

Aktz.: 61 20 02 FÄ 45 + 61 26 A 262

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

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

I. Vermerk

**über die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB, die Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie die landes-
planerische Stellungnahme der Oberen Landesbehörde**

A) Formalien

Dauer des Beteiligungsverfahrens:	28.02.2022 - 11.04.2022
Anzahl der beteiligten TÖB: 58	Anzahl der Antworten von TÖB: 28

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

- 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung
- 60-Bauamt, Abteilung Vermessung und Geoinformation/ Stelle für die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Deutsche Telekom AG
- Handelsverband Südwest (ehemals Einzelhandelsverband)
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
- Autobahn GmbH (ehemals Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt Montabaur)
- Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt
- SGD Süd Obere Landesplanungsbehörde (Landesplanerische Stellungnahme)
- Vodafone Deutschland

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. 10-Hauptamt, Frauenbüro, Gleichstellungsstelle

- Schreiben vom 04.03.2022 -

- Das Frauenbüro verweist auf die Stellungnahme von Januar 2021. In der Stellungnahme vom 22.01.2021 wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:
 - Parkplätze für Frauen und Mutter-Kind-Parkplätze seien wünschenswert.

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

Abwägungsergebnis

Der Verweis auf die bereits abgegebene Stellungnahme von Januar 2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme von Januar 2021 vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf den Realisierungsprozess im Nachgang zum Bauleitplanverfahren. Für den Bebauungsplanentwurf "A 262" ergibt sich hieraus kein Festsetzungsbedarf.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Es wird geprüft, ob einzelne Aspekte in den städtebaulichen Vertrag integriert werden können. Die Stellungnahme wurde darüber hinaus auch an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

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

2. Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit

- Schreiben vom 12.04.2022 -

- Es wird mitgeteilt, dass im weiteren Planverfahren zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Pbb) keine Regelungen zu treffen seien, da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "A 262" bereits im Dezember 2013 (vor dem Grundsatzbeschluss zur Pbb) gefasst worden sei, und diese daher nicht zur Anwendung komme.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

- Es werde begrüßt, dass die Investoren die Grundrisse der Wohnungen so gestalten werden, dass diese im Förderprogramm des Landes (Mietwohnraumförderung) förderfähig seien.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regelungen zu Wohnungsgrundrissen sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Dementsprechend können keine Aussagen über deren Förderfähigkeit getroffen werden. Ein Festsetzungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hieraus nicht.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem Zuge wären entsprechende Regelungen zu integrieren.

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

3. 61-Stadtplanungsamt, Abteilung Straßenbetrieb

- Schreiben vom 16.03.2022 mit Plananlagen und Schreiben vom 21.03.2022 -

- Es wird mitgeteilt, dass vor den Gebäuden "Gutenbergplatz 3" und "Gutenbergplatz 5" für den Bau eines verglasten Einganges eine städtische Fläche in Anspruch genommen worden sei. Es handele sich um die neu gebildete Parzelle Gemarkung Mainz, Flur 3, Flurstück 362/12 (5 qm). Die genannte Parzelle sei, wie auch der gesamte Gutenbergplatz, als öffentliche Verkehrsfläche dem Fußgängerverkehr gewidmet und müsse aufgrund der Überbauung gemäß § 37 Abs. 1 LStrG eingezogen werden. Es wird darum gebeten, die Parzelle im Bebauungsplan "A 262" als dem Gebäude zugehörige Fläche zu berücksichtigen. Somit könne die erforderliche förmliche Einziehung entfallen.

Abwägungsergebnis

Die Parzelle Gemarkung Mainz, Flur 3, Flurstück 362/12 ist im Bebauungsplanentwurf "A 262" bereits als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" festgesetzt. Aufgrund des veralteten Katasterstandes ist die Parzelle allerdings noch abweichend von der tatsächlichen Parzellierung berücksichtigt. Die Katastergrundlage wurde zeitweilig aktualisiert, die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "A 262" wurden entsprechend angepasst.

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

4. 67-Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 05.05.2022 -

- Lärmschutz: Hinsichtlich des erforderlichen Lärmschutz bestünden Anmerkungen zur Begründung des Bebauungsplanes:
 - Seite 27, letzter Absatz, 1. Satz: das Wort "wurde" solle ergänzt werden. Zur Ermittlung der Schalleinwirkungen auf die geplante Bebauung und das Umfeld wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt."
 - Seite 28, 1. Absatz, letzter Satz: es solle der Halbsatz "... eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung der Räume besteht." gestrichen werden, da für Büro- oder Praxisräume diese nicht festgesetzt werde.
 - Seite 28, zweiter Absatz, 5. Zeile: die Ziffer "3" solle gestrichen werden.

Abwägungsergebnis

Der Entwurf der Begründung wurde gemäß der o.g. Stellungnahme inhaltlich und redaktionell fortgeschrieben.

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

- Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, Entwässerung:
 - Regenwasserbewirtschaftung: Im Plangebiet sei die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nur im Einzelfall und nach umfangreicher Prüfung der Untergrundverhältnisse möglich. Gegen eine breitflächige Versickerung, z. B. über durchlässige Beläge, bestünden dagegen keine Bedenken. Die Möglichkeiten der Drosselung und Abflussverzögerung sollen daher voll ausgeschöpft werden. Das inzwischen vorliegende Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes erfülle diese Anforderungen. Im städtebaulichen Vertrag sei die Einhaltung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes aufzunehmen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend zum Bebauungsplanentwurf wird mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Umsetzungspflicht des vorliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes durch die Vorhabenträgerin soll in den städtebaulichen Vertrag integriert werden.

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

- Grundwasser: Die gegenwärtige Planung sehe keine Eingriffe in den Untergrund vor, die tiefer als der Bestand gehen. Somit seien keine erheblichen Eingriffe in das Grundwasserregime zu erwarten. Damit entfalle die ursprüngliche Forderung nach einem hydrogeologischen Gutachten.

Für den städtebaulichen Vertrag ergebe sich folgender Regelungsbedarf:

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

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Umsetzungspflicht des vorliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes seitens der Vorhabenträgerin wird in den Vertrag integriert. Zudem soll die Pflicht zur Begrenzung der Baugrubentiefe auf die Tiefe der aktuellen Gebäudestruktur bzw. Begrenzung der Entnahmemengen bei bauzeitlichen Wasserhaltungen auf ein für die nahegelegenen schutzwürdigen Gebäude unkritisches Maß in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

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

- Natur- und Artenschutz, Bild der Stadtlandschaft:

Das Baumgutachten sei abgestimmt und freigegeben. Das Gutachten bezüglich Artenschutz und der Umweltbericht befänden sich derzeit noch in der Abstimmung. Da die konkrete Ausgestaltung des Fassadenabschnitts "7" noch nicht abschließend geklärt sei, könne das Artenschutzgutachten noch nicht fertiggestellt werden. Das Gutachten sei im Zuge des weiteren Verfahrens fortzuschreiben; für den Umweltbericht gelte dies analog.

Bezüglich der Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag solle eine Gliederung erfolgen, die Erfordernisse zur Erreichung eines geringen Risikos abbilden sowie diejenigen, die trotz Einhaltung von Schutzmaßnahmen als mittlere Risikobereiche verblieben. Diese Tabelle werde Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Das in Anhang 3 des Baum- und Artenschutzgutachtens dargestellte Konzept zur Vermeidung eines erhöhten Mortalitätsrisikos für die Fauna aufgrund von Lichtemissionen sei baukörperbezogen zu detaillieren. Es solle Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werden.

Das in Anhang 4 des Baum- und Artenschutzgutachtens dargestellte Konzept zur Förderung typischer Arten der Innenstädte sei bezüglich der exakten Anzahl und Lage der Nisthilfen zu konkretisieren.

Das in Anhang 5 des Baum- und Artenschutzgutachtens dargestellte Monitoring-Konzept müsse bezüglich der oben genannten mittleren Risikobereiche ebenfalls auf dem Weg zur Offenlage des Bebauungsplanes "A 262" noch detailliert ausgearbeitet werden. Auch dieses werde Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Es werde um Weiterleitung der Forderungen an die Vorhabenträgerin gebeten.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise zum Bearbeitungsstand der o.g. Fachgutachten und des Umweltberichtes werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde darüber hinaus an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Gutachten wurden inhaltlich zwischenzeitlich abgeschlossen und vom zuständigen Fachamt geprüft und freigegeben. Diese Fachgutachten werden Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Aufgrund der Fachgutachten zum Baumschutz und zum Artenschutz ergeben sich keine Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf. Allerdings sollen zu den Themen "Baumschutz" und "Artenschutz" Regelungen in den städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin aufgenommen werden. Unter anderem sind Regelungen zur Minderung des Vogelschlags und ein Monitoring-Konzept auf Grundlage des Fachgutachtens Artenschutz erforderlich.

Der erforderliche Umweltbericht wurde zwischenzeitlich ebenfalls erarbeitet und seitens des zuständigen Fachamtes für den nächsten Verfahrensschritt freigegeben. Der Umweltbericht wird Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

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

- Festsetzungen, Dachbegrünung:

Die textlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung seien noch einmal geprüft und mit der vorliegenden Planung abgeglichen worden. Dabei habe sich herausgestellt, dass diese aus Sicht der Regenwasserbewirtschaftung noch nicht konkret genug seien.

Aus der Festsetzung 5.1 gehe zunächst hervor, dass Flachdächer ab einer Fläche von 15 qm begrünt werden müssen, Ausnahmen seien nicht formuliert. Aus der Festsetzung "Dachaufbauten" (II. 2.1) gehe hervor, dass Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen dürfen. Nichttechnischen Anlagen, wie Attika, Glasdächer oder Abstandstreifen seien nicht erwähnt. Dachterrassen fielen ebenfalls nicht unter den Begriff technischer Anlagen. Es stelle sich also die Frage, wie viel Raum nichttechnische Anlagen, wie zum Beispiel Dachterrassen oder abweichende Bedachungen (insbesondere Glasdächer), einnehmen dürften. Werde die Festsetzung 5.1 strikt angewendet und der Spielraum für technische Dachaufbauten ausgeschöpft, müssten 75 % der Dachfläche begrünt werden. Von dieser Regel könne wiederum abgewichen werden, wenn teilweise oder vollständig intensiv begrünt werde (2:1-Verhältnis).

Die Planung zum "Neubau Ludwigsstraße und Parkhaus" (Grünkonzept von Jestaedt und Partner) beruhe hingegen darauf, dass Glasdächer, Attika und Abstandstreifen von der gesamten Dachfläche abgezogen werden. Dadurch ergebe sich eine begrünbare Dachfläche von 3.895 qm.

Dachfläche gesamt	6.004	qm
davon Glasdach	748	qm
davon Attika	422	qm
davon Abstandstreifen	939	qm
davon befestigte Flächen (Wege, Terrassen)	1.256	qm
davon extensiv begrünte Dachflächen	1.492	qm
davon intensiv begrünte Dachflächen	1.147	qm

Nur unter der Annahme, dass die genannten Teilflächen aus der gesamten Dachfläche herausgerechnet werden dürfen, gehe die Bilanz auf. Werde dagegen die gesamte Dachfläche abzüglich 25 % technischer Anlagen zugrunde gelegt (75 % von 6.004 qm, siehe oben), ergebe sich ein Fehlbetrag von 700 qm zu begrünender Dachfläche. Für eine ausgeglichene Bilanz müsse der Anteil intensiver Dachbegrünung aber auf rund 1.900 qm erhöht werden. Da die genannten Anlagen ganz erhebliche Anteile der Dachfläche beanspruchen (genau 2.109 qm, entsprechend 35 %) und nicht klar den technischen Anlagen zugeordnet werden können, werde um Klarstellung gebeten, wie die zu begrünende Fläche (Festsetzung 5.1) zu berechnen sei.

Der Passus "*Sofern verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik) sowie nutzbare Dachterrassen einen Anteil von einem Drittel der Gesamtdachfläche überschreiten, ist für je angefangene 100 qm Überschreitung zusätzlich ein Baum 2. oder 3. Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen.*" zeige zwar, dass eine Überschreitung der in Festsetzung II. 2.1 genannten 25 % möglich sein solle und dass diese Überschreitung auch auszugleichen sei. Aus dem Passus könne aber nicht abgeleitet werden, auf welcher Grundlage und in welchem Umfang Überschreitungen bzw. Abweichungen möglich seien. Zur Klarstellung solle der genannte Passus einen eigenen Unterpunkt bekommen, da kein direkter Zusammenhang zur Dachbegrünung bestehe.

Es werde vorgeschlagen, die Festsetzungen 5.1 bzw. II. 2.1 so zu konkretisieren, dass sich eine eindeutige Berechnungsbasis für die Dachbegrünungsbilanz ergebe: *"5.1 Ab einer Dachfläche, inkl. Dachüberstände, von 15 qm müssen Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 20° nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste begrünt werden."*

Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der zu begrünenden Dachfläche:

Gesamtfläche des Flachdaches abzüglich

- bautechnisch notwendige Attika
- brandschutztechnisch notwendige Abstandsstreifen
- sonstige brandschutztechnisch notwendige Anlagen
- verglaste Dachteile
- technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik).

Dachterrassen und befestigte Wege auf dem Dach können nicht abgezogen werden. Die restliche textliche Festsetzung bliebe unverändert.

Textvorschlag für den neuen Unterpunkt: *"5.4 Sofern verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik) sowie nutzbare Dachterrassen einen Anteil von einem Drittel der Gesamtdachfläche überschreiten, ist für je angefangene 100 qm Überschreitung zusätzlich ein Baum 2. oder 3. Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen."*

Abwägungsergebnis

Die erforderlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung wurden in Absprache mit dem Fachamt nochmals eingehend geprüft. In Abstimmung mit dem Fachamt und den zuständigen Gutachter:innen wurden die textlichen Festsetzungen fortgeschrieben und fachgerecht konkretisiert. Die sich daraus ergebenden Bilanzen werden im Umweltbericht dargestellt.

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

- **Festsetzungen, Dachbegrünung:**

In einem Dokument werden für die gleiche Art der Begrünung (jeweils intensive Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung) unterschiedliche Substratstärken festgelegt. Analog der neuen Grünflächensatzung wären 20 cm nur dann erforderlich, wenn eine einfach intensive Dachbegrünung angestrebt werden würde. Dies sei im Bebauungsplan "A 262" nicht der Fall, denn die Dächer seien intensiv zu begrünen. Das heißt, es seien die gleichen Substratstärken wie bei einer Tiefgaragenbegrünung erforderlich.

Abwägungsergebnis

Die erforderlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung wurden in Absprache mit dem Fachamt nochmals eingehend geprüft. In Abstimmung mit dem Fachamt und den zuständigen Gutachter:innen wurden die textlichen Festsetzungen fortgeschrieben und fachgerecht konkretisiert. Die Substratstärken für die Bepflanzung mit Rasen, Kräutern, Moosen und Stauden wurden gemäß der Stellungnahme auf 60 cm erhöht. Damit gelten sowohl für die Tiefgaragenbegrünung als auch für die Dachbegrünung gleiche Standards.

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

- **Festsetzungen, Baumstandorte:**

Es wird darum gebeten, die I.7.1 Festsetzung anzupassen: 1. Absatz nach "in einem Meter Höhe" folgenden Text einfügen: "nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste" sowie 2. Absatz nach "Abgang" folgenden Text einfügen "nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste".

Abwägungsergebnis

Die Festsetzung I.7.1 zur Regelung des Baumerhalts wurde gemäß der o.g. fachlichen Stellungnahme angepasst.

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

- **Artenschutz:**

Da Ausweichbrutplätze für den Haussperling erforderlich werden würden, müssten diese dem Grunde nach festgesetzt werden. Aus der nachvollziehbaren Formulierung laut Artenschutzgutachten gehe allerdings hervor, dass eine konkrete Verortung derzeit nicht getroffen werden könne. Insofern werde empfohlen, dass ein Vorschlag zur Sicherstellung der Ausweichbrutplätze entwickelt werde und dieser Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werde. Diese Besonderheit sollte sich im Besonderen Artenschutzhinweis wiederfinden.

Abwägungsergebnis

Da basierend auf dem vorliegenden Artenschutzgutachten kein konkreter Standort für einen Ausweichbrutplatz für den Haussperling vorgegeben werden kann, erfolgt keine räumliche Verortung per Festsetzung im Bebauungsplanentwurf. Es sollen daher Regelungen zum Artenschutz im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

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

- **Hinweise: Besonderer Artenschutz**

Den von Seiten des 67-Grün- und Umweltamtes leicht angepassten Text werde aus Vereinfachungsgründen als Vollversion zur Verfügung gestellt:

"Die Artenschutzbestimmungen des §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan des Büro Gall – Landschaftsplanung und Ökologie vom ... wird verwiesen. Die im Gutachten formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen sowie vorlaufenden Schutzmaßnahmen sind einzuhalten.

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d. h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorgenommen werden. Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude, bauliche Anlagen im Sinne der LBauO und

das Baufeld auf das Vorkommen oben genannter Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel betroffen sein. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist zudem ein Konzept zum WERhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Um das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen zu minimieren, wurden in dem o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahmen entwickelt, die Gefährdungen gemäß § 44 BNatSchG ausschließen bzw. reduzieren. Diese Maßnahmen sind vollumfänglich einzuhalten. Für bestehende bleibende mittlere Gefährdungsrisiken wird für konkrete Glasfronten ein "Monitoring-Konzept" (s. Anhang 5 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages) durchgeführt.

Die als den Bestand stützenden sowie zu entwickelnden Maßnahmen werden in dem o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Anhang 4 "Konzept zur Förderung typischer Arten der Innenstädte" dargestellt. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz."

Abwägungsergebnis

Der Hinweistext wurde gemäß der fachlichen Stellungnahme im Bebauungsplanentwurf angepasst.

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

- Hinweise, Baumschutz:
Es werde um Aufnahme eines Hinweises auf das Gutachten "Fachbeitrag Bäume des Büros Leitsch vom 03.02.2022" gebeten.

Abwägungsergebnis

Der Hinweistext im Bebauungsplanentwurf wurde gemäß der fachlichen Stellungnahme angepasst.

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

- Pflanzenvorschlagsliste:
Nach "Bäume für Neu- und Ersatzpflanzungen" sei die Klammer "(mit Bodenschluss)" einzufügen.
Bei "Sträucher (Dachgärten) solle ergänzt werden: "heimische Wildrosen, wie z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa, Taxus baccata i. Sorten, Salix spec. Weiden i. Sorten."

Bei "Sträucher (Dachgärten)" solle eingefügt werden "Kräuter, Moose, Stauden (Dachgärten)". Es wird darum gebeten, die entsprechende Pflanzenvorschlagsliste mit dem 67-Grün- und Umweltamt abzustimmen.

Bei "Kletterpflanzen" nach Clematis alpina (Achtung "a" statt "e") sei zu ergänzen: Clematis vitalba Gemeine Waldrebe.

Nach "Hydrangea petiolaris" heiße die Erstnennung Lonicera "caprifolium Echtes Geißblatt"; daher sei "periclymenum" zu streichen.

Abwägungsergebnis

Die Pflanzenvorschlagsliste wurde entsprechend der fachlichen Stellungnahme in Abstimmung mit dem Fachamt angepasst.

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

- **Planzeichnung: Baumstandorte:**

In der Ludwigsstraße sollte geprüft werden, ob die vorhandene Allee in Höhe des Gutenbergplatzes um zwei Bäume und an der Ecke Große Langgasse um einen Baum ergänzt werden könne.

Abwägungsergebnis

Es wurden zusätzliche Baumstandorte an verschiedenen Stellen des Plangebiets geprüft. Aufgrund der hohen Infrastrukturdichte im Untergrund der öffentlichen Räume im Plangebiet sind nicht mehr als die im Bebauungsplanentwurf entlang der Ludwigsstraße festgesetzten Standorte möglich (Standortsicherung).

Im Bereich der Weißliliegasse mussten ebenfalls aufgrund der hohen Infrastrukturdichte im Untergrund die bislang geplanten Einzelbaumstandorte geringfügig modifiziert werden. In Folge dessen sind zwei Standorte entfallen, ein Standort musste unter Beachtung der Infrastrukturdichte im Untergrund verschoben werden. Die Festsetzungen in der Planzeichnung wurden entsprechend angepasst.

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

- **Begründung:**

Es werde um Fortschreibung der Begründung auf Basis der Stellungnahme des 67-Grün- und Umweltamtes gebeten. Unter anderem solle unter Punkt 7.6 dieser wie folgt ergänzt werden: "Durch eine ökologische Baubegleitung wird die Einhaltung der Vorgaben und Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sichergestellt."

Zudem solle unter Punkt 7.9 folgender Wortlaut eingefügt werden: "Durch eine dendrologische Baubegleitung wird bei allen zu erhaltenden Bäumen sichergestellt, dass die Vorgaben zum Schutz laut dem Fachbeitrag Bäume eingehalten werden."

Abwägungsergebnis

Die beiden vorgeschlagenen Textbausteine werden in die Begründung eingepflegt. Hierzu (ökologische Baubegleitung) sollen Regelungen im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

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

- **Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel:**
Mikroklimasimulation: In der vorgelegten Mikroklimasimulation werde nachgewiesen, dass die Planung zu einer Verbesserung der klimaökologischen Situation führe. Das der Berechnung zugrundeliegende Grünkonzept sei umzusetzen. Dies könne durch entsprechende Festsetzungen im Plan oder durch Formulierungen im städtebaulichen Vertrag erfolgen. Die Herstellung von extensiver und intensiver Begrünung auf dem Baugrundstück, an dem Gebäude und auf dem Baukörper ist geeignet, Extremtemperaturen zu vermeiden bzw. zu verringern. Die Schaffung und Entwicklung von neuen Grünflächen im Innenstadtbereich fördere die Biodiversität und sei zugleich eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel.

Abwägungsergebnis

Die fachliche Einschätzung zur vorliegenden Mikrosimulation wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen zur Förderung des Mikroklimas wurden bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Hierzu zählen die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie die vorhandenen und geplanten Einzelbaumstandorte im öffentlichen Raum. Ergänzend werden im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Förderung des Mikroklimas aufgenommen, die nicht mittels einer Festsetzung gesichert werden können. Unter anderem sollen Regelungen zur (Gestalt-)Qualität der Dach- und Fassadenbegrünung sowie vorbereitende Regelungen zur Sicherung der erforderlichen Bodenanschlüsse der geplanten Bepflanzung aufgenommen werden.

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

- **Energiekonzept:**
Das vorliegende geplante Energiekonzept würde eine Nutzung von regenerativen Energien und Fernwärme zeigen. Dies sei insgesamt positiv zu beurteilen. Das Energiekonzept sei fortzuschreiben, fertigzustellen und vor Satzungsabschluss mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abzustimmen. Regelungen im städtebaulichen Vertrag seien erforderlich.

Abwägungsergebnis

Die fachliche Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Das Fachgutachten wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Das Energiekonzept wird Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Ein Festsetzungsbedarf im Bebauungsplanentwurf ergibt sich hierdurch jedoch nicht. Im städtebaulichen Vertrag soll dagegen die Umsetzung des erarbeiteten Energiekonzeptes durch die Vorhabenträgerin verbindlich geregelt werden.

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

5. 70- Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz

- Schreiben vom 23.03.2022 mit Anlage -

- Es wird auf die Stellungnahme aus dem Jahr 2019 verwiesen: In der Plandarstellung seien bezüglich der Andienung des geplanten Kaufhauses Schleppkurven für 10-m-LKWs und 16,5-m-Sattelzüge aufgelegt, jedoch keine Schleppkurven

für 11,5-m-Dreiachser-Müllfahrzeuge. Es solle beachtet werden, dass Rückwärtsfahren gemäß GU (Gesetzliche Unfallversicherung) nicht mehr gestattet sei. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die Fuststraße, der Bischofsplatz, die Johannisstraße, die Heiliggrabgasse und die Eppichmauergasse weiterhin von den Entsorgungsfahrzeugen anzudienen sei und die Erschließung der Grundstücke weiterhin gewährleistet sein müsse.

Abwägungsergebnis

Die fachliche Stellungnahme bezüglich der Erstellung eines Entsorgungskonzeptes wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bereits an die Abfallentsorgung angeschlossenes Gebiet. Aufgrund der Neuplanung kann es zu Verschiebungen der bisherigen Abwicklung kommen. An die Vorhabenträgerin wurde der Bedarf einer ergänzenden Betrachtung weitergeleitet. Ein Regelungsbedarf für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich hieraus nicht.

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

- Voraussichtlich würden im Gewerbebereich Restabfall- oder Papier-Umleerbehälter von 2,5 m³ oder 5,0 m³ oder sogar Abfallpressen zum Einsatz kommen. Es wird vorgeschlagen, dass seitens der Abfallberatung ein Abfallkonzept erstellt werden könne.

Abwägungsergebnis

Die fachliche Stellungnahme bezüglich der Erstellung eines Entsorgungskonzeptes wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich daraus nicht. Die Stellungnahme wurde zur weiteren Koordinierung eines Entsorgungskonzeptes an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

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

- Es werde darauf hingewiesen, dass die üblichen Bestimmungen wie die RSt 06 Anlage von Stadtstraßen und die Abfallsatzung der Stadt Mainz gelten.

Abwägungsergebnis

Die fachliche Stellungnahme bezüglich der Erstellung eines Entsorgungskonzeptes wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich daraus nicht. Die Stellungnahme wurde zur weiteren Koordinierung eines Entsorgungskonzeptes an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

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

- Die Anlage der Mülltonnenstandplätze werde über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren, geregelt. Da aktuell keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen seien, wird auf die offiziellen Standards verwiesen.

Abwägungsergebnis

Die fachliche Stellungnahme bezüglich der Erstellung eines Entsorgungskonzeptes wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich daraus nicht. Die Stellungnahme wurde zur weiteren Koordinierung eines Entsorgungskonzeptes an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

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

- 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 gemäß der §§ 12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) entsprechen. Demnach seien u. a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 m von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug müsse fachtechnisch möglich sein, wobei diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 (der ehemaligen EAE 85) hingewiesen sei.

Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr:

Fahrbahnen müssten als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Die Zahl ergäbe sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m.

Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr:

Fahrbahnen müssten als Anliegerstraße oder -weg mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

Abwägungsergebnis

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegenden überbaubaren Grundstücksflächen bzw. "Baufenster" sind alle über öffentliche Verkehrswege erschlossen und bereits heute im Bestand an die Abfallentsorgung angeschlossen. Die maximale Entfernung möglicher Standplätze für Abfallgefäße sind alle innerhalb von 15 Metern erreichbar.

Unter Bezugnahme auf die o.g. Empfehlung, in Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb ein entsprechendes (neues) Entsorgungskonzept zu erarbeiten, wurde die Stellungnahme an die Vorhabenträgerin weitergereicht.

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

- Die "GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung" sei zu beachten. Hiernach dürfe Müll nur abgeholt werden wenn:
 - die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist, und
 - bei Sackgassen die Möglichkeit besteht, am Ende der Straße zu werden.
 - Neubaugebiete sind so zu planen, dass bei der Abfallsammlung nicht rückwärts gefahren werden muss.

- Weitere Informationen zu den Anforderungen an Mülltonnenstandplätze seien dem § 16 zu entnehmen.

Abwägungsergebnis

Die ergänzenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegenden überbaubaren Grundstücksflächen bzw. "Baufenster" sind alle über öffentliche Verkehrswege erschlossen und bereits heute im Bestand an die Abfallentsorgung angeschlossen.

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

- **Privatstraßen:**

Sollte es sich bei dem Neubaugebiet um eine Privatstraße handeln, wird um Beachtung nachfolgender Bedingungen gebeten:

- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch und Vorlage eines entsprechenden Auszuges.
- Winterdienstliche Pflichten seien bei Privatstraße von den Eigentümern durchzuführen. Sollte am Abfuhrtag der Streu- und Räumungspflicht nicht nachgekommen worden sein oder eine Anfahrt wegen parkender Fahrzeuge unmöglich sein, werde keine Entsorgung erfolgen. Dann komme nur eine kostenpflichtige Nachentsorgung in Betracht, die gesondert zu beauftragen sei.
- Sollte eine Benutzung der Privatstraße nicht möglich und/oder nicht erlaubt werden, müssten alle Gefäße aller Häuser an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Darüber hinaus müssten die Müllgefäße frei zugänglich sein, jedoch nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen.
- Bezüglich einer Tiefgarage müsse darauf geachtet werden, dass bei einer erforderlichen Überquerung zur Erschließung der Gebäude für Schwerlastverkehr eine Traglast von 26,0 t gewährleistet werden. Sollte eine Durchfahrt des Wohnquartiers nicht möglich sein, müsse für die Müllfahrzeuge eine Wendevorrichtung geschaffen werden. Sofern dies aus planerischen Gründen nicht gewünscht sei, seien die Mülltonnenstandplätze im Bereich der anfahrbaren straßenseitigen Grundstücksgrenzen zu errichten.

Abwägungsergebnis

Die ergänzenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegenden überbaubaren Grundstücksflächen bzw. "Baufenster" sind alle über öffentliche Verkehrswege erschlossen und bereits heute im Bestand auch an die Abfallentsorgung angeschlossen. Es handelt sich nicht um Privatstraßen.

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

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

- Schreiben vom 07.04.2022 -

- Es wird mitgeteilt, dass gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken bestünden.

Abwägungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

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

- Es wird ergänzend auf folgendes hingewiesen:
 - Der Stadtrat habe in seiner Sitzung am 24.11.2021 dem Austausch der Grundstücksflächen im Bereich des geplanten Bauvorhabens zugestimmt. Grundlage dieses Beschlusses sei der als Anlage beigefügte Lageplan gewesen. Im Bereich der Fuststraße könne das 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften kleine Differenzen zwischen dem Grunderwerbsplan (I, J, L, M) und dem Bebauungsplanentwurf feststellen.
 - Es bestünden verschiedene Rechte für den Eigentümer des Bauprojektes bzw. die Stadt Mainz (z. B. Überbaurechte, "Sommerkaffee"), die im Grundbuch durch Eintragungen von Dienstbarkeiten gesichert seien. Die Rechte seien an die neuen Planungen entsprechend anzupassen. Dem müsste der jeweilig Berechtigte (Investor bzw. Stadt) noch zustimmen.
 - Dem Wunsch des Stadtplanungsamtes, Abt. Straßenbetrieb (61.3) hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes im Eingangsbereich des Objektes "Grüner Kakadu" werde ebenfalls zugestimmt. Diese Teilfläche (362/12 mit 5 qm) sei bereits von dem Objekt überbaut und könne nicht mehr öffentlich genutzt werden.

Abwägungsergebnis

Der Bebauungsplanentwurf trifft Festsetzungen auf der städtebaulichen Maßstabebene. Kleinere Vor- und Rücksprünge innerhalb von Gebäudefassaden werden auf dieser Maßstabebene (Maßstab 1:1000) als städtebaulich untergeordnet angesehen, auch wenn in diesen Bereichen "Baulinien" festgesetzt sind. Hierzu ist in der Baunutzungsverordnung in § 23 geregelt, dass ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann sowie bei planerischem Bedarf weitere Festsetzungen hierzu getroffen werden können. Dies ist aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten zurücktretenden Gebäudeteile hier aus städtebaulichen Gründen aber nicht erforderlich. Diese Einschätzung ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sollen die architektonischen Details der Gebäudefassaden anhand einer Regelung im städtebaulichen Vertrag verbindlich festgelegt werden und Grundlage für die Realisierung werden.

Der geplante und erforderliche Grundstückstausch wird nach Maßgabe der Beschlussfassung des Stadtrates entweder im städtebaulichen Vertrag oder aber im Nachgang hierzu verbindlich geregelt.

Die bestehenden Rechte und Belastungen der einzelnen hier "betroffenen" Grundstücksteile sind nicht Festsetzungsgegenstand im Bebauungsplanentwurf. Hierzu müssen im Zuge des weiteren Verfahrens Abstimmungen zwischen Plangeber und Vorhabenträgerin erfolgen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der öffentlichen Verkehrsflächen bezüglich des Eingangsbereiches "Grüner Kakadu" (Flurstück 362, Flur 12) wurden an die neue Grundstückssituation angepasst.

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

7. Generaldirektion Kulturelles Erbe (Direktion Landesdenkmalpflege)

- E-Mail-Schreiben vom 13.04.2022 -

- Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege seien die von Seiten der Direktion Landesdenkmalpflege vertretenen Belange durch mehrere Kulturdenkmäler unmittelbar im Planbereich oder in dessen direkter Umgebung betroffen:
 - das Portal und der Pumpbrunnen am Bischofsplatz sowie das Einzeldenkmal "Gutenbergplatz 1";
 - zudem seien die Randbereiche der Denkmalzone "Südöstliches Altstadtgebiet" betroffen.
 - zudem befinde sich die "Weihergartenstraße 13" in direkter Nähe zum Planareal.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz beziehe sich u. a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Laut § 9 Abs. 6 BauGB seien Kulturdenkmäler in den Bebauungsplan zu übernehmen, durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde sowie nachrichtlich in der schriftlichen Begründung.

Im vorliegenden Fall sehe die Direktion Landesdenkmalpflege durch die Festlegungen keine Bedenken hinsichtlich der Festlegungen im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan. Denkmalpflegerische Belange seien den vorliegenden Unterlagen zufolge nicht beeinträchtigt. Es werde auf den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG verwiesen.

Diese Stellungnahme betreffe nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie sei gesondert einzuholen.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme bezüglich der Kulturdenkmäler und die Feststellung, dass denkmalpflegerische Belange nicht beeinträchtigt sind, wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich Kulturdenkmäler. Eine zeichnerische Kennzeichnung des Portals sowie des Pumpbrunnens als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes (Bereich Bischofsplatz) wurde vorgenommen. Die Kennzeichnungen werden in der Begründung entsprechend erläutert. Im Zuge der Planung wurde es erforderlich, den Standort des angesprochenen Pumpbrunnens zu verlagern. Hierzu fanden Abstimmungsgespräche mit dem zuständigen Fachamt statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine

Verlagerung des Pumpbrunnens möglich sei, da sich dieser derzeit nicht am historischen Standort befinde. Die Verlagerung des Pumpbrunnens müsse zudem in Richtung der Fuststraße erfolgen, eine theoretische Funktionalität gewährleistet werden sowie zugänglich sein. Der Ersatzstandort befindet sich inmitten des aufgrund von erforderlichen Schleppkurven für den Lieferverkehr neugestalteten Staudenbeets. Dieses ist durch Festsetzung in der Planzeichnung gesichert. Weitergehende Kennzeichnungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind nicht erforderlich.

Die Direktion Landesarchäologie wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Entsprechend den Hinweisregelungen in vergleichbaren Verfahren wurden entsprechende Hinweise zum Denkmalschutz, zum Denkmalschutzgesetz sowie zu möglichen Bodenfunden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

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

8. Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen

- Schreiben vom 11.04.2022 -

- Es wird mitgeteilt, dass der Erhalt und die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Mainz wichtige Ziele der Stadtentwicklung seien. Die Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen beurteile die vorgestellte Planungen deshalb positiv. Die geplante Entwicklung stärke das Konzept der drei Pole (TRIPOL), die als Ankerpunkte in der Mainzer Einkaufsinnenstadt gelten. Somit profitiere von der Entwicklung im Bereich südlich der Ludwigsstraße am Ende alle Innenstadtkteure durch eine gestiegene Attraktivität der gesamten Innenstadt.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise auf die Einzelhandelsentwicklung und die positive Haltung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

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

9. Landesbetrieb Mobilität Worms

- Schreiben vom 21.03.2022 -

- Es wird auf das Schreiben vom 01.02.2021 verwiesen. Darüber hinaus bestünden keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.
Im Schreiben vom 01.02.2021 wird mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" als auch gegen den Bebauungsplan-Entwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" bestünden.

Abwägungsergebnis

Der Verweis auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 01.02.2021 und die darin enthaltene Aussage, dass keine Bedenken gegen die Planung bestünden, wird zur Kenntnis genommen.

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

10. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

- Schreiben vom 08.04.2022 -

- Es werde bezüglich der Änderungen im Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan-Entwurf auf die Stellungnahme vom 04.02.2021 mit den Aktenzeichen "14-04.01" und "14-04.03" verwiesen. Zum aktuellen Verfahrensstand werden keine Bedenken bezüglich landwirtschaftlicher Belange gesehen.

In o.g. Schreiben mit den Aktenzeichen "14-04.01" und "14-04.03" wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

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

Abwägungsergebnis

Die Hinweise auf die agrarstrukturellen Belange im Rahmen der Ausweisung von planexternen Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen. Es wird im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes "A 262" überhaupt Ausgleichsflächen erforderlich werden. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Sofern Festsetzungen erforderlich sind, werden diese im Zuge des weiteren Verfahrens erarbeitet. Die Landwirtschaftskammer hat dann im Zuge des nächsten Verfahrensschritts die Möglichkeit, die Ergebnisse zu prüfen.

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

11. Mainzer Netze GmbH

- E-Mail-Schreiben vom 12.04.2022 mit Plananlagen -

- Im Bereich der geplanten Baumpflanzungen werde der obere Teil der Gas-ND-Leitung in der Weißliliengasse bis zur Kreuzung Ludwigsstraße stillgelegt. Der Kreuzungsbereich "Ludwigsstraße/Große Langgasse" müsse in diesem Zusammenhang umgebaut werden. Die vorhandene Gasleitung bliebe von der Eppichmauergasse bis zum Netzanschluss in der Weißliliengasse 31 bestehen.

Abwägungsergebnis

Die Planungen zum Rückbau der Gas-ND-Leitung sind bekannt, inhaltlich abgestimmt und Voraussetzung dafür, das der genannte Straßenraum in der Weißliliengasse umgestaltet werden

kann. Bezüglich der geplanten Baumneupflanzungen hat sich aufgrund der Überprüfung der im Untergrund vorhandenen Leitungstrassen ein Wegfall von geplanten Einzelbaumstandorten auf der geplanten Mittelinsel sowie eine Verschiebung eines Einzelbaumstandortes auf der geplanten Mittelinsel ergeben. Die geplanten Baumstandorte im Bereich der rechten Fahrbahnbegrenzung bleiben dagegen als Festsetzung bestehen. Ergänzend zur Festsetzung im Bebauungsplanentwurf werden Regelungen zur Umsetzung der Planung mit der Vorhabenträgerin getroffen. Es wird darüber hinaus zur Kenntnis genommen, dass der Abschnitt südlich der Eppichmangasse nicht von der Maßnahme betroffen ist.

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

- Im Plangebiet lägen zwei Netzstationen. Eine davon habe einen "kundeneigenen Anteil", der der Versorgung des ehemaligen Karstadtgebäudes diene. Im neu geplanten Gebäudekomplex seien weiterhin zwei Stationen für die Umspannung von Mittel- auf Niederspannung erforderlich, einmal im Gebäude östlich der Fuststraße und einmal im Gebäudekomplex zwischen Fuststraße und Weißlilien-gasse an der Weißlilien-gasse. Diese Stationen dienen der Versorgung des Gebäudes (ggf. auch in Form von kundeneigenen Transformatoren) sowie der Versorgung der umliegenden Bebauung und Absicherung der benachbarten Stationen.

Abwägungsergebnis

Der Bedarf an den Netzstationen ist bekannt. In Abstimmung mit der Vorhabenträgerin sollen diese in die beiden geplanten Gebäudekomplexe integriert werden. Hierzu sollen entsprechende Verpflichtungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Ein Festsetzungsbedarf im Bebauungsplanentwurf wird hierdurch aber nicht ausgelöst.

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

- Für den geplanten Gesamtkomplex sollte einen Glasfaseranschluss bzw. die Vorrichtung in Form eines Leerrohranschlusses erhalten. Der Anbindpunkt könne vom Bauherrn bestimmt werden.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern erforderlich, können hierzu entsprechende Verpflichtungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Ein Festsetzungsbedarf im Bebauungsplanentwurf wird hierdurch nicht ausgelöst. Die Stellungnahme wurde zur weiteren Koordinierung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

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

- Es wird mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 18.02.2021 weiterhin Bestand habe und zu berücksichtigen sei. Im Schreiben vom 18.02.2021 wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:
 - Versorgungsleitungen: Die Anlagen der Gas- und Wasserversorgung seien zu beachten und zu sichern. Eine Überbauung sei unzulässig. Die erforderlichen Mindestabstände dürfen nicht unterschritten werden. Bei Bepflanzungen im

Umfeld der Anlagen der Wasserversorgung seien die Regelungen der GW 125 zu beachten und einzuhalten. Durch Erweiterung der Bauflächen müssten stellenweise Kabelanlagen im Bereich "Weißliliegasse" und "Fuststraße" umgelegt werden.

- Stromversorgung: Im Gebiet des Bebauungsplanes "A 262" lägen zwei Trafostationen. Eine davon habe einen kundeneigenen Anteil, der der Versorgung des ehemaligen Karstadt diene. Im neu geplanten Gebäudekomplex seien weiterhin zwei Trafostationen für die Umspannung von Mittel- auf Niederspannung erforderlich. Diese Stationen dienen der Versorgung des Gebäudes, gegebenenfalls auch in Form von kundeneigenen Transformatoren und der Versorgung der umliegenden Bebauung und Absicherung der benachbarten Stationen. Die Stationen sollten auf der West- und Ostseite positioniert sein. Eine Auslegung der Stationen könne erst im Laufe der Planungen erfolgen, wenn die Leistungsbedarfe bekannt seien. Die Stationen seien vorzugsweise ebenerdig an den straßenseitigen Grundstücksflächen vorzusehen. Eine einfache Zugänglichkeit müsse gegeben sein. Ausreichende Transportwege für die Installation und Austausch der elektrischen Betriebsmittel seien dauerhaft zu gewährleisten.
- Beleuchtung: Es wird die Frage gestellt, ob die bisher unbeleuchteten Plätze vor der Deutschen Bank und vor dem bisherigen Eingang "Karstadt" in Zukunft beleuchtet werden. Derzeit gäbe es Leuchten im Durchgang Fuststraße-Gutenbergplatz und in den Arkaden vor dem Parkhaus in der Weißliliegasse. Es wird gefragt, ob diese Anlagen auch in Zukunft bestehen bleiben sollen? Aus dem Bebauungsplan sei dies nicht ersichtlich.

Abwägungsergebnis

Für die betroffenen Knotenpunkte wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit den Mainzer Netzen eine neue gestalterische Konzeption des öffentlichen Straßenraums unter Beachtung des Leitungsbestandes in der Weißliliegasse erarbeitet. Im oberen in Richtung Ludwigsstraße liegenden Abschnitt der Weißliliegasse werden die Gasleitungen entfernt. Ergänzend zur Festsetzung im Bebauungsplanentwurf werden Regelungen zur Umsetzung der Planung mit der Vorhabenträgerin getroffen.

Ergänzend zur Neugestaltung einzelner öffentlicher Straßenabschnitte werden bezüglich der erforderlichen Detailabstimmung im Zuge der Realisierung des Vorhabens hierzu ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Der Bedarf an den Netzstationen ist bekannt. In Abstimmung mit der Vorhabenträgerin sollen diese in die beiden geplanten Gebäudekomplexe integriert werden. Hierzu sollen entsprechende Verpflichtungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Ein Festsetzungsbedarf im Bebauungsplanentwurf wird hierdurch aber nicht ausgelöst.

Auf der Ebene des Bebauungsplanentwurfs werden keine Festsetzungen zu zulässigen Standorten für Leuchten im öffentlichen Raum getroffen. Die Standorte für Leuchten bzw. die Erfordernisse für zusätzliche Beleuchtung zur DIN-gerechten Ausleuchtung des öffentlichen Raumes sind im Zuge der Freianlagenplanung mit den tangierten Fachämtern und den Mainzer Netzen zu klären. Hierzu sollen im städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen aufgenommen werden. Im Bebauungsplanentwurf werden allerdings Festsetzungen zur zulässigen Art der Leuchtmittel getroffen. Es ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten im Freien ausschließlich LED-Lampen mit warmweiß

getöntem Licht (Farbtemperatur maximal 3.000 K) und mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden sind.

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

12. Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH

- E-Mail-Schreiben vom 31.03.2022 -

- Es wird mitgeteilt, dass der Stadtrat den Beschluss zur Weiterentwicklung – Planung und Realisierung – des Mainzer Straßenbahnnetzes gefasst habe. Hiervon würden die Planungen des "A 262" berührt werden. Im Stadtratsbeschluss sei explizit die Erschließung des Höfchens erwähnt. Dies folgerichtig vor dem Hintergrund, die zentrale und nachfragestärkste Innenstadtthaltstelle an das leistungsfähige und attraktive Straßenbahnsystem anzuschließen. Aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sei dies nur mit einer Trassierung über die Ludwigsstraße möglich.

Der Realisierungszeitraum für den Straßenbahnausbau sei bis 2030 geplant, sodass diese Planung in direktem Zusammenhang mit Prognosezeiträumen für den Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" stehe. Im weiteren Bebauungsplanverfahren seien daher die Unterlagen und Gutachten auf diese Rahmenbedingungen abzustellen. Im Besonderen werde hier auf die Relevanz für Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten hingewiesen. Je nach Realisierungszeiträumen der Maßnahme könne es zu Überschneidungen in der Bauausführung kommen, sodass möglicherweise Wechselwirkungen zwischen den Baustellenabläufen, Zufahrten, etc. entstehen könne.

Abwägungsergebnis

Maßgeblich für die Berücksichtigung der neuen Straßenbahntrasse in der Ludwigsstraße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "A 262" ist der Zeitpunkt, zu dem der Antrag auf Durchführung des Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren für die Straßenbahn gestellt worden ist. Da dieser noch nicht gestellt wurde und davon auszugehen ist, dass dieser nicht in Kürze gestellt werden wird, ist eine Berücksichtigung einer neuen Straßenbahntrasse im Bebauungsplanverfahren "A 262" nicht möglich und fachlich auch nicht erforderlich.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

13. Ortsbeirat Mainz-Altstadt

- Stellungnahme vom 31.03.2022 -

- Der Ortsbeirat weise auf seinen Beschluss 0092/2021 zu einem früheren Entwurf des Bebauungsplanes hin. Hierin hatte der Ortsbeirat gefordert, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) in seinem bisherigen Umfang zu erhalten, und nicht wie in der Vorlage vorgesehen um 312 m² zu verkleinern. Dieser Empfehlung sei die Verwaltung bislang noch nicht gefolgt. Angesichts der hohen baulichen Dichte werde erneut von einer Verkleinerung des Freiraums in diesem Areal gewarnt. Durch eine Verkleinerung der bebaubaren Fläche auf den Status Quo (ggf. durch Grenzverschiebungen) wäre der Erhalt des unbebauten Freiraums möglich.

Abwägungsergebnis

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" auf Grundlage der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwürfe für die Realisierungsteile "Karstadt" und "Fuststraße" sowie für den städtebaulichen Ideenteil auszuarbeiten und ins Verfahren zu bringen. Die Inanspruchnahme öffentlicher Räume und Grundstücke in der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Umfang geht einher mit dieser Beschlusslage. Ergänzend hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.11.2021 beschlossen, die hierfür erforderlichen Grundstücksgeschäfte zu tätigen. Die genaue Festlegung der Größe der zu tauschenden, zu erwerbenden bzw. zu veräußernden Grundstücksteile werden u.a. im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

- Aus dem schalltechnischen Gutachten gehe hervor, dass aus der Fußgängerzone recht viel Verkehrslärm zu erwarten sei: "Wegen der hohen Verkehrsbelastung sind die Fassaden entlang der Weißbühlengasse und der Ludwigsstraße nicht für die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen geeignet. Aufgrund der berechneten Überschreitung [...] sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohn- und Schlafräume, Büros, Praxis und Schulungsräume) an den Fassaden entlang der Weißbühlengasse und der Ludwigsstraße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich". Durch die geplante Bebauung erhöhten sich die Verkehrslärmwerte entlang dieser beiden Fassaden um 0,8 dB(A) nachts aufgrund von zusätzlichem Verkehrslärm. Dies sei laut Gutachten "als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen. Gemäß Punkt 7.3 der TA Lärm sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen nicht erforderlich." Gerade im Hinblick auf die Ludwigsstraße habe der Ortsbeirat schon mehrmals die Sorge zum Ausdruck gebracht, dass der Status Quo an Nutzungen eine höhere Verkehrsbelastung aufweise als für eine Fußgängerzone wünschenswert oder zulässig sei. Die Verwaltung habe in ihren Antworten stets bestätigt, dass keine baulichen Maßnahmen für diese Verkehrsflächen geplant seien, die zu einer Entlastung vom Lärm führen würden. Dass jetzt aber eine Maßnahme geplant sei, die zu einer Zunahme des Verkehrslärms führen werde, halte der Ortsbeirat für äußerst bedenklich. Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen mögen dabei gemäß der TA Lärm nicht erforderlich sein; Maßnahmen zur Verminderung des motorisierten Verkehrs in der Fußgängerzone seien jedoch im Sinne der Aufenthaltsqualität dringend anzuraten.

Der zweite Punkt von Beschluss 0092/2021 betreffe die Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt. Dieses Ziel, das im Integrierten Entwicklungskonzept Innenstadt (S. 54) enthalten sei, wurde mit Stadtratsbeschluss 0497/2021/1 bestätigt, und als "Schwerpunkt" für die Vorlage weiterer Vorschläge bei der Weiterentwicklung des IEK. Zu den "unterschiedlichen Ansprüchen an lebenswerte Quartiere" zähle das IEK "unter anderem [die Frage,] wie Umweltbelastungen aus (Lärm-) Emissionen reduziert werden können." Anstatt den Vorschlag einer quantitativen Vergrößerung des Wohnraumangebots aufzugreifen, und die Wohnnutzung bereits ab dem 1. Obergeschoss zuzulassen, akzeptiere die Verwaltung den lärmbelasteten Status Quo und dulde sogar eine Zunahme des nächtlichen Verkehrslärms durch eine geplante Bebauung, in der die Wohnnutzung in

weiten Bereichen ausgeschlossen werde. Der Ortsbeirat erwarte, dass die Verwaltung an dieser Stelle planerische Maßnahmen ergreife, die den Wohnstandort Innenstadt stärke.

Abwägungsergebnis

Im Schallschutzgutachten werden die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse untersucht und es wird folgendes festgestellt: Die Beurteilung des planbedingten Zusatzverkehrs erfolgt in Anlehnung an die Kriterien nach Punkt 7.4 TA Lärm. Demnach sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, sofern sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Der emissionsseitige Vergleich der beiden Untersuchungsfälle ergibt, dass entlang der bestehenden Straßen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall durch den Zusatzverkehr durch das geplante Bauvorhaben geringfügige Pegelerhöhungen von maximal 0,8 dB(A) zu erwarten sind. Von Verkehrslärmpegelerhöhungen betroffen sind die Große Langgasse, Weißlilienasse sowie der Abschnitt Ost der Ludwigsstraße. Am Straßenabschnitt Ludwigsstraße West bleiben die Verkehrslärmeinwirkungen im Prognose-Planfall gleich. Durch das geplante Bauvorhaben erhöhen sich die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen damit um deutlich weniger als 3 dB(A). Die prognostizierten Pegelerhöhungen entlang der bestehenden Straßen in der Umgebung des Plangebiets sind damit als "nicht wesentlich" im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen. Gemäß Punkt 7.3 der TA Lärm sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen nicht erforderlich.

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

- Eine wesentliche Erkenntnis dieser Mikroklimasimulation sei auf Seite 13 enthalten: "Insbesondere der Baumbestand in der Ludwigsstraße macht sich lokal in reduzierten Lufttemperaturen deutlich bemerkbar." Im ersten Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2021 sei vorgesehen gewesen, die Baulinien des Pavillons "Gutenbergplatz 2" nach Süden zu verschieben, um die zweite Baumreihe hier vervollständigen zu können. Leider sei in der Überarbeitung des Planentwurfs diese Maßnahme entfallen. Somit entfalle eine mögliche klimatische Verbesserung. Bei der Beschlussfassung zu Vorlage 0092/2021 kam im Ortsbeirat der Vorschlag auf, auf die damals noch vorgesehene Verschiebung der Baulinie zu verzichten. Diesen Vorschlag habe der Ortsbeirat abgelehnt. Dennoch werde er von der Verwaltung bei der Überarbeitung des Plans berücksichtigt, während die einstimmig befürworteten Vorschläge des Ortsbeirats keine Berücksichtigung fanden.

Abwägungsergebnis

Im Zuge des Verfahrens wurden die tiefbautechnischen und verkehrlichen Rahmenbedingungen geklärt mit dem Ergebnis, dass eine Vervollständigung der zweiten Baumreihe entlang der Ludwigsstraße in diesem Bereich nicht möglich ist.

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

- Im Bauausschuss am 28.01.2021 sei gefordert worden, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den bereits angesprochenen Parkplatz (Fläche südlich ehemaliger Foto-Oehling) zu erweitern. Die Sicherung der Umwandlung des Parkplatzes solle durch Baurecht zeitgleich mit der Schaffung baurechtlicher Fakten in der Ludwigsstraße erfolgen. Anstatt der gewünschten Festsetzung einer Grün- und Freifläche werde jetzt ein zusätzliches Kerngebiet an anderer Stelle festgesetzt. Der Ortsbeirat regt an, einen größeren planerischen Schwerpunkt auf die Freiflächen zu legen.

Abwägungsergebnis

Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches nach Norden und die Festsetzung eines weiteren Kerngebietes für das Areal zwischen nördlicher Fuststraße, Ludwigsstraße, Triton- und Gutenbergplatz erfolgte aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung einer städtebaulichen Portalsituation für den Gutenbergplatz. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur zulässigen Traufhöhe und zu den zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen soll diese Zielsetzung erreicht werden. Es liegt somit ein konkreter Planungsbedarf für diesen Bereich vor. Aus diesem Grund wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes an dieser Stelle erweitert.

Für den südlich des ehemaligen Foto-Oehling-Gebäudes zwischen Weißliliegasse und Ballplatz gelegenen Freibereichs hingegen sind nach aktuellem Planungsstand zur Umsetzung der Zielsetzung zur Schaffung eines öffentlichen Grün- und Freibereiches keine planungsrechtlichen Neuregelungen erforderlich. Für diesen Bereich sind durch die beiden hier geltenden Bebauungspläne "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße (A 233)" und "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße - Ergänzung (A 233/1.A)" bereits ausreichende Festsetzungen zur Umsetzung dieses Planungsziels getroffen. Sofern die angesprochene Umgestaltung der Freifläche oder eines Teils der Freifläche erfolgen soll, wäre dies auf Grundlage der Festsetzungen möglich. Die Fläche ist im Bebauungsplan "A 233" als "private Stellplatzfläche" und zusätzlich mit einer Einfriedung mit einer 2,0 Meter hohen begrünter Mauer festgesetzt. Sofern sich hier die Möglichkeit einer Umgestaltung ergibt, wäre gemäß § 31 BauGB eine entsprechende Befreiung zu beantragen. Die städtebaulichen Zielsetzung des Zusammenspiels zwischen Baumassee und Freifläche wäre durch die geplante Umgestaltung weiterhin gegeben, sodass einer Befreiung keine städtebaulichen Kriterien entgegenstehen und die Zielsetzung der Schaffung eines grünen Stadtraumes ohne Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "A 262" erreicht werden kann. Zur Sicherung der Umsetzung eines öffentlich zugänglichen grünen Stadtraumes auf dem südlich des ehemaligen Foto-Oehling-Gebäudes zwischen Weißliliegasse und Ballplatz gelegenen Freibereichs sollen entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

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

- Zielsetzung des hinzugekommenen Kerngebietes "MK 8" sei die "Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entlang der Ludwigsstraße und hier insbesondere der Torsituation". Dies soll mit der Festsetzung zwingender Oberkanten und der Form eines Flachdachs umgesetzt werden. In dem Beschluss 0092/2021 wollte der Ortsbeirat ebenfalls das städtebauliche Erscheinungsbild und die symmetrische Torsituation absichern, hatte jedoch eine andere Form dieser Torsituation als Vorbild im Sinne.

Die Torsituation sei oft in der Diskussion gewesen, planerisch z. B. als Platz nach napoleonischem Vorbild. In dieser Version sei eine Torsituation ablesbar. Die heutige Traufhöhe von "Gutenbergplatz 1" sei gut erkennbar sowie ein weiteres,

gedrungenes Geschoss in geringerer Geschosshöhe mit einer geschätzten Traufhöhe von 15,00 m oder etwa 104,40 m über NN) sowie mit Schrägdach (Firsthöhe schätzungsweise 106 m über NN). Während "Gutenbergplatz 2", ebenfalls mit Schrägdach, symmetrisch in seiner Höhenentwicklung ausgebildet werde, gehe die Geschosshöhe nach drei Fensterachsen zur Ecke des Platzes wieder auf eine geringere Höhe (etwa 12,50 m über dem Boden, oder etwa 101,90 m über NN) zurück. Der vorliegende Planentwurf sehe nunmehr aber Trauf- und Firsthöhen als identisch an, wodurch ein ganz anderer Eindruck entstehe als in dem prägenden Bild mit Schrägdächern. Auch beim Wettbewerb in den 1990er Jahren war die Vorgabe einer Ablesbarkeit der gegenwärtigen Traufhöhe von "Gutenbergplatz 1" (etwa 101,90 m über NN) konsensbildend. Nun solle, mit Ausnahme einer Fläche zur Fuststraße hin, flächendeckend eine Höhe von 106,00 m über NN vorgeschrieben werde. Eine Abstufung der Höhe sei nicht mehr parallel zur Ludwigsstraße vorgesehen. Da derzeit nicht absehbar sei, wann es zu einer Bautätigkeit an den beiden "Flügeln" des Portals kommen solle, sei die Gefahr gegeben, dass die Aufstockung nur einseitig geschehe und damit eine Asymmetrie auf Jahre hinaus gefestigt werden könne.

Es werden zudem Einwände gegen die vorgeschlagene Ausbildung der Dachlandschaft an dieser Stelle vorgebracht und der Einsatz von Schrägdächern mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen befürwortet.

Ebenfalls solle die Aufstockung nicht so flächendeckend sein wie im vorliegenden Entwurf, sondern punktueller.

Zuletzt erinnert der Ortsbeirat an die Diskussion von einem Jahrzehnt über den Domblick und weise darauf hin, dass die damals gemachten Zusagen von einer Dachhöhe an dieser Stelle ausginge, die mehrere Meter geringer war als im vorliegenden Vorschlag.

Abwägungsergebnis

Die in der Stellungnahme angesprochene Asymmetrie ist bereits heute vorhanden. Daher ist das mögliche städtebauliche Ungleichgewicht, was durch eine Nicht-Realisierung der durch den Bebauungsplanentwurf gegebenen Aufstockungsmöglichkeiten entstehen könnte, bereits heute vorhanden. Das angesprochene "Problem" eines Ungleichgewichtes der Kubaturen am Gutenbergplatz kann über die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "A 262" nicht gelöst werden, denn mit dem Bebauungsplanentwurf und den darin getroffenen Festsetzungen im Übergang zum Gutenbergplatz kann den Eigentümer:innen lediglich ein Angebot gemacht werden, zukünftig an diesen Stellen aufzustocken. Damit eine städtebaulich gleichförmige Kubatur errichtet wird, sind im Bebauungsplanentwurf zwingende Gebäudehöhen festgesetzt. Erfolgt eine Aufstockung, so sind folglich zu beiden Seiten der Ludwigsstraße identische Gebäudehöhen zu errichten.

Der Bereich um das Gebäude "Gutenbergplatz 1" ist bereits heute vollständig überbaut. Die für diesen Bereich festgesetzte zwingende Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand am Gutenbergplatz ("Gutenbergplatz 3") sowie auch an den Gebäudehöhen der nördlichen Ludwigsstraße.

Entgegen der in der Stellungnahme befürchteten "flächendeckenden Aufstockung" wird explizit durch den für das "MK 7" festgesetzten Gebäudeversatz in Richtung Fuststraße eine "flächendeckende" Aufstockung vermieden. Mit dem festgesetzten baulichen Versatz für den Bereich des "MK 7" soll ein städtebaulicher Übergang zwischen den geplanten Pavillons, der Fuststraße und

dem sog. "Leuchterpavillon" ("MK 7") erreicht werden. Zudem wird in diesem Bereich städtebaulich auf die sich verengende Fuststraße reagiert.

Für die Bereiche am nördlichen Gutenbergplatz wird das Erfordernis einer Festsetzung zur Bildung eines baulichen Versatzes dagegen nicht gesehen. Ein möglicher Versatz ist städtebaulich an dieser Stelle nicht zwingend ableitbar.

Bezüglich der Dachform orientiert sich die Festsetzung eines Flachdaches (in Verbindung mit den zwingenden Gebäudehöhen) für beide Bereiche entlang der Ludwigsstraße an mehreren städtebaulichen Faktoren. Einerseits soll die eingeforderte Blickbeziehung zwischen Schillerplatz zum Dom aufrechterhalten werden mit der Einschränkung, dass durch den hohen Baumbestand in der Ludwigsstraße jahreszeitlich bedingt nur in den Wintermonaten diese Blickbeziehung tatsächlich erlebbar wird. Andererseits sollen vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines Portals am Gutenbergplatz zwei gleichförmige Kubaturen entstehen. Durch die festgesetzte Flachdachform kann diese städtebauliche Zielsetzung erreicht werden. Und schließlich ist das Flachdach oder flach geneigte Dach sowohl der Gebäude entlang der nördlichen Ludwigsstraße als auch für den Bereich des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs ("MK 1") die vorherrschende bzw. geplante Dachform.

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

14. **Polizeipräsidium Mainz**

- Schreiben vom 23.03.2022 -

Folgende kriminalpräventive Hinweise sollten zur Verhinderung von Straftaten im geplanten Einkaufsquartier berücksichtigt werden:

- Eingangsbereiche:
 - Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen und mit einem Obertürschließer versehen sein.
 - Es sind (mechanisch) selbstverriegelnde, elektronisch über Gegensprechanlagen entriegelnde Mehrfachverriegelung mit sogenannter Panikfunktion Eingangstür (möglichst gemäß DIN EN 1627, ab RC 2) einzubauen.
 - Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich sollten vermieden werden. Sollten Verwinkelungen unvermeidbar sein, so seien diese transparent zu gestalten.
 - Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.
 - Es sollte eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung für die geplanten Wohnungen installiert werden.
 - Es sollten klar verständliche Wegweiser/Hinweistafeln/Fluchtwegsteuerungen auch innerhalb der Gebäude installiert werden, damit sich (ortsfremde) Einsatzkräfte in einer Gefahrensituation besser und schneller im Objekt orientieren können.
 - Es solle kein unkontrollierter Zugang zu privaten Bereichen/Wohnungen geschaffen werden.
- Fenster:
 - Es sollten grundsätzlich geprüfte und zertifizierte Fenster und Fenstertüren gemäß DIN EN 1627, ab RC 2, eingebaut werden.
 - Feststehende Fenster- und Fassadenelemente sollten durchbruchhemmend gemäß DIN EN 356 sein.

- Türen:
 - Grundsätzlich sollten geprüfte und zertifizierte Türen gemäß DIN EN 1627, ab RC 2, eingebaut werden; insbesondere zu sensiblen Bereichen bzw. zu privaten Räumlichkeiten. Hinsichtlich Türen in der Fluchtwegsteuerung sollten die Brandschutzbestimmungen und der nationale Anhang 10 der DIN EN 1627 beachtet werden.
- Versorgungsräume/Haustechnik:
 - Räume mit besonderem Inhalt (Server, Heizung, Hausanschlüsse, Aufzugsschächte etc.) sollten nicht als solche für Unbefugte direkt ersichtlich sein.
 - Etwaige Lüftungsschächte/Versorgungsschächte sollten gegen das Einbringen von Gegenständen gesichert sein.
- Fahrstühle:
 - Fahrstühle sollten geeignet gestaltet werden, z. B. durch Ganzglaskonstruktionen die von allen Seiten einsehbar sind.
 - Auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzügen sollte verzichtet werden.
 - Es sollten vandalismusresistente Beleuchtungskörper verwendet und der Innenraum mit mustergewalzten Edelstahlblechen ausgekleidet werden.
- Fassade:
 - Hausfassaden sollten mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandelt werden, verbunden mit ausreichend Beleuchtung und (in nicht manipulierbarer Höhe montiert) Bewegungsmelder.
- Grün-, Frei- und überbaubare Flächen
 - Es sei darauf zu achten, dass Vor- und Rücksprünge nicht dazu führen, dass "tote" Zonen entstehen. Sollten laut baulicher Festsetzung Vor- und Rücksprünge geplant sein, sollten diese transparent gestaltet werden, um Aus- und Einblicke zu ermöglichen (dies sollte beim vorliegenden Projekt insbesondere im Bereich der Vorbauten geprüft werden).
 - Es sollte eine gute und ausreichende Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlichen Raumes hergestellt werden.
 - Eine Pflanzhöhe bei etwaigen Hecken und Büschen von höchstens ca. 80 cm und mindestens 2 m Stammlänge bei Bäumen sollte eingehalten werden.
 - Die Bäume sollten mit einem entsprechenden Pflanzabstand zu den Gebäuden gepflanzt werden, so dass diese nicht als Steighilfe zur Erreichung höhergelegener Gebäudeteile genutzt werden können.
 - Fassadenbegrünung sollten vorrangig nicht an Wänden mit Gebäudeöffnungen (z. B. Fenstern) oder an Balkone angrenzen, damit diese nicht als Steighilfe zur Erreichung höher gelegener Gebäudeteile und somit für mögliche Einbrüche tatbegünstigend genutzt werden können.
- Tiefgarage und Parkhäuser
 - Nach Möglichkeit sollten Flucht- und Rettungswege ins Freie und nicht in Treppenhäuser geführt werden.
 - Es sollte eine ausreichende und konstante Beleuchtung in allen Bereichen vorgesehen werden.
 - Parkhäuser und deren Zugänge sollten mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben angelegt werden.

- Durchbrochene Fassadenelemente sollten mit Tageslichteinfall gestaltet werden.
 - Es sollten Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen eingerichtet werden.
 - Es sollten sichtbare Hinweisschilder und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung angebracht werden.
 - Es sollten überschaubare Areale geschaffen und tote Ecken vermieden werden.
 - Es sollten Frauenparkplätze in der Nähe von Ein- und Ausfahrten eingerichtet und eine Überwachung dieser gewährleistet werden.
- Überfall- und Einbruchmeldeanlagen sowie Gefahren-Reaktionssysteme mit Anschluss an die Polizei:
 - Es sollte der Einbau einer Überfall- und Einbruchmeldeanlage mit Anschluss an die Polizei (ÜEA) geprüft werden.
 - Es sollte der Einbau eines Notfall- und Gefahrenreaktionssystems mit Anschluss an die Polizei (NGRS) geprüft werden.
 - Zufahrtsschutz:
 - Das Durchbrechen von Fahrzeugen könne unter Umständen bereits durch die Modellierung der Fahrbahn/des Straßenverlaufs sowie durch Nutzung der Grundstücksgegebenheiten verhindert bzw. erschwert werden.
 - Sogenannte "Protective Street Furniture", welche nach ISO-IWA 14-1 geprüft und zertifiziert sind, sollten einbezogen werden.
 - Es sollten fixe Poller gemäß ISO-IWA 14-1 unter Berücksichtigung der optischen Anmutung (ggf. mit Verkleidung von Blumenkästen o. ä) einbezogen werden.
 - Zur Erstellung eines fundierten und normkonformen Zufahrtsschutzkonzeptes sei die Einbindung eines entsprechenden Gutachters notwendig.

Abwägungsergebnis

Die umfangreichen kriminaltechnischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alle der hier aufgeführten Maßnahmen sind Gegenstand der Realisierung von einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet. Auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanentwurfes kommen diese noch nicht zum Tragen bzw. Festsetzungen hierzu sind im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich nicht erforderlich und auch durch den Festsetzungskatalog des § 9 Abs.1 BauGB nicht gedeckt.

Die ausführlichen Hinweise zur kriminaltechnischen Prävention wurden an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung im Zuge der Umsetzung einzelner Bauvorhaben weitergeleitet. Ein Regelungsbedarf in dem zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ergibt sich ebenfalls nicht.

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

15. SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht

- Schreiben vom 11.04.2022 -

- Die SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht teilt mit, dass aus Sicht des Immissionsschutzes zur Bauleitplanung unter Bezug auf die vorgelegten Unterlagen keine Bedenken bestünden. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Schallgutachten getroffenen Annahmen im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen

seien. Insbesondere sei in diesem Zusammenhang die Erstellung weiterer schalltechnischer Nachweise erforderlich.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanentwurf sind auf Grundlage des Schallgutachtens bereits erforderliche Festsetzungen getroffen worden. Sofern sich im Nachgang hierzu im weiteren Verfahren die schalltechnischen Parameter noch verändern, werden die Festsetzungen entsprechend angepasst.

Die weiteren erforderlichen schalltechnischen Nachweise sind dann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

16. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Schreiben vom 06.04.2022 -

Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung:

- **Wasserschutzgebiet:**
Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

- **Grundwassernutzung:**
Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich seien hier nicht bekannt. Der ursprüngliche Brunnen zur Förderung von Grundwasser zur Kühlung von Kühlmaschinen u. ä. sei wasserrechtlich im Bescheid vom 25.10.1963 erlaubt worden. Diese Erlaubnis sei mit der Verpflichtung zum Rückbau/Verfüllung des Brunnens mit Bescheid vom 26.07.1973 widerrufen worden. Nach aktueller Information durch die Stadt Mainz sei dieser Brunnen im Oktober 1973 verfüllt worden. Wie bereits in den Vorgutachten erwähnt, sei hier zu überprüfen, welche Anlagen noch vorhanden seien. Die in den Unterlagen erwähnte Ringdrainage um das bestehende Parkhaus mit Einleitung des anfallenden Grundwassers in einen Mischwasserkanal sei ebenfalls zu überprüfen, insbesondere der in den Unterlagen erwähnte "Großbrunnen". Hier stelle sich die Frage, um was für einen Brunnen es sich handle und zu welchem Zweck er errichtet worden sei. Ebenfalls sei zu überprüfen, inwieweit hier eine wasserrechtlich relevante Benutzung stattfinde und stattgefunden habe.

Abwägungsergebnis

Die Ausführung zu dem ehemaligen Kühlwasserbrunnen (Aktenzeichen 17 92 33/27) stimmen mit den Informationen des 67-Grün- und Umweltamtes überein. An der fachgerechten Verfüllung des Brunnens mit anschließender Versiegelung durch Beton im Jahr 1973 bestehen keine Zweifel. Weitere Anlagen, wie Pumpen, Rohrleitungen, etc. waren nicht mehr auffindbar.

Die im Gutachten "Hertie Mainz/Kühlwasserentnahme" von Dr. Ing. Horst Giese vom 13.12.1962 erwähnte Ringdrainage kann nicht ohne weiteres überprüft werden, da sie unterirdisch verläuft. Die Funktionsfähigkeit der Drainage wurde zuletzt durch die hohen Grundwasserstände im Frühjahr 2021 bestätigt. Bei dem im oben genannten Gutachten erwähnten Großbrunnen (Bischofsplatz Ecke Eppichmauergasse) handelt es sich um einen Wasserhaltungsbrunnen aus dem Jahr 1962, der nach Abschluss der Bauarbeiten zu dem oben genannten Kühlwasserbrunnen umgebaut wurde. Die Ringdrainage ist wasserrechtlich relevant, da bei sehr hohen Grundwasserständen Grundwasser in die Kanalisation abgeleitet wird. Die Anlage soll nach verbindlicher Aussage der Boulevard Lu GmbH & Co. KG nach Renovierung und Abdichtung der Tiefgarage nicht weiter betrieben werden.

Der angesprochene, ehemalige Kühlwasserbrunnen (unser Az.: 179233/27) wurde 1973 fachgerecht verfüllt und durch Beton versiegelt. Weitere Anlagenteile (z.B. Pumpen, Leitungen) waren und sind nicht auffindbar.

Bei dem sogenannten „Großbrunnen“ an der Ecke Bischofsplatz/Eppichmauergasse handelt es sich um ebendiesen Brunnen, der, bevor er zur Kühlwasserentnahme umgenutzt wurde, der Wasserhaltung während der Bauarbeiten diente.

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

- **Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände:**

Es sei grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohe Grundwasserständen kommen könne. Deshalb werde empfohlen, auf Kellergeschosse/Tiefgaragen zu verzichten bzw. Keller/Tiefgaragen als sog. "weiße Wanne" herzustellen. Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen werde, könne eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür sei eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Abwägungsergebnis

Die Baugrund- und Grundwassersituation ist bereits eingehend untersucht und bekannt. Diese wurde bei der Planung der Bau- und Umbauvorhaben entsprechend berücksichtigt. Die erforderlichen Wasserrechtsanträge werden für die einzelnen Bauabschnitte parallel zu den Baugenehmigungsverfahren abgewickelt.

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

- **Regenerative Energie:**

Die Energieversorgung für die wohnbauliche Nutzung und das Hotel solle über ein sog. Kälte-Nahwärmenetz sichergestellt werden. Als Energieträger sei hier die Erdwärme vorgesehen. Für die Errichtung sei daher ein Erdwärmesondenfeld vorgesehen. Für die Errichtung von Erdwärmesonden sei, in Abhängigkeit von der Größe der geplanten Anlage (z. B. > 200 KW) zu entscheiden, ob es sich um eine Anlage handeln werde, die unter das Bergrecht falle, ansonsten wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Die energetische Versorgung der Gewerbeanlagen, Einzelhandel und Gastronomie solle über das bestehende Fernwärmenetz sichergestellt werden. Zusätzlich sei die Installation von PV-Anlagen vorgesehen. Hier der Hinweis, dass bei gewerblichen Anlagen (z. B. Transformatoren) die Anforderungen aus der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten seien.

Abwägungsergebnis

Die Planungen zum Bau eines Erdwärmesondenfeldes im Bereich "Neubau Fuststraße" sind der unteren Wasserbehörde bekannt. Es haben bereits Abstimmungen mit der Oberen Wasserbehörde und der Vorhabenträgerin stattgefunden. Ein konkreter Antrag liegt jedoch noch nicht vor. Das Verfahren wird nach derzeitigem Stand voraussichtlich nach Wasserrecht abgewickelt. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplanentwurf sind nicht erforderlich.

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

Bodenschutz:

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" und der FNP-Änderung Nr. 45 seien im Bodenschutzkataster verschiedene Altstandorte verzeichnet, die aktuell wie folgt bewertet werden würden:
 - 315 00 000-5342 ehemalige Färberei und chemische Wäscherei, Mainz, Ludwigsstraße 8; Altstandort altlastverdächtig (geringer Altlastverdacht); Nutzungszeitraum: 1890-1995 Färberei
1906-1909 chemische Wäscherei

Laut Branchenkatalog Baden-Württemberg seien beide Vornutzungen uneingeschränkt altlastrelevant:

Textilfärbereien:

Parameter potentieller Bodenkontamination seien: Schwermetalle, Borate, Säuren, Laugen, Ammonium, Wasserglas, Phosphat, Weinstein, Cyanide, Phenyl-methyl-carbinol, Phenyl-phenol, Chlorbenzol, Benzoesäure / Formaldehyd, BTX, Benzin, Phenole, Anilin, Naphthylamin, Naphthol, Resorcin, Gerbstoffe, Alkylnaphthalinsulfonate, Alkylsulfat, Pestizide und leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe.

Chemische Reinigung: Parameter potentieller Bodenkontamination seien BTX, CKW, FCKW, Benzine und Terpentin. Bei chemischen Wäschereien sei zunächst Terpentinöl genutzt worden, dann Benzol, ab 1870 sei Leichtbenzin verwendet worden, ab dem 1920er Jahren Schwerbenzin, von 1900-1960 Tetrachlorkohlenstoff (Tetrachlormethan), überlagert mit der Verwendung von PER und TRI und ab den 1950er Jahren FCKW R113 und R11.

Für diesen Altstandort seien demnach am ehesten Aromatische Kohlenwasserstoffe, Leichtbenzin, Schwerbenzin und Tetrachlorkohlenstoffe (Tetrachlormethan), eventuell PER und TRI zu erwarten.

315 00 000-5343: ehemalige Korkstopfenfabrik, Mainz, Ludwigsstraße 8; Altstandort altlastverdächtig (geringer Altlastverdacht); ehemalige Adresse: Hintere Präsenzgasse 2; Nutzungszeitraum: 1901-1942

Laut Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevant.

Parameter potentieller Bodenkontamination seien im wesentlichen Schmiermittel für Maschinen (MKW), organische Lösungsmittel (BTX, Benzin, CKW, Schwefelkohlenstoff u. a. m.); Klebstoffe seien unwahrscheinlich, da zum Nutzungszeitraum Presskorken unüblich waren.

Vollständige Zerstörung im 2. Weltkrieg sei relevant, da zu diesem Zeitpunkt vermutlich noch altlastrelevante Nutzungen vorgelegen sein könnten.

- 315 00 000-5363: ehemalige Heizungs- und Heizöltank-Anlage, Kältezentrale; Dt. Bank, Mainz, Ludwigsstraße 8; Altstandort altlastverdächtig;

Nutzungszeitraum: 1970/1971 +/- Heizungs- und Heizöltank-Anlage
unbekannt: Kältezentrale

- 315 00 000-5364: ehemaliges Kaufhaus, Mainz, Ludwigsstraße 12-12a; Altstandort altlastverdächtig mit altlastrelevanten Nutzungseinheiten aus dem Kellerplan 1963

5364/001

Kühlmaschinenraum I und II

Gemäß OU 13.09.2021 seien in der Bodenluft BL1 und BL 2 keine FCKW nachweisbar gewesen. Allerdings seien nicht alle relevanten FCKW analysiert worden. Insbesondere fehle die Bestimmung von Frigen 22. Weiterhin Altstandort altlastverdächtig in Bearbeitung.

5364/002

Kältemaschine

5364/003

1985-1993 ehemalige chemische Reinigung

Gemäß OU 13.09.2021 seien in der Bodenluft BL3 und BL4 AKW lediglich in geringer Konzentration und LHKW lediglich in Spuren nachweisbar. Die orientierenden Hinweise nach ALEX-Informationsblatt 16 seien jeweils weit unterschritten. Feststoffanalysen auf AKW habe keine nachweisbaren Gehalte ergeben. Altlaststandort nicht altlastverdächtig.

5364/004

Dieseltank

5364/005

Trafos

5364/006

Öltanks

Gemäß OU 13.09.2021 seien in der Bodenluft BL 5 und BL6 AKW lediglich in geringer Konzentration und LHKW nicht nachweisbar. Die orientierenden Hinweise nach ALEX-Informationsblatt 16 seien jeweils weit unterschritten. Feststoffanalysen auf AKW haben keine nachweisbaren Gehalte ergeben. Organoleptische Auffälligkeiten waren bis in den Hochflutlehm hinein nicht feststellbar. Weitere Analysen seien nicht erfolgt, sei aber auch nicht als erforderlich erschienen.

- 315 00 000 5367: ehemalige Stempelfabrik und VN, Mainz, Ludwigsstraße 12; Altstandort altlastverdächtig (sehr geringer Altlastverdacht);

Es lägen folgende gemäß Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevante Vornutzungen vor:

1870-1922	Parfümerie und Seifenfabrik
1874-1895	Damenmäntel-Fabrik
1936-1940	Stempelfabrik

Parameter potentieller Bodenkontamination: Schwermetalle (Metallseifen: Barium, Blei, Cadmium, Cäsium, Chrom, Kobalt, Kupfer, Zink u.a.m./Chromate, Farbe- und Fixierflotten/Lackpigmente), org. Lösungsmittel (Lösungsmittelseifen: Benzin, BTX, Terpentinöl, Testbenzine, CKW u.a.m., Styrol (Bindemittel), Diisocyanate (Härter), org. Farbstoffe (Azofarben u.a.m.), PCP Konservierung Epichlorhydrin (Schichten, Appretieren) u.a.m.

Aufgrund des langen zurückliegenden Nutzungszeitraumes, der kurzen Nutzungsdauer und des verhältnismäßig kleinen Grundstückes werde für diese Vornutzungen nur geringe Altlastenrelevanz gesehen.

Die vollständige Zerstörung im 2. Weltkrieg sei relevant, da zu diesem Zeitpunkt eventuell noch eine altlastrelevante Nutzung vorgelegen sei.

- 315 00 000-5365: ehemalige Gebetbuchfabrik, Mainz, Hintere Präsenzgasse 1; Altstandort altlastverdächtig (geringer Altlastverdacht); ehemalige Adresse: Hintere Präsenzgasse 1, 5/10
Nutzungszeitraum: 1895-1945 Gebet- und Gesangbuchfabrik
1934-1940 Beleuchtungskörperfabrik

Beide gemäß Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevant.

Parameter potentieller Bodenkontamination: Schwermetalle, BTX, CKW, Benzin, org. Farbstoffe (Azofarbstoffe u.a m.). Eventuell radiologisch relevante Stoffe: thorierte Elektroden, Verwendung von Radionukliden als Zündhilfe in Gasentladungslampen.

Die vollständige Zerstörung im 2. Weltkrieg sei relevant, da zu diesem Zeitpunkt noch eine altlastrelevante Nutzung vorgelegen sei.

- 315 00 000-5366: ehemalige Möbelfabrik, Mainz, Hintere Präsenzgasse 4; Altstandort altlastverdächtig (geringer Altlastverdacht); ehemalige Adresse: Hintere Präsenzgasse 4, 5/8;

Nutzungszeitraum: 1870-1906 Möbelfabrik, Dekoration, feine Bauarbeiten
1916-1934 Stuhlfabrik

Gemäß Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevant. Jedoch handele es sich um ein kleines Grundstück (rd. 340 m²).

Parameter potentieller Bodenkontamination seien Metalle/Schwermetalle CKW (Reinigungsmittel), Öle (Bohr-, Schleif-, Schneidöle; Additiv: PCP), Hydrauliköle (PCB), Metallrückstände (ölverunreinigt).

Zum überwiegenden Teil würden zu den einzelnen Altstandorten konkrete Angaben zum Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, zur Bauart, Nutzungsdauer, Prüfstatus und Zustand von Anlagen zum Umgang mit umweltgefährdenden/wassergefährdenden Stoffen fehlen. Aus dem heutigen Zustand der Räume könne ein früherer Schadstoffeintrag in den Untergrund auch nicht ausgeschlossen werden.

Kriegsschäden, Schadensfälle, Erfassungsbewertung:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" sei im 2. Weltkrieg nahezu vollständig zerstört worden. Bei nur drei der genannten Altstandorte sei zu vermuten, dass zu dem Zeitpunkt noch altlastrelevante Nutzungen vorlagen.
 - 315 00 000-5343 ehemalige Korkstopfenfabrik, Mainz, Ludwigsstraße 8
 - 315 00 000-5365 ehemalige Gebetbuchfabrik, Mainz, Hintere Präsenzgasse 1
 - 315 00 000-5367 ehemalige Stempelfabrik und VN, Mainz, Ludwigsstraße 12.

Schadstoffeinträge in diesem Zusammenhang können nicht ausgeschlossen werden. Weitere Schadensfälle seien nicht bekannt.

Untersuchungskonzept:

- Zum Teil können die Altstandorte nicht oder nur mit sehr großem Aufwand der gezielten orientierten Untersuchung unterzogen werden. Die Erkundung möglicher Grundwasserbelastungen mittels Grundwasser-Messstelle im Zu- und Abstrom der Altstandorte sei daher sinnvoll und bereits mit dem Grün- und Umweltamt Mainz kommuniziert. Bei der Positionierung und dem Ausbau der Grundwasser-Messstelle sei sicherzustellen, dass der Grundwasser-Abstrom aus allen betroffenen altlastverdächtigen Altstandorten erfasst werde. Gegebenenfalls könne die 1¼-Zoll-GW-Messstelle im Keller des Kaufhauses oder GW-Messstellen aus der Umgebung mit hinzugezogen werden.

Es wird empfohlen, im abströmenden Grundwasser mindestens zwei, besser drei Mal auf folgenden Parameter zu untersuchen:

- ALEX-Merkblatt 01 Stufe 2 "offene Liste"; bei LHKW bitte Tetrachlorkohlenstoff mitbestimmen
- FCKW: Frigen 22 im Abstrom Kaufhaus Kühlmaschinenräume I + II/ Frigen 11,12, 22 und 113 im Abstrom Kaufhaus Kältemaschine und im Abstrom Heizöltanklager/ Kältezentrale Dt. Bank

Es werde darauf hingewiesen, dass die SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz die in der Begründung zum Bebauungsplan und zum FNP dargestellte Auffassung nicht teile, dass der FCKW-Verdacht abschließend ausgeräumt sei. Bezüglich radiologisch relevanter Stoffe aus der historischen Nutzung (siehe 315 00 000-5365) werde aktuell die Gewerbeaufsicht und das Landesamt für Umwelt um eine Einschätzung gebeten.

Abwägungsergebnis

Die bodenschutzrechtliche Einstufung der Altstandorte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262"

- ehemalige Färberei und chemische Reinigung: ASO av*¹ (geringer Altlastenverdacht)
- ehemalige Korkstopfenfabrik: ASO av (geringer Altlastenverdacht)
- ehemalige Heizungs- und Heizöltankanlage, Kältezentrale Deutsche Bank: ASO av
- ehemaliges Kaufhaus mit den Nutzungseinheiten Kühlmaschinenraum I und II, Kältemaschinen, Dieseltanks, Trafos im UG (ASO av) sowie den Nutzungseinheiten ehemaliger chemischer Reinigung (ASO nav*²) und Öltanks (ASO nav)
- ehemalige Stempelfabrik: ASO av (sehr geringer Altlastverdacht)
- ehemalige Gebetbuchfabrik: ASO av (geringer Altlastverdacht)
- ehemalige Möbelfabrik: ASO av (geringer Altlastverdacht)

*¹ ASO av = Altstandort altlastverdächtig

*² ASO nav = Altstandort nicht altlastverdächtig

werden zur Kenntnis genommen.

Die zwischen der SGD Süd und dem Grün- und Umweltamt abgestimmte und durchgeführte umwelttechnische Untersuchung im Zu- und Abstrom der Altstandorte zeigt, dass keine FCKW-Belastung im Grundwasser vorliegt. In den vier Proben konnten keine Frigene (11, 12, 21, 22, 113 und 114) und LHKWs nachgewiesen werden. Die relevanten Altstandorte konnten aufgrund der Bebauung, der Grundwassersituation und der Kabel- und Leitungsführung vor Ort nur teilweise der gezielten orientierenden Untersuchung unterzogen werden. Eine mögliche Kontamination des Bodens und der Fundamente kann daher nicht abschließend ausgeräumt werden. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist daher die SGD Süd und das Grün- und Umweltamt zu beteiligen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben daher insgesamt keine Bedenken, da keine bzw. nur geringe Eingriffe in den Untergrund erfolgen. Für das Bebauungsplanverfahren "A 262" ergibt sich daher kein weiterer Regelungsbedarf.

Durch die Vornutzung als Beleuchtungskörperfabrik (1934 bis 1940) im Bereich des Altstandortes 315 00 000-5365 und diverser Eingriffe in den Untergrund seit 1945 ist damit zu rechnen, dass ggf. radiologisch belasteter Bauschutt entstanden ist. Bezüglich radiologisch relevanter Stoffe wird nach Rücksprache der SGD Süd mit dem LfU und der Gewerbeaufsicht festgestellt: Die radiologisch relevanten Stoffe sind nicht geeignet, eine Asphaltdecke zu durchdringen. Daher besteht für den Wirkungspfad "Boden-Mensch" aktuell keine Gefahr aufgrund der vollständigen Versiegelung. Bei geplanten Eingriffen in den Untergrund unterhalb des üblichen Verkehrsflächen-Unterbaus bzw. bei Entsiegelungen sind Ortsdosisleistungsprüfungen am entsiegelten Untergrund und Gesamt- α -Strahlung-Bestimmungen in ausgewählten Bodenproben vorzunehmen, um nähere Erkenntnisse bzgl. Radiologisch relevanter Stoffe zu gewinnen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Zudem wird im weiteren Verfahren geprüft, ob im Umgang mit Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen im städtebaulichen Vertrag weitergehende Regelungen zu treffen sind.

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

17. Telefónica / O²

- E-Mail-Schreiben vom 28.03.2022 -

- Gemäß den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen seien die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden. Durch das Plangebiet führen fünf Richtfunkverbindungen hindurch. Der Verlauf sei den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen:

- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 40755225 und 407552492 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 17 m und 47 m über Grund;
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407555545 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 11 m und 41 m über Grund;
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407557355, 407557356 befinde sich in einem vertikalen Korridor zwischen 36 m und 66 m über Grund;

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

Abwägungsergebnis

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

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf "A 262" setzt in seinem räumlichen Geltungsbereich auf Grundlage einer für das Plangebiet neuen städtebaulichen Konzeption unterschiedliche zulässige und zwingende Gebäudehöhen fest. Zur Prüfung der in der Stellungnahme genannten Richtfunkverbindungen einschließlich der genannten Schutzkorridore hinsichtlich Lage und Höhe wurden die einzelnen Verläufe der Richtfunkverbindungen mit den im Bebauungsplanentwurf "A 262" festgesetzten maximal zulässigen und zwingenden Gebäudehöhen überlagert und folgendes festgestellt:

- *Die Richtfunkverbindung 407555545 verläuft in ansteigender Höhe von Südost (114,6 m NHN) nach Nordwest (179 m NHN) westlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "A 262". Der horizontale Schutzkorridor wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "A 262" daher nicht tangiert.*
- *Die Richtfunkverbindung 407557355_497557356 verläuft mit ansteigender Höhe von Norden (122,8 m NHN) nach Süden (156,5 m NHN) durch den äußersten nordwestlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereiches. In diesem Bereich ist im Bebauungsplanentwurf "A 262" eine zwingende Gebäudehöhe von OK= 102,5 m über NHN sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 107,5 m über NHN sowie in einem kleinen Teilbereich eine maximal zulässige Traufhöhe von 108,5 m über NHN festgesetzt. Es ist folglich davon auszugehen, dass weder die Mittellinie der Richtfunktrasse noch der vertikale Schutzabstand (zwischen 36 m und 66 m über Grund) dies entspricht einer Geländehöhe von ca. 125 m bis 155 m über NHN) tangiert werden.*
- *Die Richtfunkverbindung 407552255_407552492 verläuft mit ansteigender Höhe von Osten (106,3 m NHN) nach Westen (173,2 m NHN) durch das Plangebiet. Es ist davon*

auszugeben, dass aufgrund der steilen Verlaufslinie der Mittellinie die Richtfunkverbindung im Bereich des Plangebiets durch die geplante Bebauung nicht tangiert wird (89 m über NHN mit einer geplanten Bebauung bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 114,5 m über NHN). Im Verlauf des horizontalen Schutzkorridors kann jedoch der vertikale Schutzabstand von 15 m zur Mittellinie nicht eingehalten sein, da der östliche Startpunkt der Richtfunkverbindung sehr tief liegt. Eine exakte Prüfung ist technisch nicht möglich. Hier sind aufgrund des heute bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes "A233/1 Ä" allerdings schon Gebäudehöhen von 108,1 m über NHN und 106,8 m über NHN zulässig.

Ergänzend ist festzustellen, dass auf Grundlage des gültigen Planungsrechts die geforderten Schutzkorridore der Richtfunkverbindungen heute bereits teilweise unterschritten sind. Dies betrifft insbesondere die in sehr niedriger Höhe verlaufenden Verbindungen im Bereich der dicht besiedelten Innenstadt, nicht jedoch die höher angesetzten Verbindungen.

Die Stadt Mainz geht grundsätzlich davon aus, dass auch die Richtfunk- und Netzbetreiber bei der Planung und der Anlage ihrer Richtfunkstrecken per Satzung geltendes Baurecht, die Funktion der Stadt Mainz als Oberzentrum sowie die Lage der Stadt Mainz in einem Verdichtungsraum berücksichtigt haben und auch künftig berücksichtigen werden. Richtfunkverbindungen im dicht besiedelten innerstädtischen Bereich bedürfen daher grundsätzlich höher positionierten Antennenstandorten, damit bauliche Entwicklungen im strukturell erforderlichen sowie städtebaulich vertretbarem Umfang möglich sind – noch dazu in einem Verdichtungsraum wie dem Rhein-Main-Gebiet. Planerisch ist es nicht zielführend, Städtebau in einem Verdichtungsraum an den Anforderungen von Richtfunkstrecken auszurichten, zumal für das hier relevante Plangebiet bereits seit vielen Jahren Baurecht besteht.

Sofern durch geplante Gebäude tatsächlich Interferenzen im Richtfunkverkehr ausgelöst würden, wäre es im Rahmen einer gerechten Abwägung mit Blick auf die Schaffung von einer in Verdichtungsräumen erforderlichen Nutzungs- sowie Infrastruktur und in der Folge auch einer entsprechenden Gebäudestruktur mit entsprechenden Gebäudehöhen durchaus vertretbar, städtebaulich sinnvolle Baustrukturen beizubehalten oder zu planen und die Richtfunktechnik dann entsprechend nachzujustieren. In diesem Zusammenhang kann auf den fachlichen Beitrag der Bundesnetzagentur im Rahmen von anderweitigen Beteiligungsverfahren zitiert werden: "Das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum alleine ist kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten [...]". Zudem wird von einer Trassendarstellung im Bebauungsplamentwurf abgesehen werden, da Festsetzungen in einem Bebauungsplan unbegrenzt gültig sind, Richtfunkverbindungen sich jedoch häufig ändern.

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

- Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Abwägungsergebnis

Bei Baustelleneinrichtungen und Baukränen oder ähnlichen ausschließlich kurzfristig für die Bauphase zum Einsatz kommenden Einrichtungen einer Großbaustelle sind kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Diesbezüglich muss sich der Richtfunkbetreiber auf temporäre Einschränkungen einstellen. Sofern durch die Planung "A 262" Störungen im Richtfunkverkehr ausgelöst werden, sind diese mit Blick auf die Schaffung erforderlicher Nutzungs- und Infrastrukturen in Verdichtungsräumen und in Folge dessen Gebäudestrukturen mit entsprechenden Höhen vertretbar. Das sich daraus ergebende Erfordernis der Nachjustierung der Richtfunktechnik ist das Ergebnis einer gerechten Abwägung.

18. Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR

- E-Mail-Schreiben vom 08.04.2022 -

- Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Weißliliegasse eine Erneuerung bzw. Austausch des vorhandenen Kanals geplant ist. Diese Maßnahme sollte zeitlich mit der Verkehrsplanung für die Maßnahmen des Vertrages abgestimmt werden.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungsbedarf für den Bebauungsplanentwurf resultieren daraus jedoch nicht.

Die Stellungnahme wird im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages berücksichtigt.

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

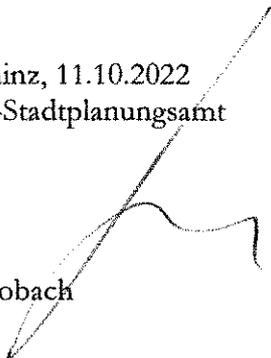
Mainz, 11.10.2022



Straub

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

Mainz, 11.10.2022
61-Stadtplanungsamt



Strobach

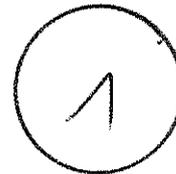
- Z. d. lfd. A. 61 26 A 262
 Z. d. Handakten 16
 Wvl.:



Stellungnahme Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße A262

Corinna Appelshäuser An: Lara Koegel

04.03.2022 08:40



Von: Corinna Appelshäuser/Amt10/Mainz
An: Lara Koegel/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Frau Koegel,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme von Januar 2021, diese ist immer noch aktuell.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Corinna Appelshäuser



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Frauenbüro

Corinna Appelshäuser
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Postfach 38 20
55028 Mainz
Stadthaus Große Bleiche
Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1
Tel. 06131 12-3253
Fax 06131 12-2707
<http://www.mainz.de/frauenbuero>

Anlage	1	zu Blatt	207
61	26	DL4	262

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

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

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

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

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45																																											
Verfahren / Planung / Projekt: Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"																																												
Frist: spätestens bis 12.02.2021	Eingang: 25. Jan. 2021																																											
Erörterungstermin: ./	<table border="1" style="font-size: small; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Antw. Dez.</th> <th colspan="4">z. d. H. A.</th> <th colspan="4">Wvl.</th> <th>F</th> </tr> <tr> <th>Abt.</th> <th>0</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SG:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>SB:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table>	Antw. Dez.	z. d. H. A.				Wvl.				F	Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Antw. Dez.	z. d. H. A.				Wvl.				F																																			
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																		
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																		
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																		

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. / Fax / E-Mail)
 10-Frauenbüro - Stadthaus, Große Bleiche 46 / Löwenhofstraße 1
 12 32 53 corinna.appelshaeuser@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Parkplätze für Frauen und Mutter-Kind-Parkplätze sind wünschenswert.

Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege sollte offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden.

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

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

Z. d. H. A.
 Z. d. Handl.
 Wvl.:

KO

Anlage 1 zu Blatt 143
16/20/144 1201

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

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

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

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, 22.01.2021

Frauenbüro

Ort, Datum

Dienststelle


Unterschrift, Dienstbezeichnung

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange!

2

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131-123719 Fax: 06131-122671 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Az.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45
--	---

Verfahren/Planung/Projekt: Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2009 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"	Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt
Frist: spätestens bis 11.04.2022	Eingang: Eingang: 12. April 2022
Erörterungstermin: /.	

Antw. Dez.	Z. d. I. d. A.				Wvl.				H					
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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, Ansprechpartner, Tel./Fax/E-mail etc.)

Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit
Herr Olimpio Acerenza; Tel.: 2576; Fax: 2219; Email: olimpio.acerenza@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Anlage 6 zu Blatt 209
61 26 Alt 262

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a large signature and the word "Schwe".

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:
-

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

- Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

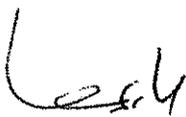
Zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBb) sind keine Regelungen im weiteren Planverfahren zu treffen, da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan A 262 bereits im Dezember 2013, mithin ein Jahr vor dem Grundsatzbeschluss zur PBb, gefasst worden ist, und diese daher nicht zur Anwendung kommt.

Es wird begrüßt, dass die Investoren die Grundrisse der Wohnungen so gestalten, dass sie im Förderprogramm des Landes (Mietwohnraumförderung) förderfähig sind.

- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)
-

- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:
-

Mainz, 11.04.2022


Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Z. d. Hfd. A. **61 26 Alt 262**
 Z. d. Handakten
 Wvl.:

Co

3



Bebauungsplan A 262, Änderung
Corina Schlesinger An: Lara Koegel

16.03.2022 11:48

Kopie Ulf Gerth, Sabine Haentzschel, Joachim Eckert

Von: Corina Schlesinger/Amt61/Mainz
An: Lara Koegel/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Ulf Gerth/Amt61/Mainz@Mainz, Sabine Haentzschel/Amt61/Mainz@Mainz, Joachim Eckert/Amt80/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Frau Kögel,

wir möchten Sie bitten, eine Änderung im Bebauungsplan A 262 vorzunehmen.

Vor dem Gebäude Gutenbergplatz Hs.-Nr. 3 und 5 wurde für den Bau eines gläsernen Einganges eine städtische Fläche in Anspruch genommen. Es handelt sich hier um die neu gebildete Parzelle Gemarkung Mainz, Flur 3, Flurstück 362/12 (5 m²). Die genannte Parzelle ist, wie auch der gesamte Gutenbergplatz, als öffentliche Verkehrsfläche dem Fußgängerverkehr gewidmet und müsste aufgrund der Überbauung gemäß § 37 Abs. 1 LStrG eingezogen werden. Wir bitten darum, im Bebauungsplan die neu gebildete Parzelle als dem Gebäude zugehörige Fläche zu berücksichtigen. Somit entfällt die erforderliche förmliche Einziehung.

Zur Übersicht haben wir Ihnen diverse Unterlagen mit der betroffenen Fläche beigefügt. Sie erhalten diese Änderung auch noch im Rahmen unserer gesamten Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Corina Schlesinger



Gutenbergplatz_3-5_gewidmete_Verkehrsfläche.pdf



Gutenbergplatz_3-5_überbaute_Verkehrsfläche.pdf



B-Plan_A_262_Ausschnitt_Gutenbergplatz_3_5_Ausschnitt_Parz_362_12.pdf



ALKIS Flurstücksnachweis.pdf

Anlage 16		zu Blatt		209	
Az	61	26	Alt	262	



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
61 Stadtplanungsamt

61.3 Straßenbetrieb
Corina Schlesinger
Straßendatenbank der Stadt Mainz
Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle, Bau C
Tel. 06131 12-3641
<http://www.mainz.de>

**Stellungnahme 61.3 im Rahmen des TöB- Verfahrens-Aktz.: 61 26 Alt 262
+ 61 20 02 FÄ 45 - Änderung Nr. 45 des FNP vom 24.05.2000 im Bereich
des B-Plan-Entwurfs A 262**

Sabine Häntzschel An: Lara Koegel

21.03.2022 13:10

Kopie Corina Schlesinger

Von: Sabine Häntzschel/Amt61/Mainz
An: Lara Koegel/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Corina Schlesinger/Amt61/Mainz@Mainz

Guten Tag Frau Kögel,
anbei die Stellungnahme 61.3 im Rahmen des TöB- Verfahrens (siehe Anhang).
Frau Schlesinger hat Ihnen am 16.03.2022 per Email schon vorab zur Info die Stellungnahme samt
Plänen zugesandt.
Anbei noch das ausgefüllte Formblatt.
Mit freundlichen Grüßen
i.A. S. Häntzschel



61.3 2898_rueckantwort.pdf



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt,
Abteilung Straßenbetrieb

Sabine Häntzschel
Diplom-Geografin
Straßenverwaltung- Sondernutzung

Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau C
Tel 0 61 31 - 122196
<http://www.mainz.de>

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45
Verfahren / Planung / Projekt: Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"	
Frist: spätestens bis 11.04.2022	Eingang:
Erörterungstermin: ./.	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Stadtplanungsamt, Straßenbetrieb
Zitadelle Bau C

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

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

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

Vor dem Gebäude Gutenbergplatz Hs.-Nr. 3 und 5 wurde für den Bau eines gläsernen Einganges eine städtische Fläche in Anspruch genommen. Es handelt sich hier um die neu gebildete Parzelle Gemarkung Mainz, Flur 3, Flurstück 362/12 (5 m²). Die genannte Parzelle ist, wie auch der gesamte Gutenbergplatz, als öffentliche Verkehrsfläche dem Fußgängerverkehr gewidmet und müsste aufgrund der Überbauung gemäß § 37 Abs. 1 LStrG eingezogen werden.

Wir bitten darum, im Bebauungsplan die neu gebildete Parzelle als dem Gebäude zugehörige Fläche zu berücksichtigen. Somit entfällt die erforderliche förmliche Einziehung.

- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:
-

Mainz, den 21.03.2022

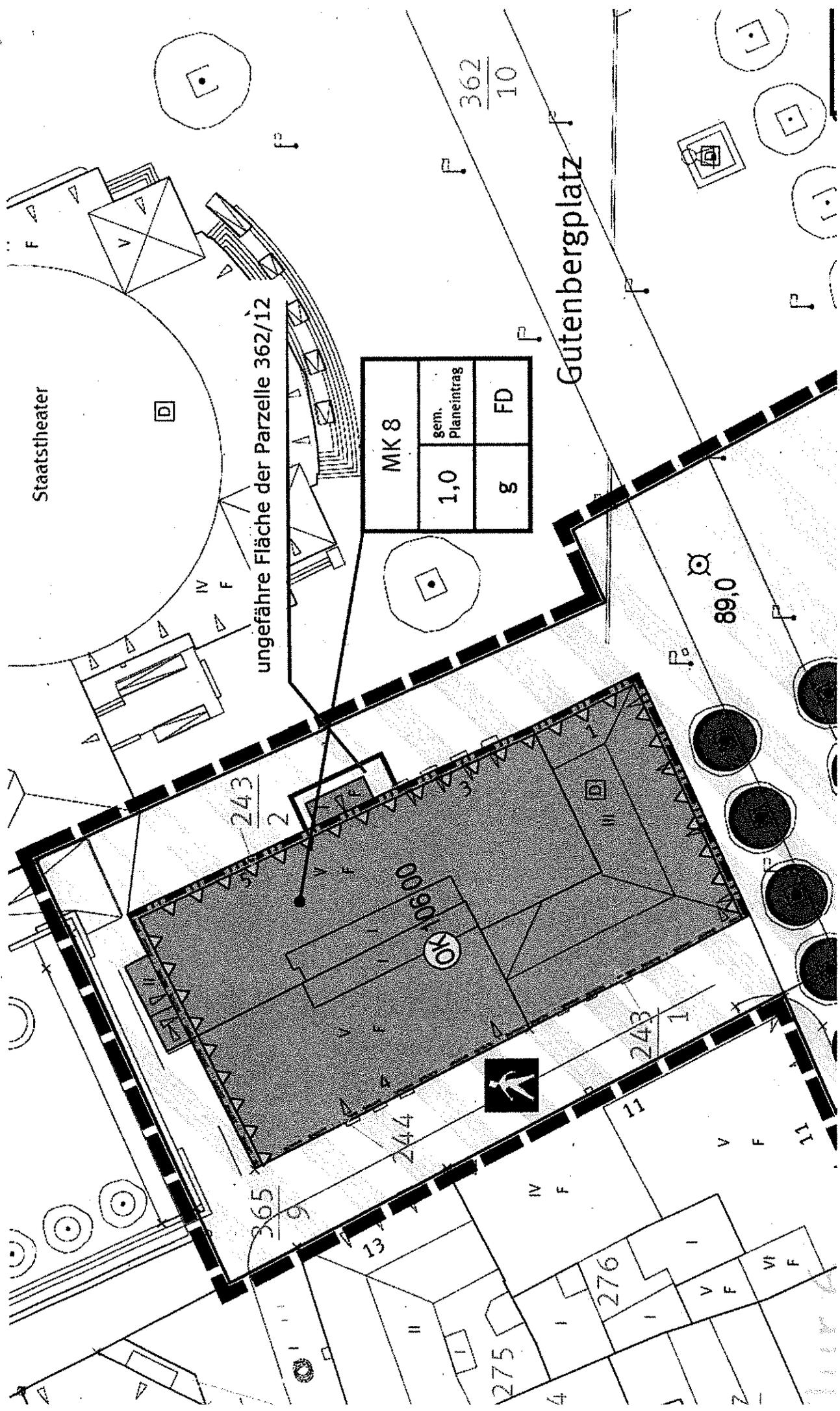
61.3 Straßenbetrieb

i.A. S. Häntzschel

.....
Ort, Datum

.....
Dienststelle

.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung

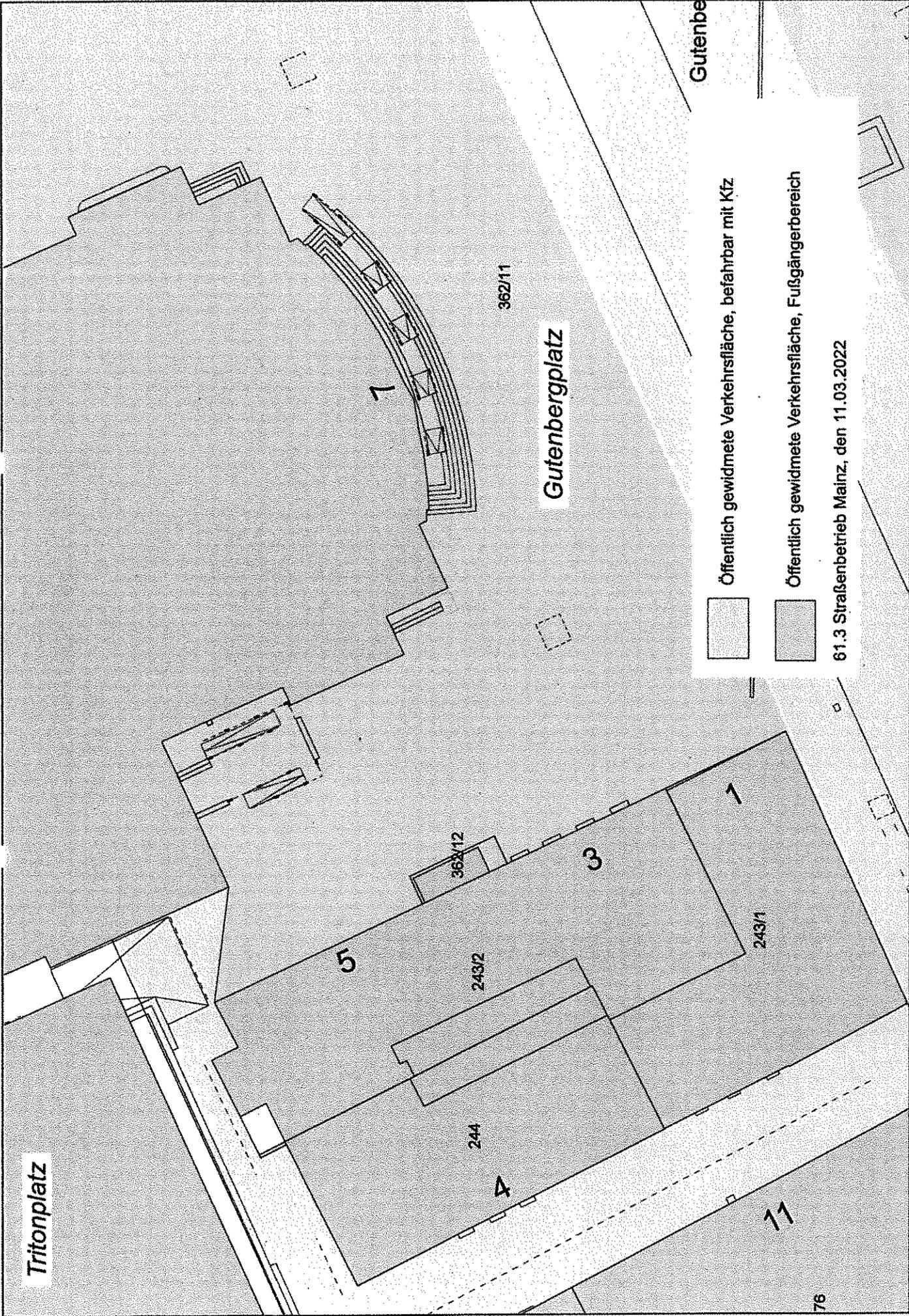


Staatstheater

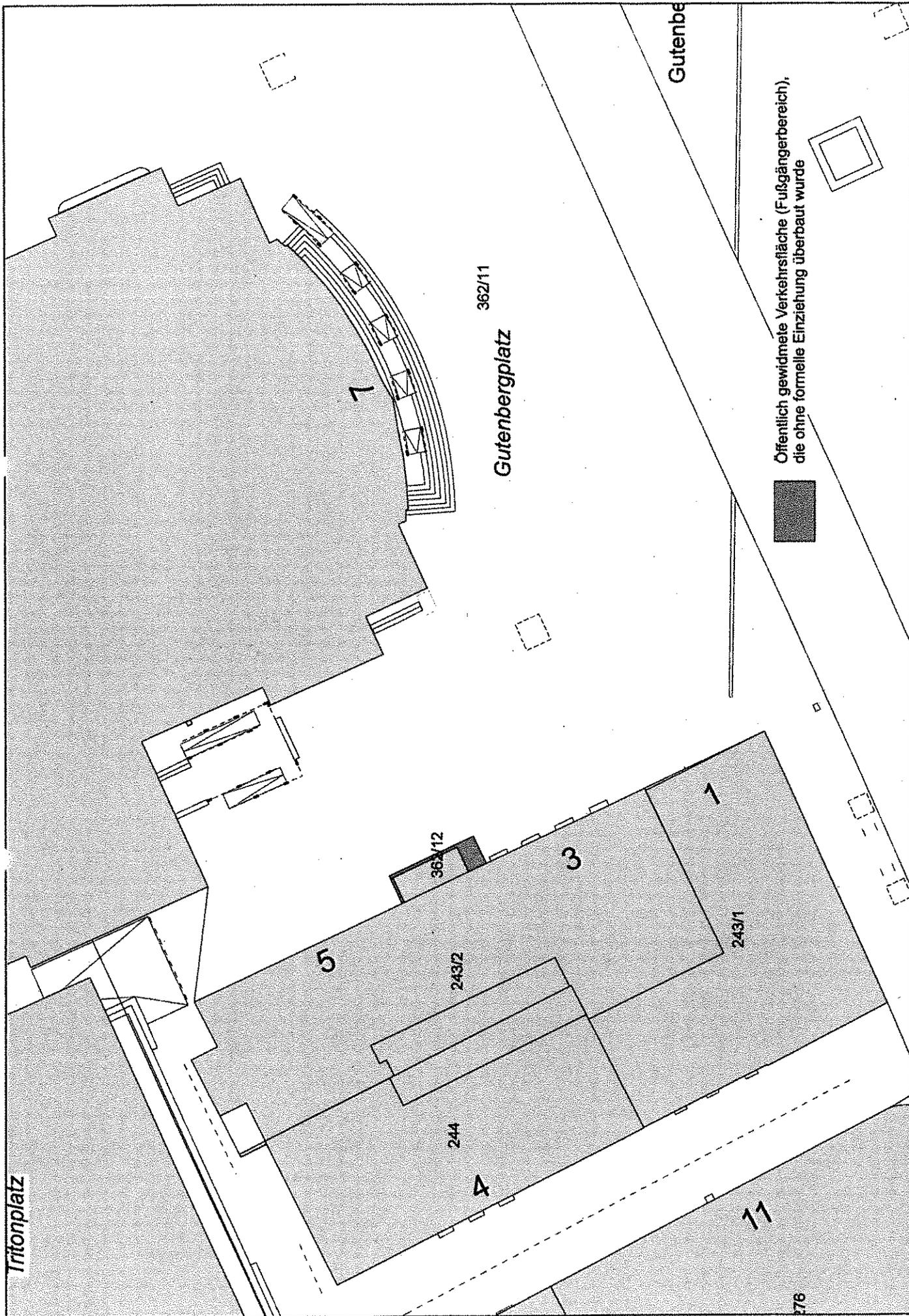
ungefähre Fläche der Parzelle 362/12

MK 8	sem. Planeintrag	FD
1,0	8	

Gutenbergplatz



Öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, befahrbar mit Kfz
 Öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, Fußgängerbereich
 61.3 Straßenbetrieb Mainz, den 11.03.2022



Öffentlich gewidmete Verkehrsfläche (Fußgängerbereich),
die ohne formelle Einziehung überbaut wurde



Tritonplatz

Gutenbergplatz

Gutenbe

276

Flurstück mit Eigentümer

<i>Gmkg Flur Flurst-Nr.</i>
Mainz 3 362/12

Entstehung 2021-06-07
letz. Fortf

Gebiet: Gemeinde Mainz
 Kreis Stadt Mainz
 Regierungsbezirk Rheinland-Pfalz

Adresse: Gutenbergplatz 3
 Gutenbergplatz 5

Nutzung: 5 m² Handel und Dienstleistung
.....
Fläche: 5 m²

Grundbücher

<i>Bezirk Grundbuchblatt Lfd-Nr. Buchungsart</i>
Mainz 30200 118 Grundstück

1 Stadt Mainz

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

61 26 Alt 262

A 262_Stn Amt 67T

Martina Bauer An Lara Koegel

4

05.05.2022 13:59

Von: Martina Bauer/Amt67/Mainz
An: Lara Koegel/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Frau Kögel,

das beigefügte pdf befindet sich als Papierexemplar auf dem Postweg zu Ihnen.



2022-05-05_Stn 67.pdf

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>

Anlage 18		zu Blatt: 209			
Nr.	61	26	Alt 262		



Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt

-vorab per E-Mail-

Grün- und Umweltamt
Olaf Nehrbaß
Amtsleiter

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus B | Zimmer 122
Geschwister-Scholl-Straße 4

Ansprechperson
Martina Bauer
Tel. 06131/12-3844
Fax 06131/12-2260
martina.bauer@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 05.05.2022

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“ sowie zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 in diesem Bereich
Aktenzeichen: 67 05 16/A 262

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem derzeitigen Stand der Planung teilen wir Ihnen die Umweltbelange betreffend Folgendes mit:

Lärmschutz

Zum Lärmschutz haben wir lediglich Anmerkungen zur Begründung des Bebauungsplanes:

- Seite 27, letzter Absatz, 1. Satz: bitte das Wort „wurde“ ergänzen.
„Zur Ermittlung der Schalleinwirkungen auf die geplante Bebauung und das Umfeld wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.“
- Seite 28, 1. Absatz, letzter Satz: Bitte den Halbsatz: „... und eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung der Räume besteht.“ streichen, da für Büro- oder Praxisräume diese nicht festgesetzt wird.
- Seite 28, zweiter Absatz, 5. Zeile: bitte die Ziffer „3“ streichen.

Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, Entwässerung

Regenwasserbewirtschaftung

Aus Sicht der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist im Plangebiet die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nur im Einzelfall und nach umfangreicher Prüfung der Untergrundverhältnisse möglich. Gegen eine breitflächige Versickerung, z.B. über durchlässige Beläge bestehen dagegen keine Bedenken. Die Möglichkeiten der Drosselung und Abflussverzögerung sollen daher voll ausgeschöpft werden. Das inzwischen vorliegende Niederschlagswasserkonzept erfüllt diese Anforderungen. Im Städtebaulichen Vertrag ist die Einhaltung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts aufzunehmen.

Dachbegrünung

Die Textlichen Festsetzungen (TF) zur Dachbegrünung wurden noch einmal geprüft und mit der uns vorliegenden Planung abgeglichen. Dabei stellte sich heraus, dass sie aus der Sicht der Regenwasserbewirtschaftung noch nicht konkret genug sind und zu Fehlinterpretationen führen können.

Aus der Festsetzung 5.1 geht zunächst hervor, dass Flachdächer ab einer Fläche von 15 m² begrünt werden müssen, Ausnahmen sind nicht formuliert. Aus der Festsetzung "Dachaufbauten" (II. 2.1) geht hervor, dass Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen dürfen. (Die genannten Beispiele sind üblicherweise nicht begrünbar).

Nichttechnische Anlagen wie Attika, Glasdächer oder Abstandsstreifen sind nicht erwähnt. Dachterrassen fallen ebenfalls nicht unter den Begriff technische Anlagen.

Es stellt sich also die Frage, wie viel Raum nichttechnische Anlagen wie zum Beispiel Dachterrassen oder abweichende Bedachungen (insbesondere Glasdächer) einnehmen dürfen.

Wird die Festsetzung 5.1 strikt angewendet und der Spielraum für technische Dachaufbauten ausgeschöpft, müssten 75 % der Dachfläche begrünt werden. Von dieser Regel kann wiederum abgewichen werden, wenn teilweise oder vollständig intensiv begrünt wird (2 : 1-Verhältnis).

Die Planung zum „Neubau Ludwigsstraße und Parkhaus“ (Grünkonzept von Jestaedt und Partner)

Dachfläche gesamt	6.004 m ²
davon Glasdach	748 m ²
davon Attika	422 m ²
davon Abstandsstreifen	939 m ²
davon befestigte Fl.(Wege, Terrassen)	1.256 m ²
davon extensiv begrünte Dachfl.	1.492 m ²
davon intensiv begrünte Dachfl.	1.147 m ²

beruht hingegen darauf, dass Glasdächer, Attika und Abstandsstreifen von der gesamten Dachfläche abgezogen werden. Dadurch ergibt sich eine begrünbare Dachfläche von 3.895 m².

Nur unter der Annahme, dass die genannten Teilflächen aus der gesamten Dachfläche herausgerechnet werden dürfen, geht die Bilanz auf.

Wird dagegen die gesamte Dachfläche abzüglich 25 % technischer Anlagen zugrunde gelegt (75 % von 6.004 m², siehe oben) ergibt sich ein Fehlbetrag von über 700 m² zu begrünende Dachfläche. Für eine ausgeglichene Bilanz müsste der Anteil intensiver Dachbegrünung auf rund 1.900 m² erhöht werden.

Da die genannten Anlagen ganz erhebliche Anteile der Dachfläche beanspruchen (genau 2.109 m², entsprechend 35 %) und nicht klar den technischen Anlagen zugeordnet werden können, bitten wir klarzustellen, wie die zu begrünende Fläche (Festsetzung 5.1) zu berechnen ist.

Der Passus

"Sofern verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik) sowie nutzbare Dachterrassen einen Anteil von einem Drittel der Gesamtdachfläche überschreiten, ist für je angefangene 100 m² Überschreitung zusätzlich ein Baum 2. oder 3. Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen."

zeigt zwar, dass eine Überschreitung der in Festsetzung II. 2.1 genannten 25 % möglich sein soll

und dass diese Überschreitung auch auszugleichen ist. Aus dem Passus kann aber nicht abgeleitet werden, auf welcher Grundlage und in welchem Umfang Überschreitungen bzw. Abweichungen möglich sind.

Zur Klarstellung sollte der genannte Passus einen eigenen Unterpunkt bekommen, da kein direkter Zusammenhang zur Dachbegrünung besteht.

Wir schlagen vor, die Festsetzungen 5.1 bzw. II. 2.1 so zu konkretisieren, dass sich eine eindeutige Berechnungsbasis für die Dachbegrünungsbilanz ergibt:

5.1 Ab einer Dachfläche, inkl. Dachüberstände, von 15 m² müssen Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 20° nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste begrünt werden.

Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der zu begrünenden Dachfläche:

Gesamtfläche des Flachdaches abzüglich

- bautechnisch notwendige Attika*
 - brandschutztechnisch notwendige Abstandstreifen*
 - sonstige brandschutztechnisch notwendige Anlagen*
 - verglaste Dachteile*
 - technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Sorarthermie und Photovoltaik).*
- Dachterrassen und befestigte Wege auf dem Dach können nicht abgezogen werden.*

Die restliche TF bleibt (unabhängig von der Stellungnahme unter „Natur- und Artenschutz, Bild der Stadtlandschaft“) unverändert.

Textvorschlag für den neuen Unterpunkt:

5.4 Sofern verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik) sowie nutzbare Dachterrassen einen Anteil von einem Drittel der Gesamtdachfläche überschreiten, ist für je angefangene 100 m² Überschreitung zusätzlich ein Baum 2. oder 3. Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

Grundwasser

Die gegenwärtige Planung sieht keine Eingriffe in den Untergrund vor, die tiefer als der Bestand gehen. Somit sind keine erheblichen Eingriffe in das Grundwasserregime zu erwarten. Damit entfällt die ursprüngliche Forderung nach einem hydrogeologischen Gutachten.

Für den städtebaulichen Vertrag ergibt sich folgender Regelungsbedarf:

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

Natur- und Artenschutz, Bild der Stadtlandschaft

Das Baumgutachten ist mit uns abgestimmt und freigegeben; die Gutachten bzgl. Artenschutz und Umweltbericht befinden sich derzeit noch in der Abstimmung. Da die konkrete Ausgestaltung des Fassadenabschnitts 7 noch nicht abschließend geklärt ist, kann das Artenschutzgutachten hier noch nicht fertiggestellt werden. Das Gutachten ist auf dem Weg zur Offenlage des „A 262“ fortzuschreiben; für den Umweltbericht gilt dies analog.

Städtebaulicher Vertrag (SV)

Bzgl. der Folgerungen aus Baum- und Artenschutzgutachten (Hauptgutachten sowie die Anhänge 2-Vogelschlag, 3- Licht, 4- allgem. Artenhilfsmaßnahmen und 5-Monitoring-Konzept) schlagen wir vor, dass in Vorbereitung der Überwachung durch die zu bestellende ökologische Fachbauleitung die Erfordernisse lt. der genannten Gutachten und Anlagen tabellarisch zusammengestellt werden. Bzgl. der Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag soll dabei eine Gliederung erfolgen, die Erfordernisse zur Erreichung eines geringen Risikos abbilden sowie diejenigen, die trotz Einhaltung von Schutzmaßnahmen als mittlere Risikobereiche verbleiben. Die mit dem Amt 67 abzustimmende Tabelle wird Bestandteil des SV.

Das in Anhang 3 dargestellte Konzept zur Vermeidung eines erhöhten Mortalitätsrisikos für die Fauna aufgrund von Lichtemissionen ist baukörperbezogen zu detaillieren. Es wird Bestandteil des SV.

Das in Anhang 4 dargestellte Konzept zur Förderung typischer Arten der Innenstädte ist bzgl. der exakten Anzahl und Lage der Nisthilfen zu konkretisieren.

Das in Anhang 5 dargestellte Monitoring- Konzept muss bzgl. der o. g. mittleren Risikobereiche (s. Anhang 2, Kap. 4.3 und Anhang 5) ebenfalls auf dem Weg zur Offenlage des „A 262“ noch detailliert ausgearbeitet werden. Auch dieses wird Bestandteil des SV.

Wir bitten um Weiterleitung der Forderungen an die Investoren bzw. Vorhabenträger.

Textliche Festsetzungen

5.1 Dachbegrünung

In einem Dokument werden für die gleiche Art der Begrünung (jeweils intensive Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung) unterschiedliche Substratstärken festgelegt. Analog der neuen Grünflächen-satzung wären 20 cm nur dann erforderlich, wenn wir eine einfach intensive Dachbegrünung anstreben. Dies ist im „A 262“ nicht der Fall; denn die Dächer sind intensiv zu begrünen. D. h., es sind die gleichen Substratstärken wie bei einer Tiefgaragenbegrünung erforderlich.
Konkret: Rasen, Kräuter, Moose, Stauden mit 60 cm.

7.1 Erhalt von Bäumen

Nach „Verlust“ bitte einfügen: „nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste“

7.2 Anpflanzung von Bäumen

1. Abs., nach „in einem Meter Höhe“ einfügen „nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste“
2. Abs., nach „Abgang“ einfügen „nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste“

Da Ausweichbrutplätze für den Haussperling erforderlich werden, müssten diese dem Grunde nach festgesetzt werden. Aus der nachvollziehbaren Formulierung lt. Artenschutzgutachten geht allerdings hervor, dass eine konkrete Verortung derzeit nicht getroffen werden kann „Um die Kontinuität der Funktionsfähigkeit der potenziellen Lebensstätten – insbesondere während der Bauphase – zu gewährleisten, sind die in Anhang 4 entwickelten Maßnahmen zugunsten des Haussperlings zeitlich so zu koordinieren, dass stets mindestens 10 spezielle Brutplätze angeboten werden. Sollte sich die Maßnahme wider Erwarten nicht in die Bauabläufe integrieren lassen, ist durch die artenschutzrechtliche Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, wo und wie die angebotenen Brutstätten zwischenzeitlich sichergestellt werden können“. Insofern schlagen wir vor, dass auf dem Weg zur Offenlage des „A 262“ ein Vorschlag zur Sicherstellung der Ausweichbrutplätze entwickelt wird und dieser Bestandteil des SV wird. Diese Besonderheit sollte sich im Besonderen Artenschutzhinweis wiederfinden.

III. Hinweise

Baumschutz

Wir bitten um Aufnahme eines Hinweises auf das Gutachten: Fachbeitrag Bäume des Büros Leitsch vom 03.02.2022.

Besonderer Artenschutz

Den von uns leicht angepassten Text erhalten Sie aus Vereinfachungsgründen als Vollversion: Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan des Büro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie vom ... wird verwiesen. Die im Gutachten formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen sowie vorlaufenden Schutzmaßnahmen sind einzuhalten.

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude, bauliche Anlagen im Sinne der LBauO und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel betroffen sein. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist zudem ein Konzept zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Um das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen zu minimieren, wurden in dem o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahmen entwickelt, die Gefährdungen gemäß § 44 BNatSchG ausschließen bzw. reduzieren. Diese Maßnahmen sind vollumfänglich einzuhalten. Für bestehen bleibende mittlere Gefährdungsrisiken wird für konkrete Glasfronten ein „Monitoring-Konzept“ (s. Anhang 5 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags) durchgeführt.

Die als den Bestand stützenden sowie zu entwickelnden Maßnahmen werden in dem o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Anhang 4 „Konzept zur Förderung typischer Arten der Innenstädte“ dargestellt. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

IV. Pflanzenvorschlagsliste

Nach „Bäume für Neu- und Ersatzpflanzungen“ die Klammer „(mit Bodenanschluss)“ einfügen.

Bei „Sträucher (Dachgärten) bitte ergänzen: „heimische Wildrosen, wie z. B. Rosa canina, Rosa rubiginosa, Taxus baccata i. Sorten, Salix spec. Weiden i. Sorten.

Nach „Sträucher (Dachgärten) einfügen „Kräuter, Moose, Stauden (Dachgärten)“. Die entsprechende Pflanzenvorschlagsliste bitten wir mit uns abzustimmen.

Bei „Kletterpflanzen“ nach Clematis alpina (Achtung „a“ statt „e“) bitte ergänzen: Clematis vitalba Gemeine Waldrebe.

Nach „Hydrangea petiolaris“ heißt die Erstnennung Lonicera „caprifolium Echtes Geißblatt“; d. h., hier „periclymenum“ streichen.

Plan

In der Ludwigsstraße sollte geprüft werden, ob die vorhandene Allee in Höhe des Gutenbergplatzes um 2 Bäume und an der Ecke Große Langgasse um einen Baum ergänzt werden kann.

Begründung

Wir bitten um Weiterentwicklung der Begründung auf Basis unserer Stellungnahme.

Bitte übernehmen Sie unter 7.6 *Artenschutz und Baumkataster* „Durch eine ökologische Baubegleitung wird die Einhaltung der Vorgaben und Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sichergestellt.“

Bitte übernehmen Sie unter 7.9 *Fachbeitrag Bäume* „Durch eine dendrologische Baubegleitung wird bei allen zu erhaltenden Bäumen sichergestellt, dass die Vorgaben zum Schutz lt. dem Fachbeitrag Bäume eingehalten werden.“

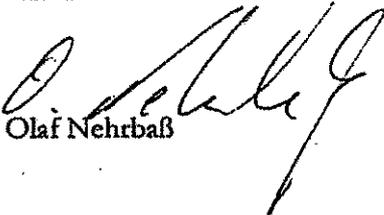
Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

In der vorgelegten Mikroklimasimulation wird nachgewiesen, dass die Planung zu einer Verbesserung der klimaökologischen Situation führt. Das der Berechnung zugrundeliegende Grünkonzept ist umzusetzen. Dies kann durch entsprechende Festsetzungen im Plan oder durch Formulierungen im städtebaulichen Vertrag erfolgen. Die Herstellung von extensiver und intensiver Begrünung auf dem Baugrundstück, an dem Gebäude und auf dem Baukörper ist geeignet. Extremtemperaturen zu vermeiden bzw. zu verringern. Die Schaffung und Entwicklung von neuen Grünflächen im Innenstadtbereich fördert die Biodiversität und ist zugleich eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel.

Energie

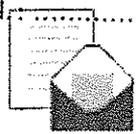
Die vorliegenden Kenntnisse zu dem geplanten Energiekonzept zeigen eine Nutzung von regenerativen Energien und Fernwärme. Dies ist insgesamt positiv zu beurteilen. Das Energiekonzept ist fortzuschreiben, fertigzustellen und vor Satzungsbeschluss mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abzustimmen. Regelungen im städtebaulichen Vertrag sind erforderlich und erfolgen sodann.

Mit freundlichen Grüßen


Olaf Nehrbaß

Z. d. Hhd. A. 61 26 Alt 262 -Rt
 Z. d. Handakten
 Wvl

5



Antwort: WG: Städtebaulicher Vertrag "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"
Josef Terwey An: Lara Koegel

23.03.2022 12:48

Von: Josef Terwey/EB/Mainz
An: Lara Koegel/Amt61/Mainz@Mainz

Guten Tag Frau Kögel.

Das wäre sehr nett. Da danke ich vielmals.
Beste Grüße

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
J. Terwey

Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz
Zwerchallee 24
55120 Mainz
URL: <http://www.eb-mainz.de>
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

Josef Terwey
Sachbearbeiter
Planung -
Abfallwirtschaft -
Tel. 0 61 31 / 12 - 22
12
Fax. 0 61 31 / 12 -
38 01

Sparkasse Mainz, IBAN: DE29 5505 0120 0000 038877, Swift-Bic. MALADE51MNZ.
Gläubiger-ID: DE70ZZZ00000004917

Lara Koegel Guten Tag Herr Terwey, derzeit findet neben der... 23.03.2022 12:32:06

Von: Lara Koegel/Amt61/Mainz
An: Josef Terwey/EB/Mainz@Mainz
Datum: 23.03.2022 12:32
Betreff: WG: Städtebaulicher Vertrag "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

Guten Tag Herr Terwey,

derzeit findet neben der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) statt. Frau Bourguignon hatte mir Ihre Stellungnahme dementsprechend weitergeleitet. Soll Ihre Stellungnahme in das Anhörverfahren einbezogen werden?

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Lara Kögel



Landeshauptstadt
Mainz

Anlage	19	zu Blatt	209		
Nr.	61	26	Alt	262	

Landeshauptstadt Mainz
61-Stadtplanungsamt
Lara Kögel
Sachgebiet Innenstadt
Altstadt, Neustadt, Oberstadt

Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau A, Zi. 20.019
Tel.: 0 61 31 - 12 3719
Fax.: 0 61 31 - 12 2671
<http://www.mainz.de>

— Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 23.03.2022 10:04 —

Von: Josef Terwey/EB/Mainz
An: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Siglinde Frisch/EB/Mainz@Mainz, Stefan Hawig/EB/Mainz@Mainz
Datum: 23.03.2022 08:44
Betreff: WG: Städtebaulicher Vertrag "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

Guten Morgen Frau Bourguignon.

Vielen Dank für die zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Mein Vorgänger Herr Dexheimer hatte nach meinem Kenntnisstand zum Projekt A 262 im Sommer 2019 eine Stellungnahme an Herrn Jürgen Habel geschickt.

In den nun bereitgestellten Unterlagen kann ich keine Details erkennen, die eine geänderte Stellungnahme erfordern.

Von daher möchte ich hiermit auf die Stellungnahme aus dem Sommer 2019 verweisen und die damit einhergehenden Rahmendaten für die zu beachtenden Regularien und Genehmigungsverfahren zur Entsorgung durch den Entsorgungsbetrieb.

Falls sich von Ihrer oder von Seiten der "der Boulevard Lu GmbH + Co. KG" noch Fragen ergeben, melden Sie sich gerne.



Stellungnahme Entwicklung-Ludwigsstraße.docx

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
J. Terwey

Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz
Zwerchallee 24
55120 Mainz
URL: <http://www.eb-mainz.de>
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

Josef Terwey
Sachbearbeiter
Planung -
Abfallwirtschaft -
Tel. 0 61 31 / 12 - 22
12
Fax. 0 61 31 / 12 -
38 01

Sparkasse Mainz, IBAN: DE29 5505 0120 0000 038877, Swift-Bic. MALADE51MNZ,
Gläubiger-ID: DE70ZZZ00000004917

— Weitergeleitet von Josef Terwey/EB/Mainz am 23.03.2022 08:41 —

Von: Entsorgungsbetrieb/EB/Mainz
An: Siglinde Frisch/EB/Mainz@Mainz, Stefan Hawig/EB/Mainz@Mainz, Josef Terwey/EB/Mainz@Mainz
Datum: 23.03.2022 06:40
Betreff: WG: Städtebaulicher Vertrag "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"
Gesendet von: Angelika Paumer

— Weitergeleitet von Angelika Paumer/EB/Mainz am 23.03.2022 06:40 —

Von: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz
An: amt10.vorzimmer@stadt.mainz.de, amt12.vorzimmer@stadt.mainz.de,
amt20.vorzimmer@stadt.mainz.de, amt37.vorzimmer@stadt.mainz.de,
amt50.vorzimmer@stadt.mainz.de, Amt60 Vorzimmer/Amt60/Mainz@Mainz, Amt67
Vorzimmer/Amt67/Mainz@Mainz, amt80.vorzimmer@stadt.mainz.de,
bauamt-bauaufsicht@stadt.mainz.de, bauamt-denkmalpflege@stadt.mainz.de,
bauamt-geoinformation@stadt.mainz.de, entsorgungsbetrieb@stadt.mainz.de,
gruen-umweltamt@stadt.mainz.de, jugendamt@stadt.mainz.de, Oliver
Boerdner/Dez1/Mainz@Mainz, pbb-stelle/Amt60/Mainz@Mainz,
peter.zytur@stadtwerke-mainz.de, schulverwaltungsamt@stadt.mainz.de,
sportabteilung@stadt.mainz.de, stadtplanungsamt-verkehrswesen@stadt.mainz.de,
stadtplanungsamt.koordinierungsstelle@stadt.mainz.de,
wirtschaftsbetrieb.mainz@stadt.mainz.de, wohnraumfoerderung@stadt.mainz.de, Peter
Henschel/Amt60/Mainz@Mainz, Wirtschaftsbetrieb G-Entwaesserung/WB1/Mainz@Mainz,
Bernd Heinemann/WB2/Mainz@Mainz, Hans Knebel/Amt50/Mainz@Mainz, Joachim
Kelker/Amt67/Mainz@Mainz, Jugendhilfe-und-Sozialplanung/amt50/mainz@Mainz, Andreas
Schnell/Amt61/Mainz@Mainz, Florina Lacherbauer/Amt61/Mainz@Mainz, Sascha
Mueller/Amt61/Mainz@Mainz, Ulf Gerth/Amt61/Mainz@Mainz, Manuela
Metzsch/Amt61/Mainz@Mainz, Klaus Cartus/Amt50/Mainz@Mainz, Sabine
Haentzschel/Amt61/Mainz@Mainz, Oliver Werner/Amt61/Mainz@Mainz, Christian
Kron/Amt61/Mainz@Mainz, Udo Beck/Amt61/Mainz@Mainz, Martina
Bauer/Amt67/Mainz@Mainz, Christoph Reinhard/Amt67/Mainz@Mainz, Stephan
Kerbeck/Amt12/Mainz@Mainz, Melanie Wehlisch/Amt12/Mainz@Mainz, Stefanie
Pflugmann-Mroncz/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz, Thorsten
Straub/Amt61/Mainz@Mainz, Lara Koegel/Amt61/Mainz@Mainz, Katharina
Hennig/Amt30/Mainz
Datum: 22.03.2022 18:05
Betreff: Städtebaulicher Vertrag "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" wird parallel ein städtebaulicher Vertrag erstellt. Anbei erhalten Sie einen ersten Vertragsentwurf inklusive der bereits vorliegenden Anlagen - offene Punkte und Fragestellungen finden Sie im Vertragstext in der Kommentarfunktion.

Aktuell findet die TÖB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB zu diesem Bebauungsplan statt. Wir bitten Sie Ihre Korrekturen/Änderungswünsche im Vertragstext im Änderungsmodus einzupflegen und uns diese bis zum 22.04.2022 zuzusenden. Ein mit der Investorin abgestimmter Entwurf des städtebaulichen Vertrages soll bereits für den Verfahrensschritt der Offenlage vorliegen, da ggf. abwägungsrelevante Themen im Vertrag geregelt werden müssen.

Der städtebauliche Vertrag soll lediglich jene Punkte enthalten, die nicht mittels Festsetzungen im Bebauungsplan regelbar aber zur Umsetzung des Planungszieles notwendig sind.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Helen Bourguignon



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

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

Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz
Dieter Dexheimer
Sachbearbeiter
Planung - Abfallwirtschaft

55120 Mainz
Verwaltung | Raum 102
Zwerchallee 24

Tel 0 61 31 - 12 22 12
Fax 0 61 31 - 12 38 01
dieter.dexheimer@stadt.mainz.de
www.eb-mainz.de

61 - Stadtplanungsamt

Herr Jürgen Habel

Mainz, 23.03.2022

Entwicklung Ludwigsstraße

Sehr geehrter Herr Habel,

aus Sicht des Entsorgungsbetriebes möchten wir zu der Erschließung des Bauvorhabens bereits in diesem Entwicklungsstadium unsere Bedenken mitteilen. In der Plandarstellung zur Andienung des Kaufhauses wurden Schleppkurven für 10 Meter LKW's und 16,5 Meter Sattelzüge aufgelegt, jedoch keine Schleppkurven für 11,5 Meter lange Dreiachser Müllfahrzeuge. Wir bitten zu beachten das Rückwärtsfahren gemäß GUV (Gesetzliche Unfallversicherung) nicht mehr gestattet ist. Weiterhin ist zu berücksichtigen das die Fuststraße, Bischofsplatz, Johannisstraße, Heiliggrabgasse und Eppichmauergasse weiterhin von unseren Entsorgungsfahrzeugen anzudienen sind und die Erschließung der Grundstücke weiterhin gewährleistet sein muss.

Voraussichtlich werden hier im Gewerbebereich für Restabfall oder Papier Umleerbehälter von 2,5 m³ oder 5,0 m³ oder sogar Abfallpressen zum Einsatz kommen. Gerne kann unsere Frau Roser von der Abfallberatung hier ein Abfallkonzept erstellen.

Für den Rahmenplan/Bebauungsplan selbst gelten die üblichen Bestimmungen wie RAS 06 Anlage von Stadtstraßen und wie immer die Abfallsatzung der Stadt Mainz.

Die Anlage der Mülltonnenstandplätze wird über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da aktuell keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen sind, müssen wir auf die offiziellen Standards verweisen.

Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes ist für den Entsorgungsbetrieb immer von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung, sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß der §§12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) entsprechen.

- 2 -

Sparkasse Mainz
IBAN: DE29 5505 0120 0000 0388 77
Swift-Bic: MALADE51MNZ
Gläubiger-ID: DE70ZZZ00000004917

Information zur Verwendung Ihrer
Daten:
www.mainz.de/dsgvo

Demnach sind u.a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiaxser-Müllfahrzeug muss fahrtechnisch möglich sein (Durchfahrtmöglichkeit und Gewichtsbelastung), wobei wir diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 (der ehemaligen EAE 85) hinweisen.

**Einsammlung und Transport von Abfällen unter Berücksichtigung Gesetzlicher Vorgaben.
Die Nachfolgend genannten Anweisungen bedürfen besonderer Beachtung:**

BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen.

2.2 Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder -Wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Die Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.

2.3 Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder -Wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung

Insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze

Müll darf nur abgeholt werden wenn:

die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Neubaugebiete sind so zu planen, dass bei der Abfallsammlung nicht rückwärts gefahren werden muss.

Zu § 16 Nr.1 Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Weitere Informationen zu den Anforderungen an Mülltonnenstandplätze entnehmen sie dem § 16

Privatstraßen

Sollte es sich bei dem Neubaugebiet um eine Privatstraße handeln bitten wir um Beachtung nachfolgender Bedingungen.

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist im Grundbuch einzutragen und ein entsprechender Auszug ist uns vorzulegen.

Winterdienstliche Pflichten sind bei Privatstraßen von den Eigentümern durchzuführen. Sollte am Abfuhrtag der Streu- und Räumungspflicht nicht nachgekommen worden sein oder eine Anfahrt wegen parkenden Fahrzeugen unmöglich sein, wird keine Entsorgung erfolgen. Dann kommt nur eine kostenpflichtige Nachentsorgung in Betracht, die gesondert zu beauftragen ist.

Sollte eine Benutzung der Privatstraße nicht möglich und / oder nicht erlaubt werden, müssen alle Gefäße aller Häuser an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

Anmerkungen

Die Müllgefäße müssen frei zugänglich sein, jedoch nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen. Bezüglich einer Tiefgarage muss darauf geachtet werden, dass bei einer erforderlichen Überquerung zur Erschließung der Gebäude durch Einsatzkräfte, Feuerwehr und Müllabfuhr für Schwerlastverkehr eine Traglast von 26,0 Tonnen gewährleistet wird.

Sollte eine Durchfahrt des Wohnquartiers nicht möglich sein, muss für die Müllfahrzeuge eine Wendevorrichtung geschaffen werden. Sofern dies aus planerischen Gründen nicht gewünscht ist, sind die Mülltonnenstandplätze im Bereich der anfahrbaren Straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieter Dexheimer



6

Stadtverwaltung Mainz | Amt 80 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Joachim Eckert
Liegenschaften

61 – Stadtplanungsamt

- Frau Kögel

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 07. April 2022

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

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

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

Mainz, 4. April 2022

Bauleitplanung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Beteiligung des Ortsbeirates gem. § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde;

hier: Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des B-Planes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“ und Bebauungsplanentwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“

Aktenzeichen: 23 Mz 06 3/93

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit teilen wir mit, dass aus unserer Sicht gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.11.2021 dem Austausch der Grundstücksflächen im Bereich des geplanten Bauvorhabens zugestimmt. Grundlage dieses Beschlusses war der als Anlage beigefügte Lageplan. Im Bereich der Fuststraße können wir hier kleine Differenzen zwischen dem Grunderwerbsplan (I,J,L,M) und dem Bebauungsplanentwurf feststellen.
- Es bestehen verschiedene Rechte für den Eigentümer des Bauprojektes bzw. die Stadt Mainz (z.B. Überbaurechte, Sommerkaffee), die im Grundbuch durch Eintragungen von Dienstbarkeiten gesichert sind. Diese Rechte wären an die neuen Planungen entsprechend anzupassen. Dem müsste der jeweilig Berechtigte (Investor bzw. Stadt) noch zustimmen.

-/2

Anlage 20 zu Blatt 200

Nr.	61	26	PL	202		
-----	----	----	----	-----	--	--

- Dem Wunsch des Stadtplanungsamtes, Abt. Straßenbetrieb (61.3) hinsichtlich der Änderung des B-Planes im Eingangsbereich des Objektes „Grüner Kakadu“ wird von unserer Seite auch zugestimmt. Diese Teilfläche (362/12 mit 5 qm) ist bereits von dem Objekt überbaut und kann nicht mehr öffentlich genutzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



Schierling

Anlage

- Z. d. lfd. A. 61 26 Alt 262
 Z. d. Handakten
 Wvl.:

7

Änderung Nr.45 FNP sowie Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A262)“

Geschaeftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)

13.04.2022 10:35

An lara.koegel@stadt.mainz.de

Von: "Geschaeftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)"
<Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de>
An: "lara.koegel@stadt.mainz.de" <lara.koegel@stadt.mainz.de>

**Änderung Nr.45 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A262)“
Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A262)“
Denkmalpflegerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Kögel,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28.02.2022 sowie die Beteiligung unserer Behörde gem. §4 Abs.2 BauGB.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die von uns vertretenen Belange betroffen, durch mehrere Kulturdenkmäler unmittelbar im Planbereich oder in dessen direkter Umgebung:

Das Portal und der Pumpbrunnen am Bischofsplatz sowie das Einzeldenkmal „Gutenbergplatz 1“; zudem sind die Randbereiche der Denkmalzone „Südöstliches Altstadtgebiet“ betroffen. Zudem befindet sich die „Weihergartenstraße 13“ in direkter Nähe zum Planareal.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Laut § 9 Abs. 6 BauGB sind Kulturdenkmäler in den Bebauungsplan zu übernehmen, durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde sowie nachrichtlich in der schriftlichen Begründung.

Im vorliegenden Fall sehen wir durch die Festlegungen keine Bedenken hinsichtlich der Festlegungen in Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan. Denkmalpflegerische Belange sind den uns vorliegenden Unterlagen zufolge nicht beeinträchtigt.

Wir verweisen an dieser Stelle auf den Genehmigungsvorbehalt gem. §13 Abs. 1 Satz 3 DSchG.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dominik Brinkmann

Anlage 31 zu Blatt 209			
Az	61	26	Alt
		262	

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Schillerstraße 44
55116 Mainz

Tel.: 06131 / 2016-223

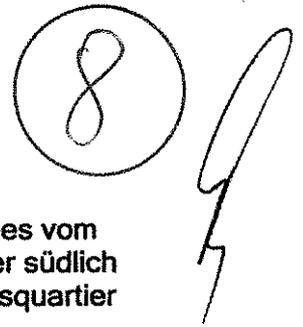
Mail: geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de

Abonnieren Sie den aktuellen GDKE-Newsletter, die Anmeldung finden Sie hier:
newsletter.gdke-rlp.de



image5c1ab5.JPGimage491765.JPGimage7a4e5f.JPG

- Z. d. II. d. A. 61 26 Alt 262.
 Z. d. Handakten
 Wvl.:



Stellungnahme zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“ & Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“

Wiedemann, Tim An: 'lara.koegel@stadt.mainz.de'

11.04.2022 09:59

Von: "Wiedemann, Tim" <Tim.Wiedemann@rheinhausen.ihk24.de>
 An: "lara.koegel@stadt.mainz.de" <lara.koegel@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Frau Kögel,

anbei übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“ und des Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Tim Wiedemann
 Geschäftsführer

Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen
 Dienstleistungszentrum Worms
 Rathenastr. 20 | 67547 Worms

T + 49 (6241) 9117-50
 M +49 160 92434755
 tim.wiedemann@rheinhausen.ihk24.de
rheinhausen.ihk24.de

Besuchen Sie unsere Veranstaltungen und stellen Sie sich Ihren wöchentlichen IHK-Newsletter nach Ihren Interessen zusammen.

Auf folgender Seite finden Sie die Informationspflichten nach der Datenschutzgrundverordnung:



www.rheinhausen.ihk24.de/datenschutz Twitter_Zeichenfiche1_46616a05-f828-4ba6-bfef-6edb19fbc536.png



Instagram_Zeichenfiche1_b8940a91-9f60-4864-bb1a-dc3bee9b3d89.png



LinkedIn_Zeichenfiche1_a51f9e39-69dd-49ac-a1c7-160589bdde0f.png

Anlage	34	zu Blatt	29
Nr.	61	26	262



Facebook_Zeichenfiche1_a928f912-0e2e-4dec-8919-6b024282166c.png



TikTok_Zeichenfiche1_2131724f-9924-4b7a-8587-ffd8bb90ed6a.png



Stellungnahme_Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)_Stadt Mainz.pdf

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Ihre Zeichen/Nachricht vom
28.02.2022
Ihr/Ihre Ansprechpartner/in
Tim Wiedemann

E-Mail
Tim.Wiedemann
@rheinhausen.ihk24.de

Tel.
(06241) 9117 - 50
Fax
(06241) 9117 - 40
11. April 2022
wie

**Bauleitplanung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung des Ortsbeirates gem. § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde
Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“
Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28. Februar 2022 haben Sie uns gebeten zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“ sowie zum Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“ Stellung zu nehmen.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Mainz sind wichtige Ziele der Stadtentwicklung. Die Industrie- und Handelskammer für Rheinhausen beurteilt die vorgestellten Planungen deshalb positiv. Die Entwicklung stärkt das Konzept der drei Pole (TRIPOL), die als Ankerpunkte in der Mainzer Einkaufsinnenstadt gelten. Somit profitieren von der Entwicklung im Bereich südlich der Ludwigsstraße am Ende alle Innenstadtakteure durch eine gestiegene Attraktivität der gesamten Innenstadt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

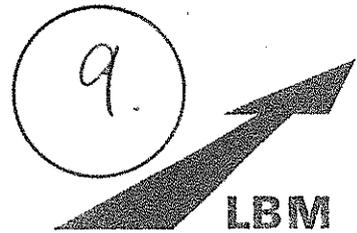
INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
FÜR RHEINHESSEN



Tim Wiedemann
Geschäftsführer

61	26	ALT		262		
----	----	-----	--	-----	--	--

Aktenzeichen:



LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
WORMS

Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Str. 5 · 67547 Worms

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 21. März 2022									
Antw. Dez.	z. d. ffd. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Ihre Nachricht:
vom 28.08.2022
61 20 02 FÄ 45 und
61 26 Alt 262

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

Ansprechpartner(in):
Renate Renth
E-Mail:
renate.renth
@lbm-worms.rlp.de

Durchwahl:
(06241) 401-7446
Fax:
(0261) 29 141-6971

Datum:
17. März 2022

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“ und Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“ der Stadt Mainz

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“ und des Bebauungsplan-Entwurfes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“ verweisen wir inhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 01. Februar 2021, Az.: Re- II 39a u. IV 46a. Darüber hinaus bestehen seitens des Landesbetriebs Mobilität Worms keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Peter Kroll

Im Auftrag

Renate Renth

Anlage 40 zu Blatt 209									
61	26	ALT	262						

Besucher:
Schönauer Str. 5
67547 Worms

Fon: (06241) 401-5
Fax: (06241) 401-7990

Web: lbm.rlp.de

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

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Arno Trauden
Stellvertreter:
Franz-Josef Theis



Rheinland-Pfalz



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

10

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

Dienststelle Alzey

Stadtverwaltung Mainz
Frau Kögel
Postfach 38 20
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 1. April 2022										
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R			
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

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

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

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

Aktenzeichen (Im Schriftverkehr stets angeben)
Ri/Wi 14-04.01/14-04.03

Auskunft erteilt / Durchwahl
Herr Riede
0671 793-584

E-Mail
Christian.riede@lwk-rlp.de

Datum
8. April 2022

Bauleitplanung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung des Ortsbeitrages gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A262)“
Aktenzeichen: 61 20 02 FÄ 45

Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“
Aktenzeichen: 61 26 Alt 262

Ihr Schreiben vom 28.02.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der o.g. Änderungen im Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan-Entwurf möchten wir auf unsere Stellungnahme vom 04.02.2021 mit den Aktenzeichen 14-04.01 und 14-04.03 verweisen.

Zum aktuellen Verfahrensstand sehen wir keine Bedenken bezüglich landwirtschaftlicher Belange.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Christian Riede

Anlage 4.1		zu Blatt 209	
61	26	Alt	262



**Landwirtschaftskammer
Rheinland-Pfalz**

Zu 10

Dienststelle Alzey

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 10. Feb. 2021

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

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

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

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

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

Auskunft erteilt / Durchwahl
Frau Mann 537

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

Datum
8. Februar 2021

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

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

Bebauungsplanentwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“

Ihr Schreiben vom 19.01.21

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Maraike Mann

- Z. d. lfd. A. *Ko*
- Z. d. Handakten
- VML

Anlage 37 zu Blatt 149

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

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

61 26 Alt 262
Kö



Bauleitplanung Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße A 262
Koordinierung_SWN

An: lara.koegel@stadt.mainz.de

12.04.2022 19:43

Kopie "Bruno Fritsche"

Von: "Koordinierung_SWN" <Koordinierung@mainzer-netze.de>
An: "lara.koegel@stadt.mainz.de" <lara.koegel@stadt.mainz.de>
Kopie: "Bruno Fritsche" <Bruno.Fritsche@mainzer-netze.de>

Bauleitplanung- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Änderung Nr.45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.200 im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A262)

Aktenzeichen: 61 20 02 FÄ 45

- Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A262)

Aktenzeichen: 61 26 Alt 262

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kögel,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 28.02.2022 teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 18.02.2021 (siehe Anlage) weiterhin Bestand hat und zu berücksichtigen ist.

Bereich Weißlillengasse:

Im Bereich der geplanten Baumpflanzungen wird der obere Teil der Gas-ND-Leitung in der Weißlillengasse bis zur Kreuzung Ludwigstraße stillgelegt. Der Kreuzungsbereich Ludwigsstraße/ Große Langgasse muss in diesem Zusammenhang umgebaut werden. Die vorh. Gasleitung bleibt von der Eppichmauergasse bis zum Netzanschluss in der Weißlillengasse 31 bestehen.

Stromversorgung:

Im Gebiet des Bebauungsplanes liegen zwei Netzstationen. Eine davon hat einen kundeneigenen Anteil, der der Versorgung des ehemaligen Karstadt diente. Im neu geplanten Gebäudekomplex sind weiterhin zwei Stationen für die Umspannung von Mittel- auf Niederspannung erforderlich und zwar einmal im Gebäude östlich der Fuststraße und einmal im Gebäudekomplex zwischen Fuststraße und Weißlillengasse an der Weißlillengasse. Diese Stationen dienen der Versorgung des Gebäudes, ggf. auch in Form von kundeneigenen Transformatoren, und der Versorgung der umliegenden Bebauung und Absicherung der benachbarten Stationen.

Telekommunikation:

Für den geplanten Gesamtkomplex sollte einen Glasfaseranschluss bzw. die Vorrichtung in Form eines Leerrohranschlusses erhalten.
Der Anbindpunkt kann vom Bauherrn bestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage	45	zu Blatt	209
Az	61	26	Alt 262

Im Auftrag
Peter Zytur

Mainzer Netze GmbH
Technische Planung / Engineering
TFM 11 - Tiefbau / Koordinierung

Rheinallee 41
55118 Mainz

Tel: +49 (6131) 12-6714
Email: koordinierung@mainzer-netze.de

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

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

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



image001.png 2021_02_18_MainzerNetze_zu_BPlan_A262_fruehzeitig_Formblatt_rueckantwort.pdf



MainzerNetze_Leitungsbestand_MzA_Ludwigstrasse_Vermerk_M250_A3.pdf



MainzerNetze_Kabelbestand_MzA_Weisslillengasse_betroffener_Bereich.pdf



MainzerNetze_Kabelbestand_MzA_Fuststrasse_betroffener_Bereich.pdf

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

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

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

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

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45
Verfahren / Planung / Projekt: Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"	
Frist: spätestens bis 12.02.2021	Eingang:
Erörterungstermin: ./.	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

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

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Versorgungsleitungen:

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

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

Stromversorgung:

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

Beleuchtung:

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

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

Aus dem Bebauungsplan ist das nicht ersichtlich.

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:



Mainz, den 18.02.2021

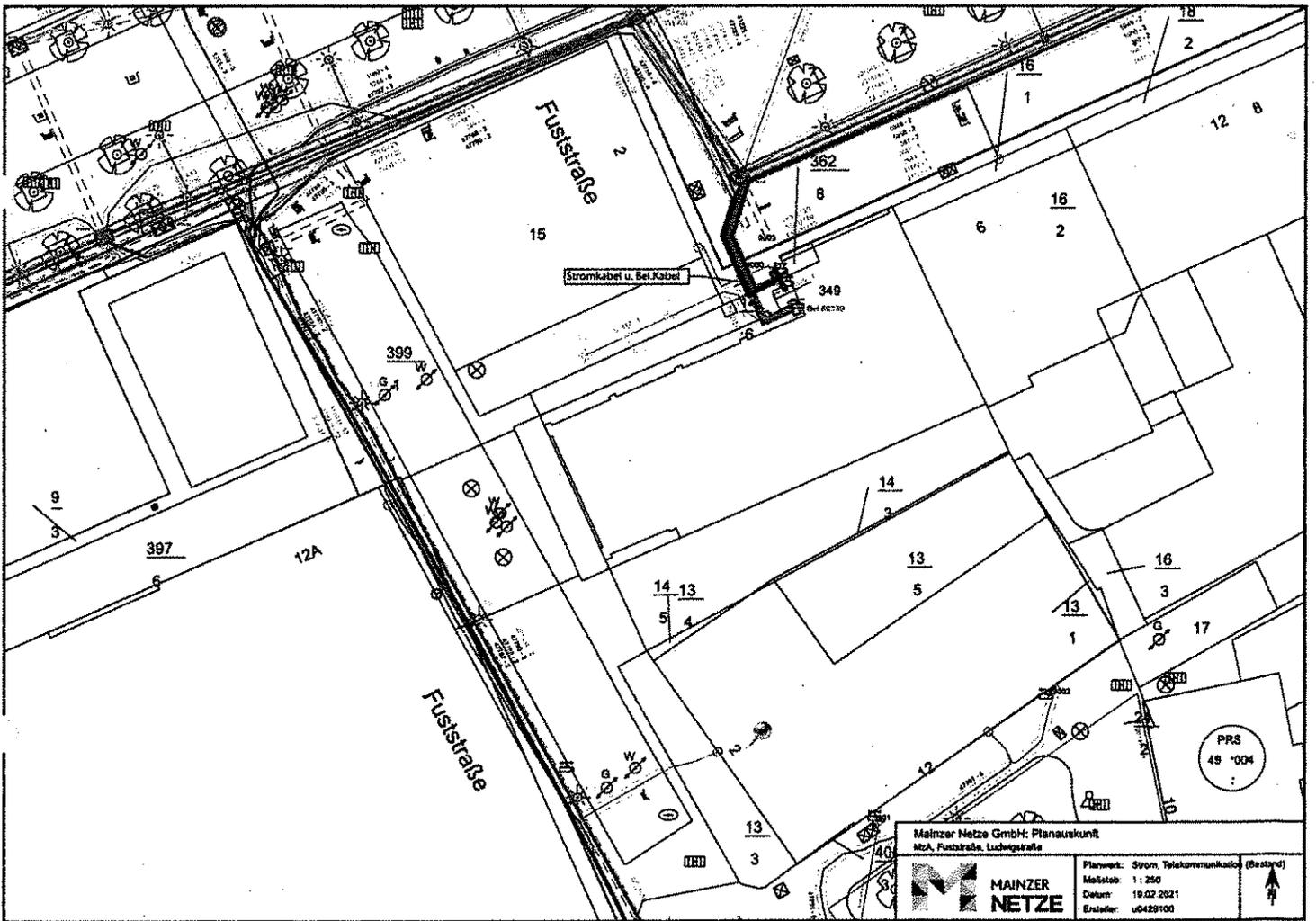
Mainzer Netze GmbH

i. A. Peter Zytur

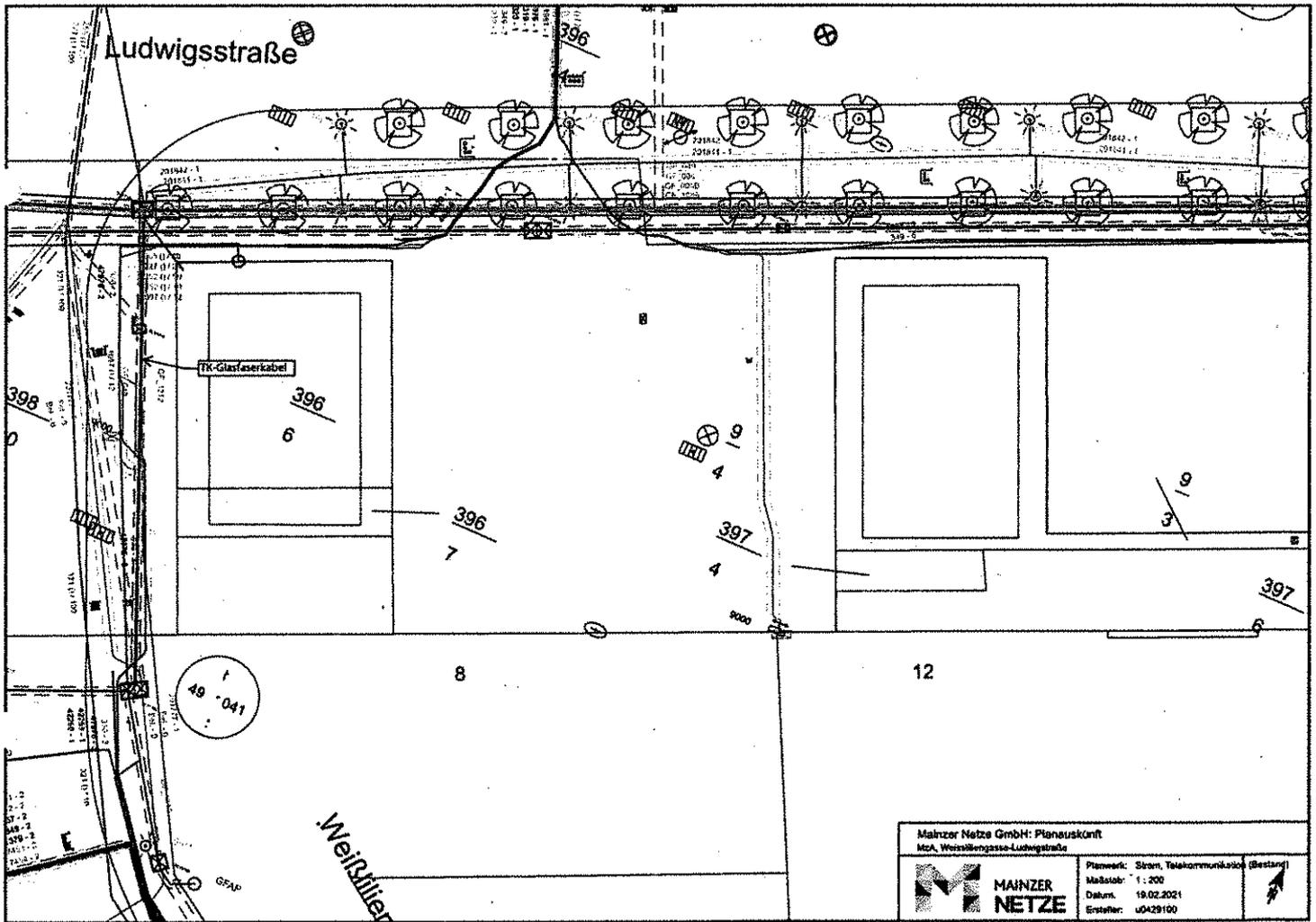
Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



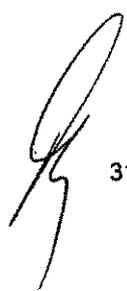
Mainzer Netze GmbH: Planauskunft MZA, Fuststraße, Luchegstraße		
MAINZER NETZE	Planwerk: Strom, Telekommunikation (Bestand)	
	Maßstab: 1 : 250	
	Datum: 19.02.2021 Ersteller: u0429100	





Z. d. lfd. A. 61 26 Alt 262 -
 Z. d. Handakten
 Wvl.:

61



12

2898_rueckantwort MVG mit Anlage_A262.pdf
Johannes Köck
Lara.Koegel@stadt.mainz.de

31.03.2022 13:03

Kopie "Kron, Christian"

Von: "Johannes Köck" <johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de>
An: "Lara.Koegel@stadt.mainz.de" <Lara.Koegel@stadt.mainz.de>
Kopie: "Kron, Christian" <christian.kron@stadt.mainz.de>
Protokoll: Diese Nachricht wurde beantwortet.

Guten Tag Frau Kögel,

anbei die Stellungnahme der MVG als TÖB zur 45. Änderung des FNP und des B-Planentwurfes A 262.

Ich bitte Sie um kurze Rückmeldung, ob der Versand per Mail ausreichend ist, oder ich die Unterlagen auch per Post versenden soll.

Vorab besten Dank!

Johannes Köck

Abteilungsleiter MAP
MAP - Mobilitätsangebot & Produkte

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Mozartstraße 8, 55118 Mainz

Tel. +49 6131 12-6257

johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de
www.mainzer-mobilitaet.de

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Janina Steinkrüger
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Jochen Erlhof und Berit Schmitz
Sitz der Gesellschaft: Mainz - Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 7351



2898_rueckantwort MVG mit Anlage_A262.pdf

Anlage 46 zu Blatt 209			
Az	61	26	Alt 262

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45
Verfahren / Planung / Projekt: Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"	
Frist: spätestens bis 11.04.2022	Eingang: 31/03/22
Erörterungstermin: /.	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Mozartstraße 8
55118 Mainz
06131-126257, johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de

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

Der Mainzer Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 03.06.2020 den Beschluss zur Weiterentwicklung - Planung und Realisierung - des Mainzer Straßenbahnnetzes gefasst. Hiervon werden die Planungen des A 262 berührt. Eine Darstellung erfolgt in beigefügter Anlage zum Rückmeldeformular.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen)

Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, den 31.03.2022

Ort, Datum

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH

Mozartstraße 8
55118 Mainz
Mainzer
Verkehrsgesellschaft mbH

Dienststelle

Köck, Abt.-leitung MAP

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Anlage

zu folgendem Verfahren

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45
Verfahren / Planung / Projekt:	
Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"	
Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"	

Stellungnahme der Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH

Der Mainzer Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 03.06.2020 folgenden Beschluss gefasst.

„Die Verwaltung wird nach dem großen Erfolg der „Mainzelbahn“ beauftragt, gemeinsam mit den Mainzer Stadtwerken und der Mainzer Verkehrsgesellschaft das Straßenbahnnetz in Mainz weiterzuentwickeln. Dabei sollen folgende Strecken geplant und realisiert werden. Begleitend zu den Planungen der konkreten Straßenbahnprojekte erfolgt jeweils eine umfassende Bürgerbeteiligung. [...] Ein der Maßnahmen ist der Innenstadtring mit Neustadterschließung: Damit erfolgt ein Attraktivitätszuwachs des gesamten Straßenbahnnetzes in Mainz durch eine heute fehlende zentrale Erschließung der Innenstadt (u.a. Höfchen) und eine attraktive Erschließung des einwohnerstärksten Stadtteiles Neustadt.“

Im Stadtratsbeschluss ist explizit die Erschließung des Höfchens erwähnt. Dies folgerichtig vor dem Hintergrund die zentrale und nachfragestärkste Innenstadthaltestelle an das leistungsfähige und attraktive Straßenbahnsystem anzuschließen. Aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen ist dies nur mit einer Trassierung über die Ludwigstraße möglich. Der Realisierungszeitraum für den Straßenbahnausbau ist bis 2030 geplant, sodass diese Planung in direktem Zusammenhang mit Prognosezeiträumen für den Bebauungsplanentwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“ steht.

Im weiterem Bebauungsplanverfahren sind daher die Unterlagen und Gutachten auf diese Rahmenbedingung abzustellen. Im Besonderen wird hier auf die Relevanz für Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten hingewiesen.

Je nach Realisierungszeiträumen der Maßnahmen kann es zu Überschneidungen in der Bauausführung kommen, sodass möglicherweise Wechselwirkungen zwischen den Baustellenabläufen, Zufahrten, etc. entstehen können.

13

Aktz.: _____

AUSZUG

aus der Niederschrift über die Sitzung
des Ortsbeirates Mainz-Altstadt am 23.03.2022

Punkt 14 Bau- und Grundstücksangelegenheiten

Punkt 14.3 Stellungnahme Behördenbeteiligung A 262

Der Vorsitzende legt dem Ortsbeirat eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum A262 zur Abstimmung vor.

Herr Behringer erklärt, dass die SPD dieser Stellungnahme nicht zustimmen kann, da zu viele Punkte nicht mitgetragen werden können.

Die Stellungnahme wird bei vier Enthaltungen einstimmig beschlossen.

60 - Bauamt Mainz
Aktz.:

29. MRZ. 2022

Dez. Antwortschr.	z.U.	z.K.	Wvl.	z.R.									
Abl.	2	3	4	z.R.									
SG	1	2	3	4	5	6	7	8	z.R.				
SB	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	4

Stadtverwaltung Mainz
Dezernat VI

Eingang 28. März 2022 *Pe*

durch:

Z.w. Veranl.	Antw.-Entw.	Z.d. lfd. A.	Wvl.	R
60.1				

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

6126 A262

Eingang: 29. März 2022

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

61 z.k. u z.w.
II z.d. lfd. A.
60.01: 29.03.22
zu 21a
Go
Schae

Zur Beglaubigung:

Beinby
Schriftführung

I. _____
m. d. B. um Kenntnisnahme
 weitere Veranlassung

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

Anlage	47	zu Blatt	209	
Az	61	26	ALT	262

Mainz, 28.03.2022
Im Auftrag: *Beinby*

Stellungnahme

im Rahmen der Beteiligung des Ortsbeirats als Träger öffentlicher Belange
gemäß §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §75 GemO zum

Bebauungsplanentwurf A 262

Ortsbeiratssitzung vom 23. März 2022

Der Ortsbeirat weist auf seinen Beschluss 0092/2021 zu einem früheren Entwurf des Bebauungsplans hin. Hierin hatte der Ortsbeirat gefordert, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) in seinem bisherigen Umfang zu erhalten, und nicht, wie in der Vorlage vorgesehen, um 312 qm zu verkleinern. Dieser Empfehlung ist die Verwaltung bislang noch nicht gefolgt. Angesichts der hohen baulichen Dichte wird erneut vor einer Verkleinerung des Freiraums in diesem Areal gewarnt. Durch eine **Verkleinerung der bebaubaren Fläche auf den Status Quo** (ggf. durch Grenzverschiebungen verlagert) wäre der Erhalt des unbebauten Freiraums möglich.

Nun ist in den Unterlagen ein schalltechnisches Gutachten enthalten. Daraus geht hervor, dass aus der Fußgängerzone recht viel Verkehrslärm zu erwarten ist: „Wegen der hohen Verkehrsbelastungen sind die Fassaden entlang der Weißlilien-gasse und der Ludwigsstraße nicht für die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen geeignet. Aufgrund der berechneten Überschreitungen [...] sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn- und Schlafräume, Büros, Praxis und Schulungsräume) an den Fassaden entlang der Weißlilien-gasse und der Ludwigsstraße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.“ (S. 26)

Durch die geplante Bebauung erhöhen sich die Verkehrslärmwerte entlang dieser beiden Fassaden um 0,8 dB(A) nachts aufgrund von zusätzlichem Verkehr. Dies ist laut Gutachten „als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen. Gemäß Punkt 7.3 der TA Lärm sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen nicht erforderlich.“ (S. 29)

Gerade im Hinblick auf die Ludwigsstraße hat der Ortsbeirat öfters seine Sorge zum Ausdruck gebracht, daß der Status Quo an Nutzungen (was die Grundlage für das schalltechnische Gutachten bildet) eine höhere Verkehrsbelastung aufweist, als für eine Fußgängerzone wünschenswert oder zulässig ist (siehe z.B. Vorlage 0921/2021). Die Verwaltung hat in ihren Antworten darauf stets bestätigt, dass keine baulichen Maßnahmen für diese Verkehrsflächen geplant sind, die zu einer Entlastung vom Lärm führen würden. Dass jetzt aber eine Maßnahme geplant ist, die zu einer **Zunahme** des Verkehrslärms führen wird, hält der Ortsbeirat für äußerst bedenklich! Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen mögen dabei gemäß der TA Lärm nicht erforderlich sein; **Maßnahmen zur Verminderung des motorisierten Verkehrs in der Fußgängerzone sind jedoch im Sinne der Aufenthaltsqualität in diesem Freiraum dringend anzuraten.** Im Planentwurf sind jedoch keine zu erkennen—im Gegenteil ist mit einer Zunahme zu rechnen.

Der zweite Punkt von Beschluss 0092/2021 betraf die **Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt.** Dieses Ziel, das im Integrierten Entwicklungskonzept Innenstadt (S. 54) enthalten ist, wurde mit Stadtratsbeschluss 0497/2021/1 bestätigt, und als „Schwerpunkt“ für die Vorlage weiterer Vorschläge bei der Weiterentwicklung des IEK. Zu den „unterschiedlichen Ansprüchen an lebenswerte Quartiere“ zählte das IEK „unter anderem [die Frage,] wie Umweltbelastungen aus (Lärm-)Emissionen reduziert werden können.“ Anstatt den Vorschlag einer **quantitativen Vergrößerung des Wohnraumangebots** aufzugreifen, und die Wohnnutzung im Sinne des Ortsbeirats bereits ab dem 1. Obergeschoss zuzulassen, akzeptiert die Verwaltung den lärmbelasteten Status Quo und duldet sogar eine Zunahme des nächtlichen Verkehrslärms durch eine geplante Bebauung, in der die Wohnnutzung in weiten Bereichen ausgeschlossen wird. Der Ortsbeirat erwartet, dass die Verwaltung an dieser Stelle **planerische Maßnahmen ergreift, die den Wohnstandort Innenstadt stärkt.**

Den Unterlagen beigelegt ist auch eine Mikroklimasimulation. Eine wesentliche Erkenntnis dieser Modellierung ist auf Seite 13 enthalten: „Insbesondere der Baumbestand in der Ludwigsstraße macht sich lokal in reduzierten Lufttemperaturen deutlich bemerkbar.“ Im ersten Entwurf des

Bebauungsplans vom Januar 2021 war vorgesehen, die Baulinie des Pavillons Gutenbergplatz 2 nach Süden zu verschieben, um die **zweite Baumreihe hier vervollständigen** zu können. Leider ist in der Überarbeitung des Planentwurfs diese Maßnahme entfallen. Somit entfällt eine mögliche klimatische Verbesserung. Bei der Beschlussfassung zu Vorlage 0092/2021 kam im Ortsbeirat der Vorschlag auf, auf die damals noch vorgesehene Verschiebung der Baulinie zu verzichten. Diesen Vorschlag hat der Ortsbeirat mit 5 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen abgelehnt. Dennoch wird er von der Verwaltung bei der Überarbeitung des Plans berücksichtigt, während die einstimmig befürworteten Vorschläge des Ortsbeirats keine Berücksichtigung finden.

Im Bauausschuss hatte am 28. Januar 2021 ein beratendes Mitglied des Ortsbeirats gefordert, „den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den bereits angesprochenen Parkplatz zu erweitern. Die Sicherung der Umwandlung des Parkplatzes soll durch Baurecht zeitgleich mit der Schaffung baurechtlicher Fakten in der Ludwigsstraße geschehen.“ Nun hat der jüngste Entwurf des Bebauungsplans eine Änderung im Geltungsbereich erfahren, allerdings nicht an der Stelle, die im Bauausschuss gefordert war, sondern an anderer Stelle, nämlich Gutenbergplatz 1-5, als festgesetztes Kerngebiet MK8. Anstatt der gewünschten **Festsetzung einer Grün- und Freifläche** wird ein zusätzliches Kerngebiet festgesetzt. Der Ortsbeirat regt an, einen größeren planerischen Schwerpunkt auf die Freiflächen zu legen.

Zielsetzung des neu hinzu gekommenen Kerngebiets MK8 ist die „Sicherung es städtebaulichen Erscheinungsbildes entlang der Ludwigsstraße und hier insbesondere der Torsituation“. Dies geschieht mit der Festsetzung zwingender Oberkanten und der Form eines Flachdachs. In seinem Beschluss 0092/2021 wollte der Ortsbeirat ebenfalls das städtebauliche Erscheinungsbild und die symmetrische Torsituation absichern, hatte jedoch **eine andere Form dieser Torsituation** als Vorbild im Sinne.

Die Torsituation ist oft in der Diskussion gewesen, so wie z.B. in einem Artikel in der FAZ vom 12. September 2017 („Platz nach napoleonischem Vorbild“), begleitet von einer Visualisierung des Rheinischen Vereins für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, die auch in anderen lokalen Medien wiederholt erschienen ist, und für die öffentliche Diskussion eine gewisse Prägungskraft entfaltet hat. In dieser Visualisierung ist erkennbar eine Torsituation ablesbar. Die heutige Traufhöhe von Gutenbergplatz 1 ist gut erkennbar, sowie ein weiteres, gedrungenes Geschoss in geringerer Geschosshöhe (neue Traufhöhe geschätzt 15,00 m, oder etwa 104,40 über NN), und mit Schrägdach (Firshöhe schätzungsweise 106 m über NN). Während Gutenbergplatz 2, ebenfalls mit Schrägdach, symmetrisch in seiner Höhenentwicklung ausgebildet wird, geht die Geschosshöhe nach drei Fensterachsen zur Ecke des Platzes wieder auf eine **geringere Höhe** (etwa 12,50 über dem Boden, oder etwa 101,90 über NN) zurück.

Der vorliegende Planentwurf sieht Traufhöhe und Firshöhe als identisch an, wodurch ein ganz anderer Eindruck entsteht als in dem prägenden Bild mit Schrägdächern. Auch beim Wettbewerb in den 1990er Jahren war die Vorgabe einer **Ablesbarkeit der gegenwärtigen Traufhöhe von Gutenbergplatz 1** (etwa 101,90 über NN) konsensbildend. Nun soll, mit Ausnahme einer Fläche zur Fuststraße hin (südlich aber nicht nördlich der Ludwigstraße, also auch an dieser Ecke **unsymmetrisch!**) mit 102,50 (die zusätzlichen 60 cm ergeben sich durch die Verschiebung der Referenzstelle vom Gutenbergplatz zur Weißliliengasse und die ansteigende Topographie mit zunehmender Entfernung vom Rhein), ansonsten flächendeckend eine Höhe von 106,00 m über NN vorgeschrieben werden. Eine **Abstufung der Höhe** ist, anders als in der Visualisierung des Rheinischen Vereins, nicht mehr **parallel zur Ludwigsstraße** vorgesehen. Da derzeit nicht absehbar ist, wann es zu einer Bautätigkeit an den beiden „Flügeln“ des Portals kommen soll, ist auch die Gefahr gegeben, dass die Aufstockung nur einseitig geschieht, und eine **Asymmetrie auf Jahre hinaus gefestigt** werden könnte.

Der Ortsbeirat erhebt entschiedene Einwände gegen die vorgeschlagene Ausbildung der Dachlandschaft an dieser Stelle und befürwortet den **Einsatz von Schrägdächern** mit unterschiedlichen Trauf- und Firshöhen, analog zu seiner Empfehlung 0092/2021. Ebenfalls soll die Aufstockung nicht so flächendeckend sein wie im vorliegenden Entwurf, sondern punktueller. Zuletzt erinnert der Ortsbeirat an die Diskussion vor einem Jahrzehnt über den Domblick und weist darauf hin, dass die damals gemachten Zusagen von einer Dachhöhe an dieser Stelle ausgingen, die **mehrere Meter geringer** war als im vorliegenden Vorschlag.

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

6126 Alt 262

Co



14

Stellungnahme zu AZ: 6126 Alt 262

RP Mainz, SB 15, Poststelle An 'lara.koegel@stadt.mainz.de'

24.03.2022 11:29

Von: "PP Mainz, SB 15, Poststelle" <Beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de>
An: "lara.koegel@stadt.mainz.de" <lara.koegel@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Frau Kögel,

anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme zu dem Aktenzeichen „6126 Alt 262“ und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Simon Triller

POLIZEIPRÄSIDIUM MAINZ
Sachbereich 15, Zentrale Prävention

Telefon: 06131 65-3385
Telefax: 06131 65-3389
Simon.Triller@polizei.rlp.de
Beratungszentrum.Mainz@polizei.rlp.de



image001.png 2898_rueckantwort - 2022.pdf



22-03-2022 Anhang zur Rückantwort 'Einkaufsquartier Ludwigstraße'.docx

Aktenzeichen 49		zu Akten 209	
AZ	61 26 Alt		262

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45
Verfahren / Planung / Projekt: Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"	
Frist: spätestens bis 11.04.2022	Eingang:
Erörterungstermin: ./.	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

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

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

Keine Stellungnahme erforderlich

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

-
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
-

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

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

Siehe Anlage "22-03-2022 Anhang zur Rückantwort 'Einkaufsquartier Ludwigstraße'"

-
- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

-
- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:
-

Mainz, den 24.03.2022

Polizeipräsidium Mainz

Triller, PHK

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Anhang zur Rückantwort

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

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Kögel,

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

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

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

Präventionshinweise:

1. Eingangsbereiche

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

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

2. Fenster

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

3. Türen

- Grundsätzlich Einbau von geprüft und zertifizierten Türen gemäß DIN EN 1627, ab RC 2; gerade solche zu sensiblen Bereichen bzw. zu privaten Räumlichkeiten. Hinsichtlich Türen in Flucht- und Rettungswegen sollten die Brandschutzbestimmungen und der nationale Anhang 10 der DIN EN 1627 (Schutz vor Manipulationen des Innentürdrückers) beachtet werden.

4. Versorgungsräume/Haustechnik

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

5. Fahrstühle

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

6. Fassaden

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

7. Grün-, Frei- und überbaubare Flächen

- Es ist darauf zu achten, dass Vor- und Rücksprünge nicht dazu führen, dass „tote“ Zonen entstehen. Sollten laut baulicher Festsetzung Vor- und Rücksprünge geplant sein, sollten diese transparent gestaltet sein um Aus- und Einblicke zu ermöglichen (dies sollte beim vorliegenden Projekt insbesondere im Bereich der Vorbauten geprüft werden)
- Herstellen von guter und ausreichender Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes.
- Vorgabe der Pflanzenhöhe bei etwaigen Hecken und Büschen von höchstens ca. 80 cm und mindestens 2 Metern Stammlänge bei Bäumen.
- Bäume in einem entsprechenden Pflanzabstand zu Gebäuden, so dass diese nicht als Steighilfe zur Erreichung höher gelegener Gebäudeteile genutzt werden können.
- Fassadenbegrünungen vorrangig nicht an Wänden mit Gebäudeöffnungen (z. B. Fenster) oder an Balkone angrenzend, damit diese nicht als Steighilfe zur Erreichung höher gelegener Gebäudeteile und somit für mögliche Einbrüche tatbegünstigend genutzt werden können.

8. Tiefgaragen und Parkhäuser

- Nach Möglichkeit Flucht- und Rettungswege ins Freie und nicht in Treppenhäuser
- Ausreichende und konstante Beleuchtung in allen Bereichen vorsehen.
- Parkhäuser und deren Zugänge mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen.
- Gestaltung durchbrochener Fassadenelemente mit Tageslichteinfall.
- Einrichten von Notruffeinrichtungen und Überwachungsanlagen.
- Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung.
- Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken.
- Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung.

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

- Je nach Nutzung und Gefährdungspotenzial der Immobilie / einzelnen Einheiten Prüfung bzgl. des Einbaus einer Überfall- und Einbruchmeldeanlage mit Anschluss an die Polizei (ÜEA).
- Je nach Nutzung und Ausgestaltung der Immobilie Prüfung bzgl. des Einbaus eines Notfall- und Gefahrenreaktionssystems (NGRS). Je nach im Rahmen der erstellten Risikomanagementakte herausgestellten Gefährdungsgrad NGRS mit Anschluss an die Polizei. Bei Anschaffung vorrangig aufgrund von Amok-Warnungen sollte eine NGRS-Aufschaltung nicht bei einer Notruf- und Serviceleitstelle sondern bei der Polizei erfolgen.

10. Zufahrtsschutz

- Das Durchbrechen von Fahrzeugen kann unter Umständen bereits durch die Modellierung der Fahrbahn / des Straßenverlaufs sowie durch Nutzung der Grundstücksgegebenheiten verhindert bzw. erschwert werden.
- Einbeziehung sogenannter „Protective Street Furniture“, welche nach ISO-IWA 14-1 bzw. DIN SPEC 91414 geprüft und zertifiziert ist

- Einbeziehung fixer Poller gem. ISO-IWA 14-1 bzw. DIN SPEC 91414 unter Berücksichtigung der optischen Anmutung (ggfls. mit Verkleidung von Blumenkästen o.ä.)
- Zur Erstellung eines fundierten und normkonformen Zufahrtsschutzkonzeptes ist die Einbindung eines entsprechenden Gutachters notwendig.

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

Mit freundlichen Grüßen.

Triller, PHK



15

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Kaiserstraße 31
55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Große Bleiche 46
55116 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 11. April 2022

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

REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICH T

Kaiserstraße 31
55116 Mainz
Telefon 06131 96030-0
Telefax 06131 96030-99
referat22@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

07.04.2022

Telefon / Fax
06131 96030-31
06131 96030-99

Mein Aktenzeichen
22/04/6/2022/0020
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
28.02.2022

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Rüdiger Koch
Ruediger.Koch@sgdsued.rlp.de

Bauleitplanung der Stadtverwaltung Mainz

- Flächennutzungsplan () Aufstellung (X) 45. Änderung
 Bebauungsplan (X) Aufstellung () Änderung

Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A262) und Bebauungsplan-Entwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A262)

(X) Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung unter Bezug auf die vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Schallgutachten getroffenen Annahmen im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang die Erstellung weiterer schalltechnischer Nachweise erforderlich.

1/2

Anlage 52 zu Blatt 209					
Az	61	26	Akt	262	

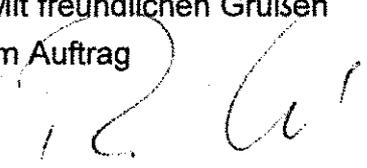
Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9:00-12:00 Uhr, 14:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr





Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Rüdiger Koch

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



16

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 06. April 2022

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

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

01.04.2022

Mein Aktenzeichen
Mz 411.0, 02-07; 2/Sd:33
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
03.03.2022; Az:
61 26 Alt 262

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Lisa Seidel
lisa.seidel@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-154
06131 2397-155

Bebauungsplan „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28.02.2022 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

1.2 Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt. Der ursprüngliche Brunnen zur Förderung von Grundwasser zur Kühlung von Kühlmaschi-

Anlage 53 zu Blatt 209					
Az	61	26	Alt	262	

1/8

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC MARKDEF1545

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00-12.00 Uhr, 14.00-15.30 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr





nen u. ä. wurde wasserrechtlich mit Bescheid vom 25.10.1963 erlaubt. Diese Erlaubnis wurde mit der Verpflichtung zum Rückbau/Verfüllung des Brunnens widerrufen mit Bescheid vom 26.07.1973. Nach aktueller Information durch die Stadt Mainz wurde dieser Brunnen im Okt. 1973 verfüllt. Wie bereits in den Vorgutachten erwähnt, ist hier zu überprüfen welche Anlagen noch vorhanden sind.

Die in den Unterlagen erwähnte Ringdränage um das bestehende Parkhaus mit Einleitung des anfallenden Grundwassers in einen Mischwasserkanal ist ebenfalls zu überprüfen, insbesondere der in den Unterlagen erwähnte „Großbrunnen“. Hier stellt sich die Frage, um was für einen Brunnen es sich handelt und zu welchem Zweck er errichtet wurde. Ebenfalls ist zu überprüfen, inwieweit hier eine wasserrechtlich relevante Benutzung stattfindet oder stattgefunden hat.

1.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Deshalb wird empfohlen, auf Kellergeschosse/Tiefgaragen zu verzichten bzw. Keller/Tiefgaragen als sog. „weißen Wanne“ herzustellen.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

1.4 Regenerative Energie

Die Energieversorgung für die wohnbauliche Nutzung und das Hotel soll über ein sog. Kalte-Nahwärmenetz sichergestellt werden. Als Energieträger ist hier die Erdwärme vorgesehen. Für die Errichtung ist daher ein Erdwärmesondenfeld vorgesehen.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist, in Abhängigkeit von der Größe der geplanten Anlage (z.B. > 200KW) zu entscheiden, ob es sich um eine Anlage handeln wird, die unter das Bergrecht fällt ansonsten wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.



Die energetische Versorgung der Gewerbeanlagen, Einzelhandel und Gastronomie soll über das bestehende Fernwärmenetz sichergestellt werden.

Zusätzlich ist die Installation von PV-Anlagen vorgesehen. Hier der Hinweis, dass bei gewerblichen Anlagen (z.B. Transformatoren) die Anforderungen aus der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten sind.

2. Bodenschutz

Für den Geltungsbereich des BBP „Einkaufsquartier Süd/Ludwigsstraße (A262)“ sind im Bodenschutzkataster verschiedene Altstandorte verzeichnet, die aktuell wie folgt bewertet werden:

- a. 315 00 000-5342 ehem. Färberei u. chemische Wäscherei,
Mainz, Ludwigstr. 8
Altstandort altlastverdächtig (geringer Altlastverdacht)

Nutzungszeitraum: 1890-1995 Färberei
1906-1909 chemisch Wäscherei

Lt. Branchenkatalog Baden-Württemberg sind beide Vornutzungen uneingeschränkt altlastrelevant.

Textilfärbereien.

Parameter potentieller Bodenkontamination sind:

Schwermetalle, Borate, Säuren, Laugen, Ammonium, Wasserglas, Phosphat, Weinstein, Cyanide, Phenyl-methyl-carbinol, Phenyl-phenol, Chlorbenzol, Benzoesäure / Formaldehyd, BTX, Benzin, Phenole, Anilin, Naphthylamin, Naphthol, Resorcin, Gerbstoffe, Alkyl-naphthalinsulfonate, Alkylsulfat, Pestizide und leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe.

Chemische Reinigungen

Parameter potentieller Bodenkontamination sind BTX, CKW, FCKW, Benzine und Terpentin.

Bei chemischen Wäschereien wurde zunächst Terpentinöl genutzt, dann Benzol, ab 1870 wurde Leichtbenzin verwendet, ab den 1920er Jahren Schwerbenzin, von 1900-1960 Tetrachlorkohlenstoff (Tetrachlormethan), überlagert mit der



Verwendung von PER und TRI und ab den 1950er Jahren FCKW R113 und R 11.

Für diesen Altstandort sind demnach am ehesten Aromatische Kohlenwasserstoffe, Leichtbenzin, Schwerbenzin und Tetrachlorkohlenstoffe (Tetrachlormethan), evtl. PER und TRI zu erwarten.

- b. **315 00 000-5343** ehem. Korkstopfenfabrik, Mainz, Ludwigsstr. 8:
Altstandort altlastverdächtig (geringer Altlastverdacht)

Ehem. Adresse Hintere Präsenzgasse 2

Nutzungszeitraum: 1901-1942

Lt. Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevant

Parameter potentieller Bodenkontamination sind im wesentlichen Schmiermittel für Maschinen (MKW), organische Lösungsmittel (BTX, Benzin, CKW, Schwefelkohlenstoff u.a.m.); Klebstoffe sind unwahrscheinlich, da zum Nutzungszeitraum Presskorken unüblich waren.

Vollständige Zerstörung im 2. Weltkrieg, relevant, da zu diesem Zeitpunkt vermutlich noch altlastrelevante Nutzung vorlag.

- c. **315 00 000-5363** ehem. Heizungs- und Heizöltank-Anlage, Kältezentrale
Dt. Bank, Mainz, Ludwigsstr. 8:
Altstandort altlastverdächtig

Nutzungszeitraum: Heizungs- und Heizöltank-Anlage 1970/1971 +/-)
Kältezentrale unbekannt

- d. **315 00 000-5364** ehem. Kaufhaus, Mainz, Ludwigsstr. 12-12a
Altstandort altlastverdächtig

mit altlastrelevanten Nutzungseinheiten aus dem Kellerplan 1963

5364/001 Kühlmaschinenraum I und II
gem. OU 13.09.2021 waren in der Bodenluft BL1 und BL2 keine FCKW nachweisbar. Allerdings wurden nicht alle relevanten FCKW analysiert. Insbesondere fehlt die Bestimmung von Frigen



22.

Weiterhin Altstandort altlastverdächtig in Bearbeitung

5364/002 Kältemaschinen

5364/003 ehem. chemische Reinigung 1985-1993
gem. OU 13.09.2021 waren in der Bodenluft BL3 und BL4 AKW
lediglich in geringer Konzentration und LHKW lediglich in Spuren
nachweisbar. Die orientierenden Hinweise nach ALEX-
Informationsblatt 16 sind jeweils weit unterschritten. Feststoffana-
lysen auf AKW ergaben keine nachweisbaren Gehalte.
Altstandort nicht altlastverdächtig

5364/004 Dieseltank

5364/005 Trafos

5364/006 Öltanks
gem. OU 13.09.2021 waren in der Bodenluft BL5 und BL6 AKW
lediglich in geringer Konzentration und LHKW nicht nachweisbar.
Die orientierenden Hinweise nach ALEX- Informationsblatt 16 sind
jeweils weit unterschritten. Feststoffanalysen auf AKW ergaben
keine nachweisbaren Gehalte. Organoleptische Auffälligkeiten wa-
ren bis in den Hochflutlehm hinein nicht feststellbar. Weitere Ana-
lysen erfolgten nicht, erscheinen aber auch nicht erforderlich.
Altstandort nicht altlastverdächtig

- e. **315 00 000-5367** ehem. Stempelfabrik u. VN, Mainz, Ludwigsstraße 12
Altstandort altlastverdächtig
(sehr geringer Altlastverdacht)

Es liegen folgende gemäß Branchenkatalog Baden-Württemberg uneinge-
schränkt altlastrelevante Vornutzungen vor:

1870-1922 Parfümerie und Seifenfabrik
1874-1895 Damenmäntel-Fabrik
1936-1940 Stempelfabrik

Parameter potentieller Bodenkontamination:



Schwermetalle (Metallseifen: Barium, Blei, Cadmium, Cäsium, Chrom, Kobalt, Kupfer, Zink u.a.m./Chromate, Färbe- und Fixierflotten/Lackpigmente), Org. Lösungsmittel (Lösungsmittelseifen: Benzin, BTX, Terpentinöl, Testbenzine, CKW u.a.m.), Styrol (Bindemittel), Diisocyanate (Härter), org. Farbstoffe (Azofarben u.a.m.), PCP (Konservierung), Epichlorhydrin (Schlichten, Appretieren) u.a.m.

Aufgrund des lange zurückliegenden Nutzungszeitraums, der kurzen Nutzungsdauern und des verhältnismäßig kleinen Grundstücks wird für diese Vornutzungen nur geringe Altlastenrelevanz gesehen.

Vollständige Zerstörung im 2. Weltkrieg, relevant, da zu diesem Zeitpunkt evtl. noch altlastrelevante Nutzung vorlag.

- f. **315 00 000-5365** **ehem. Gebetbuchfabrik, Mainz,**
Hintere Präsenzgasse 1
Altstandort altlastverdächtig (geringer Altlastverdacht)

Ehem. Adresse Hintere Präsenzgasse 1, 5/10

Nutzungszeitraum:

1895-1945 Gebet- und Gesangbuchfabrik

1934-1940 Beleuchtungskörperfabrik

Beide gem. Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevant

Parameter potentieller Bodenkontamination:

Schwermetalle, BTX, CKW, Benzin, org. Farbstoffe (Azofarbstoffe u.a.m.),

Eventuell radiologisch relevante Stoffe: thorierte Elektroden, Verwendung von Radionukliden als Zündhilfe in Gasentladungslampen.

Vollständige Zerstörung im 2. Weltkrieg, relevant, da zu diesem Zeitpunkt noch altlastrelevante Nutzung vorlag.

- g. **315 00 000-5366** **ehem. Möbelfabrik, Mainz,**
Hintere Präsenzgasse 4
Altstandort altlastverdächtig (geringer Altlastverdacht)



Ehem. Adresse Hintere Präsenzgasse 4, 5/8

Nutzungszeitraum:

1870-1906 Möbelfabrik, Dekoration, feine Bauarbeit

1916-1934 Stuhlfabrik

Gem. Branchenkat. Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevant

Aber kleines Grundstück (rd. 340 m²).

Parameter potentieller Bodenkontamination:

Metalle/Schwermetalle CKW (Reinigungsmittel), Öle (Bohr-, Schleif-, Schneid-
öle; Additiv: PCP), Hydrauliköle (PCB) Metallrückstände (ölverunreinigt)

Zum überwiegenden Teil fehlen zu den einzelnen Altstandorten konkrete Angaben zum Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, zur Bauart, Nutzungsdauer, Prüfstatus und Zustand von Anlagen zum Umgang mit umweltgefährdenden/wassergefährdenden Stoffen. Aus dem heutigen Zustand der Räume kann ein früherer Schadstoffeintrag in den Untergrund auch nicht ausgeschlossen werden.

Kriegsschäden, Schadensfälle, Erfassungsbewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 262 wurde im 2. Weltkrieg nahezu vollständig zerstört. Bei nur 3 der in Ziffer 4.3 genannten Altstandorten ist zu vermuten, dass zu dem Zeitpunkt noch altlastrelevante Nutzungen vorlagen.

315 00 000-5343 ehem. Korkstopfenfabrik, Mainz, Ludwigsstr. 8

315 00 000-5365 ehem. Gebetbuchfabrik, Mainz, Hintere Präsenzgasse 1

315 00 000-5367 ehem. Stempelfabrik u. VN, Mainz, Ludwigsstraße 12.

Schadstoffeinträge in diesem Zusammenhang können nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Schadensfälle sind nicht bekannt.

Untersuchungskonzept:

Zum Teil können die Altstandorte nicht oder nur mit sehr großem Aufwand der gezielten orientierenden Untersuchung unterzogen werden.

Die Erkundung möglicher Grundwasserbelastungen mittels Grundwasser-Messstellen im Zu- und Abstrom der Altstandorte ist daher sinnvoll und bereits mit dem Grün- und Umweltamt Mainz kommuniziert.



Bei der Positionierung und dem Ausbau der Grundwasser-Messstellen ist sicherzustellen, dass der Grundwasser-Abstrom aus allen betroffenen altlastverdächtigen Altstandorten erfasst wird. Gegebenenfalls kann die 1¼-Zoll-GW-Messstelle im Keller des Kaufhauses oder GW-Messstellen aus der Umgebung mit hinzugezogen werden.

Ich empfehle, im abströmenden Grundwasser mindestens 2 mal, besser 3 mal auf folgende Parameter zu untersuchen:

- ALEX-Merkblatt 01 Stufe 2 „offene Liste“; bei LHKW bitte Tetrachlorkohlenstoff mitbestimmen
- FCKW: Frigen 22 im Abstrom Kaufhaus Kühlmaschinenräume I + II
Frigen 11, 12, 22 und 113 im Abstrom Kaufhaus Kältemaschinen und im Abstrom Heizöltanklager/Kältezentrale Dt. Bank

Hinweis:

Ich teile die in der Begründung zum BBP dargestellte Auffassung nicht, dass der FCKW-Verdacht abschließend ausgeräumt ist.

Bzgl. radiologisch relevanter Stoffe aus der historischen Nutzung (siehe 315 00 000-5365) habe ich aktuell die Gewerbeaufsicht und das Landesamt für Umwelt um eine Einschätzung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lisa Seidel

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

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

Kö

[Handwritten mark]

17

Stellungnahme Richtfunk : B-Plan-Entwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" 61 26 Alt 262

O2-MW-BIMSCHG An lara.koegel@stadt.mainz.de

28.03.2022 15:09

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

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 09.03.2022
 IHR ZEICHEN: 61 26 Alt 262

Sehr geehrte Frau Kögel,

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

- durch das Plangebiet führen fünf Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 40755225, 407552492 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 17 m und 47 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407555545 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 11 m und 41 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407557355, 407557356 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 36 m und 66 m über Grund

STELLUNGNAHME / B-Plan-Entwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

RICHTFUNKTRASSEN

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

Richtfunkverbindung	A-Standortin			Höhen			B-Standortin			Hi						
	WGS84			FußpunktAntenne			WGS84				Fu					
Linknummer	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü.	Gesam	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NH
A-Standort	n						Gelände t			n						
B-Standort																
407555545	50° 0'	11.22"	8° 15'				94	85	179	49° 59'	51.68"	8° 16'				
455991273	N			32.72" E						N			11.71" E			
455991359																
407557355	50° 0'	31.97"	8° 16'	6.77"			89	33,8	122,8	49° 59'	21.92"	8° 16'				
455999628	N			E						N			16.02" E			

Anlage	55	zu Blatt	209
61	26	202	

455990080								
407557356	I	Wie Link						
455999628	I	407557355						
455990080								
407552255	I	49° 59' 53.95" 8° 16'	86	20,3	106,3	49° 59' 53.26" 8° 15' 6.05"		
455999631	I	N 35.45" E				N E		
455990830								
407552492	I	Wie Link						
455999631	I	407552255						
455990830								

**Legende
in Betrieb**

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

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

Die Linien in Magenta und Rot haben für Sie keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Projektleiter
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor
Projektassistentin

Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:

Behördenengineering, Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com

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

o2-mw-BlmSchG@telefonica.com,

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

im Auftrag der Firma:

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
Südwestpark 35, Room 2.1.15, 90449 Nürnberg

Mobil: +49 174 – 349 67 03

web: www.cons-kom.de

Bernhart ConsKom GmbH & Co. KG, Mitterweg 3, 84549 Engelsberg
Amtsgericht Traunstein HRA 10098, Geschäftsführer: Konrad Bernhart

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung:

<https://conskom.de/impressum-datenschutz/>

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

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

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica

notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e

Telefónica

cons@kom



proceda a sua destruição

image003.jpg

image001.png

image002.jpg

A08796.jpg

A08796.xlsx



B-Plan-Entwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

407557358
407557355

407555345

407552255
407552492

STELLUNGNAHME / B-Plan-Entwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

RICHTFUNKTRASSEN

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

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84			B-Standort in WGS84			Höhen		Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek
	Linknummer	A-Standort	B-Standort	Fußpunkt	Antenne	NHN	ü. Gelände								
40755545	455991273	455991359	50° 0' 11.22" N	8° 15' 32.72" E	94	85	179	49° 59' 51.68" N	8° 16' 11.71" E						
407557355	455999628	455990080	50° 0' 31.97" N	8° 16' 6.77" E	89	33,8	122,8	49° 59' 21.92" N	8° 16' 16.02" E						
407557356	455999628	455990080	Wie Link 407557355												
407552255	455999631	455990830	49° 59' 53.95" N	8° 16' 35.45" E	86	20,3	106,3	49° 59' 53.26" N	8° 15' 6.05" E						
407552492	455999631	455990830	Wie Link 407552255												

Legende
 in Betrieb
 in Planung

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

18

An

Kopie

Betreff

Betreff: WG: Städtebaulicher Vertrag "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

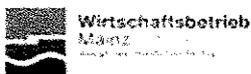
Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz - Dienstag 27.09.2022 13:38

----- Weitergeleitet von Heike Schwerdt/WB1/Mainz am 27.09.2022 11:09 -----

Von: Bernd Heinemann/WB1/Mainz
An: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Manfred Nuesing/WB1/Mainz@Mainz, Michael Paulus/WB1/Mainz@Mainz, Heike Schwerdt/WB1/Mainz@Mainz
Datum: 08.04.2022 12:16
Betreff: Antwort: Städtebaulicher Vertrag "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

Sehr geehrte Frau Bourguignon,
aus unserer Sicht sind wir nicht an dem o. g. Vertrag beteiligt.
Allerdings möchten wir gerne darauf hinweisen, dass wir im Bereich der Weißlillengasse eine
Erneuerung
bzw. Austausch des vorhandenen Kanals planen. Diese Maßnahme sollte zeitlich mit der
Verkehrsplanung
für die Maßnahmen des Vertrages abgestimmt werden.
Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen
Bernd Heinemann
Abt. 5 Sachbearbeiter Beiträge

Tel.: (0 61 31) 9715-253
Fax: (0 61 31) 9715-259
E-Mail: bernd.heinemann@stadt.mainz.de



Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR
Industriestraße 70
55 120 Mainz

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

Vorstandsvorsitzende: Jeanette Wetterling
Vorsitzende des Verwaltungsrats: Beigeordnete Janina Steinkrüger
Sitz der Anstalt: Mainz

Information zur Verwendung Ihrer Daten: www.wirtschaftsbetrieb.mainz.de/DSGVO

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

Zu den H.A. Akten

Mainz, den

01.26.2022

Anlage 57 zu Blatt 209
61/26/Akt/262