würde eine nicht mehr benötigte Fläche für Versorgungsanlagen in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dieser Planung könne zugestimmt werden. Gemäß der Datenbank Raum+Monitor verfüge die Stadt Mainz ein Wohnbauflächenpotenzial von 130 ha (Ebersheim: 45 ha). In der, derzeit in Offenlage befindlichen 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe werden ein Wohnbauflächenbedarfswert von 230 ha bis zum Jahr 2030 ermittelt. Dieser Wert sei als in Aufstellung befindliches Ziel als sonstiges Erfordernis der Raumordnung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter Abzug der o. g. Bauflächenpotenziale aus der Datenbank bestehe ausreichender Spielraum für die Ausweisung von neuen Bauflächen im Flächennutzungsplan.
- Auch unter städtebaulichen Aspekten wird die Planung begrüßt, da sich die Baufläche gut in die Siedlungsstruktur einfügt.

#### **Abwägungsergebnis**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass der FNP-Änderung zugestimmt wird und die Planung hinsichtlich des künftigen Wohnbauflächenbedarfs sinnvoll ist sowie unter städtebaulichen Aspekten begrüßt wird. Die Informationen zur 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe wurden bereits in die Begründung eingepflegt. Änderungen an der Planung resultieren hieraus nicht.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

### **14. SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

*- Schreiben vom 01.10.2018 und 14.02.2020 -*

#### **Allgemeine Wasserwirtschaft**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht könne dem Bebauungsplan aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden:

- Das Planungsgebiet befände sich am südlichen Rand der Ortslage. Oberflächengewässer sei nicht vorhanden. Im Flächennutzungsplan sei südlich angrenzend eine Wohnbaufläche geplant. Wann diese weiter überplant und erschlossen werde, sei nicht bekannt. Daher sei von der heutigen Situation auszugehen, wonach sich südlich an das überplante Gebiet angrenzend eine landwirtschaftlich genutzt Ackerfläche befände.
- In Ergänzung zum Informationspaket zur Hochwasservorsorge läge für das Stadtgebiet Mainz ein Starkregenmodul vor (*Anm. ein Kartenauszug ist der Stellungnahme beigegefügt*). Danach liege das Planungsgebiet unmittelbar in einem potenziell überflutungsgefährdeten Bereich entlang der Tiefenlinien. Zudem ströme bei Starkregenereignissen Wasser aus dem südlich angrenzenden Au-

ßenbereich auf das Planungsgebiet zu. Das Planungsgebiet sei demnach extrem gefährdet, sodass aus wasserwirtschaftlicher Sicht von einer Bebauung an diesem Standort dringend abzuraten sei. Aufgrund der vorherigen Nutzung des Areals als Rückhaltebecken läge zudem das gesamte Gelände sehr tief, sodass sich bei Extremwetterereignissen Wasser hier sammeln werde. Sollte das Gebiet dennoch weiter überplant werden, so sei dringend zu berücksichtigen, dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden könne.

### Abwägungsergebnis

*An dem geplanten Baugebiet wird festgehalten, da es städtebaulich sinnvoll ist, den bestehenden Siedlungskörper in Mainz-Ebersheim in südöstlicher Richtung zu erweitern. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind die Gebäudesockel der Neubauten auf einer ähnlichen Höhe wie der nördliche Fuß- und Radweg und somit vergleichbar zu den Bestandsgebäuden im Norden geplant und würden sich somit weit über dem derzeitigen Bodengrund befinden. Die vorhandene Vertiefung durch die vorherige Nutzung als Regenrückhaltebecken bildet die Grundlage für eine Tiefgarage. Derzeit wird ein Versickerungsgutachten erstellt und ein Entwässerungskonzept erarbeitet. In Letzterem wird der Umgang mit der Außengebietsentwässerung untersucht. Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren mit der SGD abgestimmt.*

### Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Es werde auf die Stellungnahme vom 01.10.2018 verwiesen. Diese beinhaltet folgende Aspekte:

- Der Planbereich befände sich nicht in dem im Erweiterungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet und es sei keine Grundwassernutzung hier bekannt.
- **Bauzeitliche Grundwasserhaltung:**  
Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten würden bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen werde, könne eine Grundwasserhaltung erforderlich seien. Hierfür sei eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.
- **Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen:**  
Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u. a. für die Toilettenspülung vorgesehen sei, seien diverse Hinweise (keine Verbindung zum Trinkwassernetz, Hinweisschild auf sämtlichen Leitungen, Technische Regeln insb. DIN 1988/1986/2001, Information des Trägers der Wasserversorgung) aufzunehmen. Des Weiteren werde auf die Anzeigenpflicht gemäß TrinkwV für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten ggü. dem Gesundheitsamt hingewiesen.

### Abwägungsergebnis

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planbereich nicht Teil des Erweiterungsbereichs des Trinkwasserschutzgebiets ist und keine Grundwassernutzung bekannt ist. Für das Bauleitplanverfahren ergibt sich somit kein Regelungsbedarf.*

*Die bauzeitliche Grundwasserhaltung ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten sind im Rahmen der Realisierung zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Wasserbehörde zu klären.*

*Die Informationen zur Niederschlagswassernutzung werden zur Kenntnis genommen. Ein dementsprechender Hinweis zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser wurde bereits in die Festsetzungen aufgenommen. Im derzeitigen Planungsstand ist eine Sammlung von Niederschlagswasser in dem nördlichen stillgelegten Regenwasserkanal und dessen Verwendung zur Bewässerung von Grünflächen angedacht. Handlungsbedarf zu o. g. Punkten besteht erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Somit ergibt sich für das Bauleitplanverfahren kein Regelungsbedarf.*

### **Abwasserbeseitigung**

- Das Entwässerungskonzept sei derzeit nur angekündigt. In den Unterlagen sei die Rückhaltung von Niederschlagswasser nur grob beschrieben. Da der vorhandene Untergrund nur eine geringe Durchlässigkeit aufweise und somit für eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan zu berücksichtigender größerer Flächenbedarf bestehe, könne derzeit noch keine Zustimmung zum Bebauungsplan gegeben werden.

### **Abwägungsergebnis**

*Derzeit wird – neben dem Entwässerungskonzept – ein Versickerungsgutachten erarbeitet, das eine Versickerung des gebietsinternen Regenwassers untersucht. Im derzeitigen Planungsstand ist eine Sammlung von Niederschlagswasser in dem nördlichen stillgelegten Regenwasserkanal und dessen Verwendung zur Bewässerung von Grünflächen angedacht. Das Versickerungsgutachten wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und ggf. Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.*

### **Bodenschutz**

- Das Planungsgebiet sei im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP) und Bodenschutzkataster (BOKAT) als Altstandort mit der Regnum 315 00 000 – 5272 / 000 – 00 (Mischwasserrückhaltebecken "An der Wiese") erfasst.
- Wie in der Stellungnahme von 2018 beschrieben, sei das vorliegende "Geotechnische Gutachten zu den Bodenuntersuchungen" bzgl. RRB "In den Teilern" (Stand: 06.03.2012, erstellt von: GEOTECHNIK Büdinger Fein Welling GmbH) nicht oder nur zum Teil für die Prüfung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geeignet. In der Stellungnahme vom 01.10.2018 werden hierbei folgende Aspekte ausgeführt:
  - Mit der Aufstellung des Bebauungsplans schaffe die Stadt Mainz Baurecht für eine sensiblere Folgenutzung. In diesem Zusammenhang sei zu prüfen, ob die geplante Nutzung der Fläche "gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen" entspreche.
  - Als Bewertungskriterien seien die in der BBodSchV festgelegten, nutzungsbezogenen Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerte bzw. für die dort nicht genannten Parameter die orientierenden Hinweise des "ALEX-Informationsblattes 16" und darüber hinaus die Prüfwerte des "ALEX-Merkblattes 02" des Landesamt für Umwelt heranzuziehen.
  - Da im allgemeinen Wohngebiet neben der Wohnnutzung auch die Nutzung als Kinderspielfläche und der Anbau von Nutzpflanzen planungsrechtlich zulässig sind, ist für die Bewertung des Altstandortes die sensiblere Nutzung (Nutzgarten bzw. Kinderspielfläche) maßgebend.

- Es werde die Empfehlung ausgesprochen, den Boden im Bereich der tieferen Beckensohle (RKS 1, RKS 6 und RKS 7; worst case) auf folgende Wirkungspfade hin untersuchen zu lassen: Boden-Mensch (Horizont 0-10 cm, 10-35 cm), Boden-Nutzpflanze-Mensch (Horizont 0-30 cm, 30-60 cm), Boden Grundwasser (Rückstellproben für Eluatuntersuchungen). In Abhängigkeit der Ergebnisse könnten ggf. auch Untersuchungen in den beiden höheren Beckensohlbereichen erforderlich werden.
- Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestünden Bedenken gegen den Bebauungsplan, da die Prüfung der "gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse" noch nicht nachgewiesen worden ist.

### **Abwägungsergebnis**

*Nach Rücksprache mit der SGD wurde ein erneutes Bodengutachten in Auftrag gegeben, das prüft, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Dem Umwelttechnischen Bericht zur Untersuchung nach BBodSchV zur Folge werden in allen untersuchten Mischproben die Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen unterschritten und es gibt keine Hinweise auf eine Gefährdung der Schutzgüter "Boden" und "Mensch". Es sind daher keine Vorkehrungen bzw. Festsetzungen bzgl. Boden erforderlich. Daher ergibt sich in Bezug auf Boden kein Regelungsbedarf im Bauleitplanverfahren.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

### **15. Telefonica**

*- E-Mail vom 04.03.2020 -*

- Gemäß den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen sei bei der weiteren Planung die durch das Plangebiet führende Richtfunkverbindung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden. Die Fresnelzone der besagten Richtfunkverbindung befände sich in einem vertikalen Korridor zwischen 23 m und 53 m über dem Grund.
- Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürften nicht in die Richtfunktrasse ragen und müssen einen horizontalen (+/- 30 m) und vertikalen (+/- 15 m) Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen einhalten.
- Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der o. g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und zukünftige Bauleitplanung gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal, vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt würden.
- Der Anhang zur E-Mail visualisiere den Verlauf.
- Sofern sich Änderungen der Planungen ergeben, wird um erneute Mitteilung und Übersendung der Unterlagen gebeten.

### **Stellungnahme**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich der FNP-Änderung keine Einwände vorgebracht werden und, dass im Plangebiet derzeit keine Telekommunikationsanlagen vorhanden/geplant sind.*

*Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein großes privates Grundstück ohne interne öffentliche Erschließungsanlage und ohne zusätzliche Leitungsinfrastruktur. Für das Bauleitplanverfahren ergibt sich daher aktuell kein Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird zur weiteren Bearbeitung an die Koordinierungsstelle (Amt 61, Abt. Straßenbetrieb) weitergeleitet.*

### **18. Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH**

*- Schreiben vom 19.09.2018 -*

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

- keine

#### **Sonstige Anregungen**

- Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs bestünden keine Bedenken.
- Im Brandfall könne die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die Entnahme könne über den im öffentlichen Straßenraum befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Es werde ergänzend darauf hingewiesen, dass der Löschwasserentnahmebereich einen Umkreis von 300 m umfasst und der Netzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen dürfe.
- Im Bereich der Leitungstrassen dürften keine Baumpflanzungen vorgenommen werden.

### **Stellungnahme**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich der Bauleitplanverfahren keine Bedenken bestehen und eine Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht.*

*Außerdem wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich der Bestandsleitungen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Nach derzeitigem Stand der Planung ist ein Umbau des öffentlichen Straßenraumes inklusive neuer Baumpflanzungen nicht vorgesehen.*

### **19. Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR**

*- Schreiben vom 18.09.2018 -*

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

- Entsprechend zum Landeswassergesetz von RLP und dem WHG solle das Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden könne. Bei der Niederschlagswasserbeseitigung gelte nunmehr der Grundsatz: Versickerung vor Rückhalten vor Ableiten. Eine direkte Einleitung in Gewässer sei nach Möglichkeit zu vermeiden. Ziel der neuen Gesetze sei eine naturnahe Regenwasserableitung bei neuen Erschlie-

Bungsmaßnahmen. Für die Umsetzung einer naturnahen Regenwasserableitung seien folgende Abwägungsmerkmale zu berücksichtigen: Geologische Verhältnisse (Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens), Topographie der betreffenden Flächen (Hanggebiet), hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation (Auslastungsgrad), Anschlussgrad der geplanten Flächen (befestigte Flächen).

- Grundsätzlich bestehe aus Sicht des Wirtschaftsbetriebs Mainz AöR das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser dezentral und damit dort zu versickern, wo es anfällt und die Bodenverhältnisse hergeben. Demnach seien für das anfallende Regenwasser Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen. Daher sei ein Boden- und Versickerungsgutachten notwendig und eine Regenwasserbewirtschaftungskonzept – in frühzeitiger Abstimmung mit dem Amt 67 und dem WBM – zu erarbeiten. Falls im Rahmen des Gutachtens aufgezeigt werde, dass eine dezentrale Regenwasserversickerung nicht möglich sei, könne über eine Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal nachgedacht werden. Herr Nuesing ergänzte die Stellungnahme telefonisch (20.09.18) mit folgendem Hinweis: Die Außengebietswasser seien im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen und dementsprechende Sicherheiten nachweislich einzuplanen.
- Das anfallende Schmutzwasser könne an die bestehenden Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden. Die genauen Anschlusspunkte seien im weiteren Verfahren festzulegen.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise zum Landeswassergesetz von RLP und dem WHG sowie zur Zielsetzung des Wirtschaftsbetriebs werden zur Kenntnis genommen.*

*Ein Versickerungsgutachten wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Im weiteren Verfahren erfolgt eine klärende Abstimmung bzgl. des Bodengutachtens und ggf. eine ergänzende Untersuchung.*

*Ein Entwässerungskonzept, in dem die gesetzlichen Vorschriften Beachtung finden, wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet (vgl. 5. Grün- und Umweltamt). Im Scoping-Termin äußerte das Grün- und Umweltamt ein geringes Gefährdungspotenzial bzgl. möglichem Hangwassers von der südlichen Ackerfläche. Wie der Nachweis für den Umgang mit möglichem Hangwasser vom südlichen Ackerbereich erfolgt (z. B. Stellungnahme Wirtschaftsbetrieb Mainz, Entwässerungskonzept) wird im weiteren Verfahren geklärt.*

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet an die bestehenden Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden kann.*

### **Sonstige Anregungen**

- Würden die Erschließungsanlagen durch die Stadt hergestellt, finanziert und öffentlich gewidmet werden, würden die anfallenden Kosten voraussichtlich anteilig über Erschließungsbeiträge auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Konkrete Angaben über die Höhe der Erschließungsbeiträge könnten aufgrund des Planungsstandes nicht getroffen werden. Im Falle einer Übertragung der Erschließung auf einen Investor, entfalle die Erhebung der Erschließungsbeiträge, wenn der Stadt keine Herstellungskosten entstehen würden.

- Für die Möglichkeit des Anschlusses des Schmutzwassers an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage würden für die Grundstücke des Baugebietes Beitragsansprüche für die Schmutzwasserbeseitigung entstehen.
- Ob für die Ableitung des Niederschlagswassers ein Beitragsanspruch entstehe, könne nach den vorherigen Ausführungen aufgrund des Planungsstandes noch nicht abschließend beurteilt werden.

### **Stellungnahme**

*Da es sich – nach aktuellem Kenntnisstand – um ein Privatgelände handelt, ist lediglich ein Grundstücksanschluss erforderlich. Die Einzelheiten sind im Rahmen der Realisierung zwischen dem Wirtschaftsbetrieb und dem Vorhabenträger zu klären.*

Mainz, 11.10.2018

  
Lacherbauer

- 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 der Stadt Mainz z. K. per E-Mail: Amt 10, 50.01, 50.03, 60.03, 61.1, 61.3, 67, 70, 80 sowie Dezernat IV

Mainz, 11.10.2018  
61-Stadtplanungsamt  
in Vertretung

  
Strobach  


- Radonprognose: Es werde begrüßt, dass der Begründung zur Folge ein Radongutachten erstellt werden solle. Es werde um Mitteilung der Ergebnisse gebeten, damit diese anonymisiert zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen könne.

### Abwägungsergebnis

*Die Bitte um eine künftige digitale Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Es wird geprüft, ob in der Zukunft alternative Beteiligungsformen möglich sind. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes E 68 hat diese Frage jedoch keine Auswirkungen.*

*Das bestehende Bergrecht wirkt sich laut telefonischer Rücksprache mit dem Landesamt im Rahmen des vor zwei Jahren abgeschlossenen benachbarten Bebauungsplanverfahrens "E 69" nicht auf das Bebauungsplanverfahren "E 68" aus. Eine Kontaktaufnahme mit dem Bergrechteinhaber ist daher nicht erforderlich. Die Informationen zum Bergbau im Allgemeinen sowie zum Bergwerksefeld im Besonderen sind bereits Bestandteil der Begründung.*

*Dem Umwelttechnischen Bericht zur Untersuchung des Radonpotenzials sowie zur Untersuchung nach BBodSchV zur Folge konnte zum einen keine signifikant erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft festgestellt werden. Zum anderen werden in allen untersuchten Mischproben die Prüfwerte von Bodenschadstoffen für Wohngebiete und Kinderspielflächen unterschritten und es gibt keine Hinweise auf eine Gefährdung der Schutzgüter "Boden" und "Mensch". Dabei ergibt sich in Bezug auf die Themenfelder "Radon" und "Boden" kein Regelungsbedarf im Bauleitplanverfahren. Die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (Offenlage) zur Verfügung gestellt. Der Hinweis auf die Regelwerke wird zur Kenntnis genommen.*

*Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Sofern diese planextern erfolgen müssen, wird darauf geachtet, dass Überlagerungen mit Rohstoffsicherungsflächen vermieden werden.*

*Die erarbeiteten Fachgutachten werden im Rahmen der folgenden Verfahrensschritte (Offenlage) zur Verfügung gestellt.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

## 11. Landebetrieb Mobilität Worms

*- Schreiben vom 26.02.2020 -*

- Seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms bestünden keine Bedenken sowohl gegen die FNP-Änderung als auch gegen den Bebauungsplanentwurf, da das klassifizierte Straßennetz durch die Vorhaben nicht direkt betroffen sei und sich derzeit keine zu berücksichtigende raumbedeutsamen Maßnahmen seitens des Landesbetriebs in Planung befänden.
- In Bezug auf den Lärmschutz wird die Stadt Mainz formell darauf hingewiesen, dass den Erfordernissen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§1 Abs. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen sei. Die dazu erforderlichen Nachweise wie auch die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung lägen in der Verantwortung des Trägers der Bauleitplanung. Außerdem

habe die Gemeinde mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulasträger bei einem künftigen Neubau bzw. einer wesentlichen Änderung von in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Straßen, nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben habe, die über die bereits in der Bauleitplanung zu regelnden Maßnahmen hinausgehen würden.

### **Abwägungsergebnis**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens LBM keine Bedenken gegen die Planung bestehen.*

*Die Hinweise zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen. Die nach Fertigstellung der möglichen Wohnneubauten zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Straße "An der Wiese", der Zufahrt zur Töngesstraße sowie des Kreisverkehrs wird verkehrlich als unbedeutend eingeschätzt. Nach bundesweit anerkannten Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung aus Wohnbauvorhaben errechnen sich aus dieser Fläche – nach aktuellem Planungsstand – Mehrverkehre in den Stunden des max. täglichen Verkehrs von höchstens 11 bis 15 Kfz je Stunde im Querschnitt. Eine spezifischere schalltechnische Beurteilung ist daher nicht notwendig. Es sind keine weiteren Anpassungen des Bebauungsplanentwurfes bzgl. des Lärmschutzes notwendig.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

## **12. Mainzer Netze GmbH, TFM 11 Tiefbau / Koordinierung**

*- E-Mail vom 13.03.2020 -*

- Seitens der Mainzer Netze GmbH bestünden grundsätzlich keine Einwände gegen die vorliegende Bauleitplanung.
- Eine Erschließung im Planungsgebiet mit Erdgas und Strom sei grundsätzlich über die Straße "In den Teilern" möglich. Es sei ein Energiekonzept vorzulegen, um genauere Spezifizierungen und Erschließungsplanungen vornehmen zu können. Es seien Netzmaßnahmen für dieses Bauprojekt notwendig. Deshalb sei eine frühzeitige Abschätzung der Leistung und insbesondere eine Schilderung zum Ausmaß der vorgesehenen Elektromobilität zu liefern. Eine Verlegung von Versorgungsleitungen auf ein Tiefgaragenareal sei aufgrund der geringen Überdeckung nicht gewünscht.
- Die Ausleuchtung von privaten Wegen obliege nicht der Mainzer Netze GmbH.
- Die Fläche für Leitungsrechte für die vorhandene Gas-Hochdruckleitung/TK-Kabel sei im Bebauungsplan korrekt eingetragen.

### **Abwägungsergebnis**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, eine Erschließung mit Strom und Erdgas grundsätzlich möglich ist und die eingetragenen Leitungsrechte korrekt sind.*

*Ein Energiekonzept wird – sofern der Passivhausstandard nicht erreicht wird – in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt erarbeitet. Regelungen hierzu können im Rahmen des städtebaulichen Vertrags getroffen werden. Die energetische Erschließungsplanung sowie die Ausleuchtung der privaten Wege sind Aufgaben des Vorhabenträgers. Somit ergibt sich für den Bebauungsplanentwurf kein Regelungsbedarf.*

Aktz.: 61 20 02 Ä 57 / 61 26 - Eb 68

**Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)"**

**Bebauungsplanverfahren "An der Wiese (E 68)"**

**I. Vermerk**

**über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

<i>Gesprächsort:</i>	Töngeshalle Ebersheim, Schulrat-Spang-Str. 8, 55129 Mainz	
<i>am:</i>	5.12.2018	von 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	23.11.2018	
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	ca. 44 Personen	
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.	
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	1	
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	Hr. Schmitt, Fr. Lacherbauer (beide 61-Stadtplanungsamt)	
<i>Bedenkfrist:</i>	bis einschließlich 21.12.2018	
<i>Aushang:</i>	Bereitstellung der Unterlagen auf den Internetseiten der Stadt Mainz von 05.12.2018 bis 21.12.2018	

**A) Allgemeines**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 21.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung der Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" und die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.11.2018 öffentlich bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung hat der Stadtrat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu den o. a. Bauleitplanverfahren beschlossen.

## B) Von den Bürgern/Innen vorgebrachte Themen/Fragen

### 1. Städtebauliche Konzeption / Bebauungsplaninhalte

#### 1.1 Es wird die Frage gestellt, wie verbindlich die Gebäudestandorte im vorgestellten Bebauungsplanentwurf (Stand: Planstufe I) seien.

##### Abwägungsergebnis

*Die städtebauliche Gesamtkonzeption wurde im Rahmen einer Planungswerkstatt vorab zum Aufstellungsbeschluss erarbeitet. Wie in jedem Planungsprozess können sich auch in diesem Planungsverfahren noch geringfügige Verschiebungen wie beispielsweise die exakte Stellung der Gebäude im Zuge der Detaillierung der Planung ergeben.*

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

#### 1.2 Das nordwestliche Gebäude werde als massiv und als abgrenzend zur angrenzenden Siedlung wahrgenommen. Es stelle sich die Frage, warum sich das längste Gebäude nicht an der westlichen oder südlichen Seite des Plangebiets befindet.

##### Abwägungsergebnis

*Der vorliegende städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen einer Planungswerkstatt entwickelt. Der wesentliche Entwurfsgedanke bei der Gebäudestellung war hierbei die Öffnung des Quartiers zur Landschaft hin. Das Quartier erhält seinen baulichen Schwerpunkt im Norden. Dabei fungiert die Durchgangsmöglichkeit im Erschließungskern des nordwestlichen Gebäudes als Tor-situation für das Gebiet und führt die bestehende grüne Achse in das Quartier. Zum Süden hin wird die Bebauung aufgelockert. Durch die Gebäudestellung werden Blickbeziehungen in die Landschaft ermöglicht.*

*Außerdem sind im Bereich der nördlichen Nachbarbebauung bauliche Strukturen mit ähnlicher Länge der Gebäude vorzufinden. Es handelt sich somit um keine städtebaulich untypische Struktur im Gesamtquartier.*

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

#### 1.3 In Bezug auf das nordwestliche als massiv empfundene Gebäude werde zudem vorgeschlagen, entsprechenden Baumbepflanzungen vorzunehmen, um den Blick auf die Fassade zu verringern und den Gehweg einem allee-ähnlichem Charakter zu geben.

##### Abwägungsergebnis

*Die angeregte Baumbepflanzung an der Nordseite des Plangebiets als Lösungsansatz zur Verringerung der optischen Massivität wird in das Konzept integriert und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.*

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

- 1.4. Bei der Lage des Laubengangs beim nordwestlichen Gebäude werde von den nördlich angrenzenden Nachbarn eine ständige Beobachtung befürchtet. In diesem Zusammenhang werde vorgeschlagen, dass Gebäude um 1-1,5 Meter in den Süden zu verschieben.

#### **Abwägungsergebnis**

*Es gibt weder aus städtebaulicher Sicht noch aus Gründen des Nachbarnschutzes eine Notwendigkeit für die Verschiebung des nordwestlichen Gebäudes: Nach LBauO (§ 8 Abs. 4) wäre bei vorliegender geplanter Geschossigkeit ein grundsätzlicher Abstand von drei Metern einzuhalten. Bei dem vorliegenden Entwurf befindet sich das nordwestliche Gebäude bereits mit 13 Meter Abstand zum Fuß- und Radweg. Zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze sind es über 20 Meter Abstand. Von einer Beeinträchtigung der Bestandsbebauung ist daher nicht auszugehen.*

*Zudem sieht das architektonische Konzept keine Aufenthaltsfunktion im Laubengang vor, weshalb es keinen Unterschied in dem Grad der befürchteten "Beobachtung" zwischen dem Bau von Fenstern und dem Laubengang geben kann. Des Weiteren ist aufgrund der Orientierung des Plangebiets zu vermuten, dass Wohnräume mit einer Aufenthaltsfunktion vom Laubengang und damit der nördlichen Bebauung abgewandt in Richtung Süden angeordnet werden.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- 1.5. Es werde die Frage gestellt, warum der Fußboden im EG des nordwestlichen Gebäudes (192,30 m) höher als der nördliche Fuß- und Radweg und damit höher als die Fußböden der Gebäude im EG in der angrenzenden Siedlung liegt.

#### **Abwägungsergebnis**

*Der Höhenunterschied zwischen dem Fuß- und Radweg im Norden und dem geplanten Fußbodenniveau im EG des nordwestlichen Gebäudes lässt sich mit dem Geländeprofil erklären: Der Fuß- und Radweg ist von Osten nach Westen hin leicht ansteigend. Der Gebäudesockel wurde dementsprechend angepasst, so dass sich im Westen Höhenunterschiede von bis zu 60 cm zum Weg ergeben, die als unbedenklich zu bewerten sind. Da ein barrierefreier Zugang im Westen des Gebäudes ermöglicht wird, ergibt sich kein Handlungsbedarf für das Bauleitplanverfahren.*

*Zur Veranschaulichung wurde die in der Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gezeigte Ansicht ergänzend zu den bereits zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorhandenen Unterlagen (Pläne, Begründung, Bodengutachten) in das Internet eingestellt.*

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

- 1.6. Wie viele Geschosse seien bei den Gebäuden im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehen?

#### **Abwägungsergebnis**

*Beim jetzigen Planungsstand sind zwei Vollgeschosse mit Dach vorgesehen. Im Bebauungsplan werden die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Im Zusammenspiel beider Festsetzungen ergibt sich die Möglichkeit, ein Staffelgeschoss zu errichten.*

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

## **1.7. Warum würden im Rahmen der Bürgerbeteiligung nicht prinzipiell Ansichten, Höhenschnitte, Fensterformate usw. im Internet eingestellt?**

### **Abwägungsergebnis**

*Bei Ansichten, Höhenschnitten und Fensterformaten handelt es sich um architektonische Detailplanungen, die im Rahmen der Bauleitplanung großteils nicht geregelt werden können. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird daher auf eine Veröffentlichung im Rahmen der Bürgerbeteiligung verzichtet. Der in diesen Fall sinnvolle, zum Verständnis beitragende Höhenschnitt wurde in den Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend ergänzt.*

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

## **2. Verkehr**

### **2.1. Die Lage der Tiefgaragen-Zufahrt werde aus zwei Gründen problematisch gesehen. Zum einen werde eine Gefährdung der Fuß- und Fahrradfahrer befürchtet, die den nördlichen Weg benutzen. Zum anderen führe die TG-Zufahrt zu einer erheblichen Lärmbelästigung für die nördlichen Anwohner (insbesondere vor dem Hintergrund der Lage der Schlafzimmer in südlicher Richtung). Alternativ werde eine südlichere Zufahrt z. B. zwischen Baum 16 und 17 vorgeschlagen.**

### **Abwägungsergebnis**

*Die nordöstliche Lage der Tiefgarage ist zum einen darin begründet, dass der Baumbestand großteils zu erhalten ist, sodass eine "leichte" südliche Verschiebung nicht möglich ist. Zum anderen soll die Erschließung des Quartiers – zur Vermeidung langer Wege – möglichst quartiersnah erfolgen.*

*Da somit eine vollständige Verlagerung der TG-Zufahrt nicht sinnvoll ist, wird im weiteren Verfahren geprüft, ob eine gestalterische Anpassung der TG-Zufahrt vorgenommen wird, bei der diese mit der geplanten Nebenanlage gebündelt und nach Osten gedreht wird. Dadurch könnte die Nebenanlage als schallschützender Körper dienen.*

*Im weiteren Verfahren wird zudem geprüft, ob der öffentliche Bereich vor allem bzgl. der Verkehrssicherheit zu optimieren ist.*

*Die lärmtechnische Prüfung der neuen Variante ergab, dass der Abstand der TG-Rampe zu den nächsten Wohnhäusern (35 m) ausreichend ist, um die Vorgaben der TA-Lärm in der Nachbarschaft einzuhalten: Der Immissionsrichtwert im benachbarten allgemeinen Wohngebiet beträgt 40 dB(A) nachts. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen 60 dB(A) nicht überschreiten. Die Berechnung des Beurteilungspegels ausgehend von der Rampe beträgt 36 dB(A), die zu erwartenden Geräuschspitzen liegen bei 55 dB(A). Damit werden beide Werte eingehalten. Bei der Berechnung wurden allerdings die Abschirmung der seitlichen Wände und der Nebenanlage noch nicht berücksichtigt. Dies mindert den Wert, so dass der Beurteilungspegel tatsächlich noch geringer ist.*

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

**2.2. Aufgrund der geplanten Wohneinheiten drohe eine Überlastung der Straße "An der Wiese" und damit auch eine Überlastung der Zufahrt auf die Töngesstraße sowie des nahe gelegenen Kreisverkehrs.**

**Abwägungsergebnis**

*Die nach Fertigstellung der möglichen Wohneinheiten zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Straße "An der Wiese", der Zufahrt zur Töngesstraße sowie des Kreisverkehrs wird verkehrlich als unbedeutend eingeschätzt. Nach bundesweit anerkannten Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung aus Wohnbauvorhaben errechnen sich aus dieser Fläche Mehrverkehre in den Stunden des max. täglichen Verkehrs von höchstens 11 bis 15 Kfz je Stunde im Querschnitt. Dadurch ist keine der genannten Straßen unverhältnismäßig hoch belastet bzw. stößt an die Grenzen ihrer Kapazität.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

**2.3. Die geplante Anzahl an (Besucher-)Stellplätzen sei nicht ausreichend.**

**Abwägungsergebnis**

*Die erforderlichen privaten Stellplätze müssen innerhalb des Plangebietes auf privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Dabei richtet sich die Anzahl der herzustellenen Stellplätze für PKWs nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz (1,5 Stellplätze pro EFH/RH, 1,0 Stellplätze pro WE Geschosswohnungsbau). In der Landeshauptstadt Mainz werden im Zuge der Entwicklung von neuen Wohngebieten immer zusätzlich 10 % der Summe der gemäß Landesbauordnung notwendigen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeboten.*

*In Bezug auf das vorliegende städtebauliche Konzept wären derzeitigen Berechnungen zur Folge aktuell 73 Stellplätze (davon sieben Besucherstellplätze) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Das aktuelle Konzept sieht allerdings 83 Stellplätze vor. Nach aktuellem Stand der Planungen sind fünf Besucherstellplätze oberirdisch direkt benachbart zur Tiefgaragenzufahrt und die Restlichen in der Tiefgarage geplant. Damit sind die Vorgaben für das Plangebiet "E 68" bezüglich der Stellplatzthematik mehr als erfüllt.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

**2.4. Wie gelangt der Rettungsdienst an die einzelnen Gebäude?**

**Abwägungsergebnis**

*Im Rahmen der Bauleitplanung wird sichergestellt, dass der Rettungsdienst das Plangebiet erreichen kann – so wird im Falle des "E 68" das Plangebiet über die Straße "An der Wiese" erschlossen. Die interne Erschließung für den Rettungsdienst ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.*

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

### 3. Sonstiges

#### 3.1. Warum würde im Plangebiet kein Spielplatz hergestellt werden? In jedem Bebauungsplan der Stadt Mainz werde der Bauträger zur Herstellung eines Spielplatzes verpflichtet.

##### **Abwägungsergebnis**

*Bauplanungsrechtlich gibt es keine Verpflichtung zur Festsetzung von Spielplätzen. Über die Notwendigkeit eines Spielplatzes für ältere Kinder wägt die Verwaltung der Stadt Mainz einzelfallspezifisch ab. Im Falle des "E 68" gibt es einen grundsätzlichen Bedarf für einen Spielplatz. Da in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohngebiet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Kinderspielplätzen (möblierter Spielplatz In den Teilern/Anemonenweg, geplanter Spielplatz im "E 50") vorhanden ist, bietet sich eine räumliche Konzentration in Form einer Aufwertung an. Die vom Bauträger zu leistende Ablösesumme würde über den Städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Variante (Herstellung eines Spielplatzes oder Ablösesumme) hier zum Tragen kommt.*

*Die nach Landesbauordnung erforderlichen Kleinkinderspielplätze sind hiervon ausgenommen. Nach LBauO (§ 11) ist ein Kleinkinderspielplatz bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (wie hier) herzustellen. Dieser ist hier erforderlich und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.*

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

#### 3.2. Eine Aufwertung des nordöstlichen Spielplatzes würde zu einer Lärmbeeinträchtigung (u. a. nachts) führen.

##### **Abwägungsergebnis**

*Da in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohngebiet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Kinderspielplätzen vorhanden ist, bietet sich eine räumliche Konzentration in Form einer Aufwertung an. Bei der möglichen Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes ist nicht von einer Beeinträchtigung der Anwohner auszugehen, da Kinderlärm sozialadäquat und von den Anwohnern hinzunehmen ist. Eine erhöhte Nutzung des Kinderspielplatzes ist somit sozialverträglich. Die umgebende Siedlung würde zudem von dieser Aufwertung profitieren, da sich das Angebot verbessert. Nächtliche Aktivitäten auf dem Spielplatz stellen des Weiteren ein ordnungsrechtliches Problem dar.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

#### 3.2. Wird das Gebiet mit Gas versorgt?

##### **Abwägungsergebnis**

*Da sich nördlich des Plangebiets eine Gasleitung befindet, wäre eine Erschließung über Gas grundsätzlich möglich. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Energieart zum Einsatz kommt.*

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

### 3.3. Erfolgt eine erneute Bürgerbeteiligung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57?

#### Abwägungsergebnis

*Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 57 erfolgt im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) zum Bebauungsplanverfahren "E 68". Die Öffentlichkeitsbeteiligung in diesem frühen Stadium der Planung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wird somit gebündelt für beide Verfahren veranstaltet. Eine erneute Bürgerbeteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB).*

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

#### C) Von den Bürgerinnen und Bürgern schriftlich vorgebrachte Anregungen/Themen/ Fragen im Nachgang zur Abendveranstaltung:

Im Nachgang zur Abendveranstaltung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mainz, 13.02.2019



Florina Lacherbauer

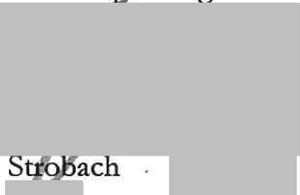
#### II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

#### III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 13.02.2019

61-Stadtplanungsamt



Strobach



Aktz.: 61 20 02 Ä 57 / 61 26 - Eb 68

**Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)"**

**Bebauungsplanverfahren "An der Wiese (E 68)"**

**II. Ergänzung zum Vermerk vom 13.02.2019**

**über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die nachfolgende Stellungnahme ging erst nach Ablauf der Beteiligungsfrist und nach Erstellung des Vermerks über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ein. Damit die Stellungnahme dennoch den Körperschaften zur Entscheidung vorgelegt werden kann, wird der Vermerk vom 13.02.2019 zu dem o. g. Beteiligungsschritt um diesen weiteren Vermerk ergänzt.

**C) Von den Bürgerinnen und Bürgern schriftlich vorgebrachte Anregungen/Themen/ Fragen**

**1. Absender Nr. 1**

*- E-Mail vom 15.05.2020 -*

- Es wird festgestellt, dass mit dem ehemaligen Regenrückhaltebecken in Mainz-Ebersheim eines der wenigen Biotope in Mainz-Ebersheim als Bauland vorgesehen sei und die ersten Markierungen vorgenommen worden seien.
- Dort seien mittlerweile Fledermäuse, Eulen, Uhus, Vögel (u. a. Nachtigalle) und viele Kleintiere angesiedelt. Seit einigen Wochen habe sich ebenfalls ein Reh, das vermutlich trächtig sei, dort niedergelassen.
- Der wenige ausgewachsene Baumbestand, den es in Ebersheim noch gäbe, mache dort einen Großteil des Gebietes aus. Unter den heutigen kritisch anzusehenden Umweltbedingungen wäre der Verlust eines solchen Biotops nur schwer zu verkraften.
- Unter all diesen Gesichtspunkten wird darum gebeten, sich Gedanken zu machen, ob das Baugebiet nicht verlegt werden könne, um die in dem Regenrückhaltebecken in den letzten Jahrzehnten entstandene Natur zu erhalten.

**Abwägungsergebnis**

*Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Regenrückhaltebecken, in das – bis zu dessen Verlagerung in den Nordosten von Ebersheim im Jahr 2019 – Abwasser eingeleitet wurde und das nun für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung steht. An dem geplanten*

*Baugebiet wird weiterhin festgehalten, da es städtebaulich sinnvoll ist, den bestehenden Siedlungskörper in Mainz-Ebersheim in südöstlicher Richtung zu erweitern. Ziel der Planung ist es aber auch, die qualitativ hochwertige Ortsrandeingrünung langfristig zu sichern. Nach dem derzeitigen Stand ist deshalb die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung vorgesehen.*

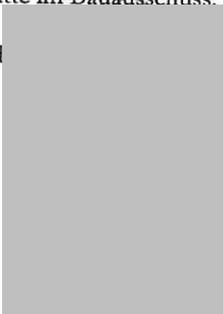
*Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen weitgehend vermieden bzw. minimiert werden. Daher werden im weiteren Verfahren neben den o. g. Regelungen zum Erhalt und zur Entwicklung des Baumbestandes u. a. auch ein Baumgutachten sowie ein Artenschutzgutachten erstellt. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt, im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.*

Mainz, 01.07.2020

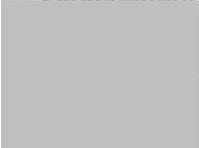
  
Florina Lacherbauer

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. 

Mainz, 01.07.2020  
61-Stadtplanungsamt

  
Rosenkranz



### Bebauung versus Naturschutz / hier: ehemaliges Regenrückhaltebecken in Mainz-Ebersheim

Elke Kindgen-Bauer An: oberbürgermeister, umweltdezernat

15.05.2020 09:28

Von:

An: oberbürgermeister@stadt.mainz.de, umweltdezernat@stadt.mainz.de

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Ebling,

sehr geehrte Frau Umweltdezernentin Eder,

1625

weiter an:

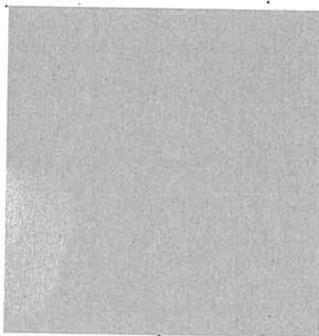
Zw. Vorant.	R.	Ansicht	Bericht	z.d.lfd.A.
		10		
Termin:		10.06.		

mit Bestürzung musste ich feststellen, dass eines der wenigen Biotope hier in Mainz-Ebersheim nun als Bauland vorgesehen und die ersten Markierungen vorgenommen wurden. Es handelt sich dabei um das ehemalige Regenrückhaltebecken in Mainz-Ebersheim. Vielleicht ist es Ihnen ja entgangen, dass dort mittlerweile Fledermäuse, Eulen und Uhus, von den vielen Kleintieren und Vögeln, darunter sogar Nachtigallen, einmal abgesehen, angesiedelt sind. Seit einigen Wochen hat sich ebenfalls ein Reh, das vermutlich trächtig, ist, dort niedergelassen.

Der wenige ausgewachsene Baumbestand, den es in Ebersheim noch gibt, macht dort einen Großteil aus. Unter den heutigen kritisch anzusehenden Umweltbedingungen wäre der Verlust eines solchen Biotops nur schwer zu verkraften!

Unter all diesen Gesichtspunkten würde ich Sie inständig bitten, sich dazu Gedanken zu machen, ob dieses Baugebiet nicht woanders hin verlegt werden könnte, um die in dem Rückhaltebecken in den letzten Jahrzehnten entstandene Natur zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Stadtverwaltung Mainz  
Dezernat VI

Eingang: 13. Mai 2020

durch:

Z. w. Vorant.	(Mw.-Entw.)	Z. d. lfd. A.	Wvl.	R.

Stadtverwaltung Mainz  
01 - Stadtplanungsamt

Eingang: 18. Mai 2020

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

für OB Ebling  
über Frau Jrome  
02.06.2020