

Aktz.: 61 26 O 73

## **"Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"**

### **I. Vermerk**

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

##### **A) Formalien**

Dauer des Beteiligungsverfahrens:	<b>17.04.2023 – 19.05.2023</b>
Anzahl der beteiligten TÖB: 51	Anzahl der Antworten von TÖB: 23

Vorkoordinierungstermin mit den Fachämtern der Stadt und TÖB: 09.05.2023

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

- 10-Hauptamt, Frauenbüro
- 60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation, Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (Komponente Infrastrukturbeitrag)
- 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
- Deutsche Telekom AG
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie
- Handelsverband Rheinland-Pfalz
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
- Landesbetrieb Mobilität Worms
- Polizeipräsidium Mainz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Wirtschaftsbetrieb Mainz - AöR

## B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

### 1. 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung

- Schreiben vom 12.05.2023 -

#### Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- keine

#### Sonstige Anregungen

- **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben**

Mit der geplanten Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes (WA)" wären im Plangebiet u.a. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, bis zur Schwelle der Großflächigkeit (1.200 qm GF / 800 qm VK) allgemein zulässig. Mit Blick auf den zu erhaltenden Gartenstadtcharakter eigne sich das Gebiet jedoch nicht als Standort für Einzelhandelseinrichtungen, da diese mit entsprechenden negativen Folgewirkungen (Versiegelung größerer Flächen, zunehmende Verkehrsbelastung) verbunden wären.

Die Lenkung und planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen erfolge auf Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen "Zentrenkonzepts Einzelhandel". Gemäß diesem seien im Plangebiet keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen. Der Ausschluss von Einzelhandel würde den aktuellen Status daher planerisch sichern.

Die Versorgung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung (ca. 950 Einwohner) mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sei durch die Einzelhandelseinrichtungen in den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet (Supermarkt "Göttemannstraße" als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Weisenau, Nahversorgungszentrum "Heilig-Kreuz-Viertel", perspektivisch Quartierszentrum Oberstadt im Plangebiet "O 53").

Mit Blick auf die Zielsetzung, die zentralen Einkaufsbereiche zu erhalten, zu stärken und weiterzuentwickeln, sollte im Geltungsbereich des "O 73" kein Einzelhandel zulässig sein. Daher werde der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben angeregt.

Für den Standort "Heinrich-von-Gagern-Straße 26" könne sich eine Sondersituation ergeben, da dieser bereits in der Vergangenheit für verschiedene Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen genutzt wurde. Derzeit befänden sich auf einer Grundfläche von ca. 240 qm zwei gastronomische Betriebe. Sollten künftig dort Nutzungen angesiedelt werden, bei denen Einzelhandel quantitativ nur untergeordnet zum Tragen käme, solle dies entsprechend planungsrechtlich geprüft werden.

#### **Stellungnahme**

*Die Hinweise zur Einzelhandelsnutzung werden zur Kenntnis genommen.*

*Zur Sicherung der planerischen Ziele werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft und im Hinblick auf die langfristige Steuerung der Einzelhandelsnutzung mit 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung abgestimmt.*

*Zudem werde im weiteren Verfahren geprüft, ob für den Standort "Heinrich-von-Gagern-Straße 26" ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf zu treffen sind.*

## 2. 37-Feuerwehr

- Schreiben vom 03.05.2023 -

### Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- keine

### Sonstige Anregungen

- **Flächen für die Feuerwehr**  
Auf die Regelungen zur Sicherstellung der Rettungswege und Bewegungsflächen gemäß LBauO sowie dem Merkblatt "Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz" wird hingewiesen.
- **Löschwasserversorgung**  
Die Löschwasserversorgung sei gemäß der Vorgaben der Feuerwehr Mainz sicherzustellen und nachzuweisen. Sie erfolge durch die Mainzer Netze ausschließlich im öffentlichen Straßenraum.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Das Plangebiet umfasst ein vollständig erschlossenes und bebautes Wohngebiet mit Bestandsbebauung. Es ist davon auszugehen, dass für dieses Bestandsgebiet bereits der Nachweis über die Flächen für die Feuerwehr sowie die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erbracht wurden. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen nicht berührt und wie heute im Bestand vorhanden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Sofern neue Bauvorhaben umgesetzt werden sollen, erfolgt die brandschutzrechtliche Beurteilung im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.*

## 3. 50-Amt für Soziale Leistungen, Abt. Allgemeine Hilfen

- Stellungnahme im Rahmen des Scopingtermins am 09.05.2023 -

### Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- keine

### Sonstige Anregungen

- Da durch den Bebauungsplan kein Planungsrecht für eine Neubebauung geschaffen werde, seien keine Regelungen zum geförderten Wohnraum erforderlich.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Nach aktuellem Stand ist mit dem Bebauungsplan die Schaffung von Baurecht für eine neue Wohnbebauung in nur sehr geringfügigem Umfang vorgesehen. Sofern sich dies im weiteren Verfahren ändert, besteht die erneute Möglichkeit zur fachlichen Stellungnahme im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.*

#### 4. 60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege

- Schreiben vom 12.05.2023 -

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

- keine

##### Sonstige Anregungen

- **Grabungsschutzgebiet**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes "Göttelmannstraße (G 80/08)" liege. Sämtliche Erdingriffe bedürften daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 22 Abs. 3 DSchG und der landesarchäologischen Begleitung.

##### *Stellungnahme*

*Der Hinweis zum Grabungsschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird im weiteren Verfahren entsprechend in die Begründung aufgenommen.*

- **Kulturdenkmäler**

Oberirdisch gäbe es außer dem Ketteler-Denkmal, im Bereich der Liegenschaft Heinrich-von-Gagern-Straße 22, keine geschützten Kulturdenkmäler.

##### *Stellungnahme*

*Der Hinweis zum geschützten Kulturdenkmal wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.*

#### 5. 61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen

- Schreiben vom 19.05.2023 -

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

- keine

##### Sonstige Anregungen

- **Verkehrsplanung**

Die Fachabteilung sei in den Bearbeitungsprozess des laufenden Bebauungsplanverfahrens direkt einbezogen. Es wird auf die Hinweise, Anregungen und Forderungen verwiesen, die bisher seitens der Fachabteilung erfolgt sind bzw. noch erfolgen.

##### *Stellungnahme*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren mit der Fachabteilung im Detail abgestimmt.*

- **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich sei um "Göttelmannstraße" und "Oberer Laubenheimer Weg" zu reduzieren.

### **Stellungnahme**

*Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, um diese planungsrechtlich dauerhaft zu Erschließungszwecken entsprechend ihrer Funktion zu sichern. Der räumliche Geltungsbereich wird daher aufrechterhalten.*

- **Regelung von Zufahrten**

An der "Göttelmannstraße" sei ein Zufahrtenverbot aufzunehmen, um künftig neue Zufahrten zu verhindern. In allen Knotenpunkten seien Zufahrtenverbote in den Eckausrundungen zu berücksichtigen.

Die zulässige Zufahrtenbreite sei in den textlichen Festsetzungen auf 3 m zu reduzieren.

### **Stellungnahme**

*Das Plangebiet umfasst ein vollständig erschlossenes und bebautes Wohngebiet mit Bestandsbebauung. Bestehende Gebäude und Zufahrten genießen Bestandsschutz. Da eine planungsrechtliche Festsetzung von Zufahrtsverboten im Bestandsgebiet aus städtebaulicher Sicht eine starke Einschränkung für die Grundstückseigentümerschaft darstellt, ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Fachabteilung zu prüfen, in welchen Bereichen Zufahrtsregelungen getroffen werden können.*

*Zudem können sich im Hinblick auf die planerische Zielsetzung der Sicherung des Grünbestandes insbesondere im Bereich der Vorgärten im weiteren Verfahren zusätzliche planungsrechtliche Konstellationen ableiten, welche die Möglichkeit von privaten Zufahrten beschränken oder ggf. ausschließen.*

## **6. 67-Grün- und Umweltamt**

*- Stellungnahme im Rahmen des Scopingtermins sowie mit Schreiben vom 23.05.2023 –*

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

- **Umweltbericht**

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB und Anlage 1 BauGB sei im Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen.

Der Umfang der Artenschutzerhebung stehe in Abhängigkeit zum städtebaulichen Konzept und sei im weiteren Verfahren abzustimmen.

Die Fertigstellung der Baum- und Artenschutzuntersuchungen werde nach derzeitigem Stand für September/Oktober 2024 prognostiziert, da der Frühjahres- sowie der Frühsommeraspekt nicht mehr in 2023 erfasst werden könne. Die Fertigstellung des Umweltberichtes erfolge sodann.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise zu Erfordernis, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden zur Kenntnis genommen. Die für die Erarbeitung des Umweltberichts erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen, das weitere Vorgehen sowie die entsprechende Zeitplanung werden im weiteren Verfahren mit 67-Grün- und Umweltamt abgestimmt.*

- **Immissionsschutz, Lärmschutz**

Bei dem Plangebiet handele es sich um ein bereits entwickeltes Wohngebiet in der Nachbarschaft einer vorhandenen städtischen Parkanlage (Volkspark), aus

der Geräuscheinwirkungen möglich seien. Da keine an den Volkspark heranrückende Wohnbebauung geplant sei, werde durch den Bebauungsplan kein Lärmkonflikt ausgelöst, so dass dahingehend keine Untersuchungen erforderlich werden.

### **Stellungnahme**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Untersuchungen/Fachgutachten erforderlich sind. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen. In dem Zusammenhang sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers geprüft werden. Ein Heranrücken der Wohnbebauung an den Volkspark ist dabei nach aktuellem Stand der Planung nicht vorgesehen, so dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend kein Lärmkonflikt ausgelöst wird.*

### **Fluglärm**

Das Plangebiet sei durch Fluglärm ausgehend vom Flughafen Frankfurt vorbelastet. Die maßgebliche Betriebssituation für das Plangebiet stelle die Ostbetriebsrichtung am Flughafen Frankfurt dar. Die Prognose für die Ausbausituation des Flughafens zeige einen Mittelungspegel von 57 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert für Verkehrslärm nach DIN 18005 werde damit am Tag um 2 dB(A) und in der Nacht um 3 dB(A) überschritten. Der mittlere Maximalpegel der Einzelereignisse (Überflüge) betrage 68 dB(A).

Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse seien folgende Festsetzungen zum Schallschutz gegen Fluglärm erforderlich: "Zum Schutz vor Fluglärm ist die Schalldämmung von Außenfassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen. Bei der Neuerrichtung von Schlafräumen sind diese mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten, die die Nennlüftung nach DIN 1946, Teil 6, gewährleistet."

### **Stellungnahme**

*Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplanentwurf entsprechend aufgenommen.*

### **Straßenverkehrslärm**

Das Plangebiet sei durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Insbesondere an den zur "Göttelmannstraße" hin orientierten Fassaden wirkten Pegel von bis zu 64 dN(A) tags bzw. 56 dB(A) nachts ein. Der Orientierungswert nach DIN 18005 werde damit am Tag um bis zu 9 dB(A) und in der Nacht um bis zu 11 dB(A) überschritten. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 betrage bis zu 67 dB(A).

Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse seien folgende Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich: "Die Schalldämmung der Fassaden ist entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 auszuführen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus anliegenden Darstellungen für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag durch Addition von 3 dB(A). Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus anliegenden Darstellungen für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht durch Addition von 13 dB(A)."

### **Stellungnahme**

*Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplanentwurf entsprechend aufgenommen.*

- **Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild, Naherholung, Grünordnung**

Durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches sei sichergestellt, dass die angrenzenden Kleingartenanlagen auch in ihrer Qualität als Grünzäsur nicht angetastet werden.

Das planerische Ziel, die Grün- und Freibereiche im Plangebiet städtebaulich sinnvoll zu regeln, lasse dennoch auf Nachverdichtungen sowie Gebäudeaufstockungen schließen. Daher sei eine Erfassung und Bewertung der Grünstrukturen inkl. Baumbestand und des Arteninventars sowohl im Bereich der Grünstrukturen als auch in und an den Bestandsgebäuden erforderlich.

Festsetzungen zu den grünordnerisch, ökologisch und artenschutzfachlich erforderlichen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für alle im Gebiet vorhandenen Grünstruktur sowie für alle Um-, Neu- und Anbauten seien auf Basis der o.g. gutachterlichen Aussagen zu entwickeln.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen. In dem Zusammenhang sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers geprüft werden. Sofern sich ein Potenzial für Nachverdichtungen sowie Gebäudeaufstockungen ergibt, wird dies im Bebauungsplanentwurf im weiteren Verfahren berücksichtigt und als Grundlage für die Erarbeitung des Umweltberichts entsprechend mit 67-Grün- und Umweltamt abgestimmt.*

- **Altlasten und Bodenschutz**

Im Geltungsbereich befinde sich ein Altstandort und eine Verdachtsfläche.

Altstandort Göttelmannstraße 35 (ehemalige Tankstelle):

Bei dem Altstandort handele es sich um eine ehemalige Tankstelle, die 2011 zur Errichtung von Wohnanlagen rückgebaut wurde. Laut Rückbaudokumentation vom 21.09.2011 seien keine Restbelastungen im Erdreich verblieben. Eine abschließende Bewertung der SGD Süd fehle. Derzeit sei der Standort als "Altstandort, altlastverdächtig (in Bearbeitung)" eingestuft.

Verdachtsfläche Görresstraße 17 (Maler und Lackierergewerbe):

Für den Standort solle zunächst eine historische Recherche durchgeführt werden, wodurch der Verdacht ggf. ausgeräumt werden könne. Ob ein Untersuchungsbedarf bestehe, könne aktuell nicht ausgeschlossen werden und werde im weiteren Verfahren geklärt. Der Verdachtsstandort sei bisher noch nicht im Bodenschutzkataster RLP erfasst, eine Bewertung der SGD Süd liege nicht vor.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise zum Altstandort sowie zur Verdachtsfläche werden zur Kenntnis genommen. Der planungsrechtliche Umgang mit den benannten Standorten ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu prüfen. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden nach vorliegender Bewertung durch die SGD Süd entsprechend in die Bauleitplanung integriert.*

- **Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung**

Es reiche aus in den textlichen Festsetzungen zu regeln, dass bei Nachverdichtungsvorhaben Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu prüfen und erforderliche Befestigungen wasserdurchlässig auszuführen sind. Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept werde aufgrund der bestehenden, fast vollständigen Bebauung nicht für erforderlich gehalten. Im Gebiet sei eine funktionsfähige Mischwasser-Kanalisation vorhanden.

### **Stellungnahme**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erforderlich ist.*

*Erforderliche Regelungen zu Umgang und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers werden im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt und in Abstimmung mit 67-Grün- und Umweltamt in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen.*

- **Klimaökologie, Klimawandel, Klimaanpassung**

Im Geltungsbereich seien keine flächen- oder linienhaften Kaltluftabflüsse mit Planungsrelevanz vorhanden. Vertiefende Untersuchungen seien nicht erforderlich. Zur Sicherung und Verbesserung des lokalen Klimas und auch als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel sei eine Stärkung der grünen Infrastruktur erforderlich.

Der Baumbestand im öffentlichen Raum und auf den Privatgrundstücken sei zu erfassen und hinsichtlich seiner Erhaltungsfähigkeit und Erhaltungswürdigkeit zu beurteilen. Wirksame Schutzmaßnahmen seien sodann zu prüfen. Eine Ergänzung des Baumbestandes im öffentlichen Raum (Verkehrs- und Grünflächen) und auf den Privatgrundstücken sei zu prüfen. Bestehende öffentliche Grünflächen seien zu sichern und bestenfalls zu erweitern. Auf den privaten Grundstücken seien Begrünungen auf und an den Gebäuden zu prüfen, ebenso der Erhalt von planungsrelevanten Vegetationsbeständen. Vorhaben zur Steuerung von zulässigen baulichen Anlagen auf den Privatgrundstücken seien zu prüfen. Dies betreffe bei Nebenanlagen und Stellplätzen den Ort, das funktional notwendige Maß und ggf. die Art. Die Erschließung von Grundstücken sei ggf. festzulegen.

### **Stellungnahme**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich sind. Der für die Erarbeitung des Umweltberichts erforderliche Prüfumfang steht im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Grundlagen, die im weiteren Verfahren mit 67-Grün- und Umweltamt abzustimmen sind. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse in die Bauleitplanung integriert.*

- **Energie**

Im Bauleitplanverfahren seien die Klimaschutzklauseln des BauGB zu beachten sowie unabhängig vom Bebauungsplan die Vorgaben des GEG. Die Stadt Mainz habe sich als "Masterplankommune 100% Klimaschutz" verpflichtet, die Treibhausgas-Emission zur Referenz 1990 bis 2050 um 95% und den Energieverbrauch um 50% zu reduzieren. Mit dem Beschluss zum "Klimanotstand" solle dieses Ziel deutlich früher, bestenfalls bis 2035 erreicht werden. Insofern werde für jenes Quartier bei Neu- und Umbauten eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet, welche regenerative Energien nutze und in allen Versorgungssektoren (Strom, Kälte und Wärme) CO<sub>2</sub>-Neutralität anstrebe.

Da das Plangebiet bereits bebaut sei und Wärmeversorgungskonzepte existieren, sei die Erstellung eines Energiekonzeptes nicht verhältnismäßig bzw. nicht zielführend. So sich neue Erkenntnisse aus dem Wärmemasterplan 2.0, welcher derzeit fortgeschrieben und im Spätsommer 2023 veröffentlicht werde, ergäben, seien jene im weiteren Verfahren jedoch zu beachten. Neubauten seien so zu planen, dass die Gebädekubatur zur Wärmeverlustsenkung und die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert werden.

### ***Stellungnahme***

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Energiekonzept erforderlich ist. Für die Bauleitplanung werden diesbezüglich keine Regelungsbedarfe ausgelöst. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bebautes Bestandsgebiet handelt, steht die Gebäudeausrichtung bereits fest. Evtl. städtebauliche Ergänzungen werden sich daher sehr stark an der bestehenden Baustruktur orientieren.*

### **Sonstige Anregungen**

- keine

## **7. 70-Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz**

- Schreiben vom 12.05.2023 -

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

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- Die Straßenführung werde durch den Bebauungsplan "O 73" nicht verändert. Die Entsorgung mit den Standardfahrzeugen des Entsorgungsbetriebes sei derzeit und auch künftig möglich.

### ***Stellungnahme***

*Der Hinweis zur Entsorgung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der öffentlichen Erschließung ist nicht vorgesehen.*

**8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr**

- Schreiben vom 17.04.2023 -

**Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

**Sonstige Anregungen**

- Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz könnten die durch die militärische Nutzung verursachten, jedoch nicht vermeidbaren Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich darauf beziehende Beschwerden und Ersatzansprüche nicht anerkannt würden.

**Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Nach Prüfung der Sachlage befindet sich der erwähnte Truppenübungsplatz lediglich in entfernter räumlicher Umgebung und hat keine Relevanz für das Plangebiet "O 73". Eine schriftliche Bestätigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 11.07.2023 liegt vor. Für die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch keine weiteren Untersuchungs- oder Regelungsbedarfe.*

**9. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege**

- Schreiben vom 15.05.2023 -

**Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

**Sonstige Anregungen**

- Auf das Kulturdenkmal der Siedlungsgemeinschaft des Ketteler-Bauvereins für die Toten des Zweiten Weltkrieges an der Heinrich-von-Gagern-Straße wird hingewiesen. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz beziehe sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

**Stellungnahme**

*Die denkmalschutzrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Das planerische Ziel, die Bauungsstruktur der "Ketteler-Siedlung" zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern, entspricht dem denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz. Regelungsbedarfe für die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.*

## **10. Mainzer Netze GmbH, Technische Planung**

- Stellungnahme im Rahmen des Scopingtermins sowie mit Schreiben vom 24.05.2023 –

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

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- Es bestünden keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf. Das Gebiet seit komplett mit Gas, Wasser, Strom, Beleuchtung und Telekommunikation. Ein Bestandsplan wurde zur Verfügung gestellt.

#### ***Stellungnahme***

*Die Hinweise zur Erschließung wurden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren hinreichend berücksichtigt.*

- Bei der Wegeparzelle Gemarkung Mainz, Flur 22, Flurstücksnummer 149 handele es sich um einen Privatweg, auf dem ein Leitungsrecht für eine Gas/Wasserleitung im Grundbuch zu Gunsten der Stadtwerke Mainz AG eingetragen wurde.

#### ***Stellungnahme***

*Die Prüfung der Fläche erfolgte auf Bitte des 61-Stadtplanungsamtes im Zuge des Scoping-Termins. Derzeit befindet sich die angefragte Fläche nicht im räumlichen Geltungsbereich. Da das Flurstück jedoch im funktionalen Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung "Am Alten Schulgarten" steht, soll im nächsten Verfahrensschritt der Geltungsbereich entsprechend um diesen Bereich erweitert werden.*

## **11. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

- Schreiben vom 09.05.2023 –

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

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- **Allgemeine Wasserwirtschaft – Gewässer/Hochwasserschutz**  
Es bestünden keine Bedenken, da das Gebiet bereits bebaut sei, keine Oberflächengewässer betroffen seien und keine Gefährdung bei seltenen Starkregenereignissen zu erkennen sei.

#### ***Stellungnahme***

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

- **Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

**Wasserschutzgebiete**

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

**Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

- **Grundwassernutzung, Grundwasserschutz**

Brunnenanlagen seien nicht bekannt. Um die Möglichkeit der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser offen zu halten und damit zur Grundwasserneubildung beizutragen, solle im Gebiet möglichst wenig Fläche versiegelt werden. Dies solle über die GRZ, die Verwendung wasserdurchlässiger Belege sowie dem Verbot von Steingärten geregelt werden.

**Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Ziel der Planung ist es, die gewachsene städtebauliche Struktur der sogenannten "Ketteler-Siedlung" unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen zu sichern. In diesem Zusammenhang sowie unter Berücksichtigung klimaökologischer Aspekte soll der Grad der Versiegelung im Gebiet möglichst gering gehalten werden. Hierdurch ergeben sich u.a. Regelungsbedarfe für die planungsrechtliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung. Weitere erforderliche Maßnahmen sowie die Steuerung baulicher Anlagen, unter die gemäß § 2 Abs. 1 LBauO RLP beispielsweise auch Schottergärten fallen, werden nach Vorliegen der umweltrelevanten Untersuchungsergebnisse in Abstimmung mit 67-Grün- und Umweltamt entsprechend in die Bauleitplanung integriert.*

*Ergänzend wird die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Mainzer Stadtgebiet über die auf Grundlage des § 88 LBauO RLP erlassene und seit dem 01.10.2022 rechtskräftige "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)" geregelt.*

- **Bauzeitliche Grundwasserhaltung, Hohe Grundwasserstände**

Eine Grundwasserhaltung könne erforderlich werden, sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. ein Aufstau durch starke Niederschläge hervorgerufen werde. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

**Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplänen aufgenommen werden muss.*

**Niederschlagswassernutzung, Brauchwasseranlagen**

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung vorgesehen sei, dürfe keine Verbindung zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Zudem seien sämtliche Leitungen entsprechend zu kennzeichnen. Bei der Installation seien die Technischen Regeln, insbesondere DIN 1988, DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Gemäß TrinkwV bestehe eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

- **Regenerative Energien**

Sofern der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen sei (Nutzung von Geothermie), müsse ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplänenentwurf aufgenommen werden muss.*

- **Bodenschutz**

Aufgrund der bis 2010 betriebenen Tankstellennutzung sei die Fläche Göttelmannstraße 35 (Flur 22, Flurstück 167/3) im Bodenschutzkataster als altlastenverdächtiger Altstandort geführt. Untersuchungsberichte lägen vor. Dennoch sei nicht auszuschließen, dass weitere relevante Schadstoffbelastungen vorliegen. Die im Zuge der Neubebauung 2011 geforderte Dokumentation des Rückbaus der tanktechnischen Anlagen liege der SGD bislang nicht vor. Es werde empfohlen, diese Dokumentation beim Bauamt bzw. Grün- und Umweltamt anzufragen, auszuwerten und im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Weitere bodenschutzrechtlich relevante Flächen im Planbereich seien nicht bekannt. Aus bodenschutzrechtlicher und abfallwirtschaftlicher Sicht bestünden keine Bedenken.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis zum Altstandort wird zur Kenntnis genommen. Der planungsrechtliche Umgang mit dem benannten Standort ist im weiteren Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt zu prüfen.*

## **12. Stadtverband der Kleingärtner in Mainz e. V.**

*- Stellungnahme im Rahmen des Scopingtermins am 09.05.2023 -*

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

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- Sofern keine durch den Stadtverband genutzte Flächen für Kleingärten von der Planung betroffen seien, bestehen keine Bedenken.

### **Stellungnahme**

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst lediglich die bestehende Bebauung der sogenannten "Ketteler-Siedlung". Die angrenzenden Kleingartenanlagen sind von der Planung nicht berührt.*

- Die Nutzung der Kleingärten erfolge auf Grundlage einer Vereinssatzung, in der die erforderlichen Ruhezeiten geregelt seien.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Ein Regelungsbedarf für die Bauleitplanung wird hierdurch nicht ausgelöst.*

Mainz, 14.07.2023

Sinz 

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

Mainz, 14.07.2023

61-Stadtplanungsamt

  
Strobach



Landeshauptstadt  
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 12 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 15. Mai 2023									
Anw. Dez.	z. d. lfd. A			VvU.			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

Amt für Stadtforschung und  
nachhaltige Stadtentwicklung  
Astrid Rohrbacher

Postfach 3820  
55028 Mainz  
Standort Malakoff Passage  
Zimmer 10  
Rheinstraße 4G

Tel. 06131 12-29 23  
Fax 06131 12-29 26  
astrid.rohrbacher@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 12.05.2023

**Bebauungsplanentwurf „Stadtquartier Görresstr. / Windthorststr. (O 73)“**  
hier: **Frühzeitige Behördenbeteiligung / Stellungnahme Amt 12**  
Aktenzeichen: 12 16 21 O 73 / Ihr Z.: 61 26 O 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie die o.g. Stellungnahme unseres Amtes.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Rohrbacher

Anlage

Anlage 3		zu Blatt 7	
Nr.	612606	73	

## **BEGRÜNDUNG**

### **EINZELHANDEL**

Bei dem Gebiet des Bebauungsplans „O 73“ handelt es sich um ein städtebaulich und stadtgestalterisch hochwertiges Wohnquartier. Überwiegende Bereiche des räumlichen Geltungsbereiches gehören zur sog. „Ketteler-Siedlung“, die in den 1920er Jahren im Sinne eines Gartenstadtmodells entwickelt wurde. Im Gebiet leben ca. 950 Einwohner:innen (HNW; Stand 31.12.2022)

Im Bebauungsplan „O 73“ soll als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt werden. Damit wären u.a. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, bis zur Schwelle der Großflächigkeit (d.h. ca. 1.200 qm Geschoßfläche / 800 qm VK) regelzulässig.

Mit Blick auf den - zu erhaltenden - Gartenstadtcharakter ist das Gebiet u.E. nicht als Standort für Einzelhandelseinrichtungen geeignet, da diese mit entsprechenden negativen Folgewirkungen (u.a. Versiegelung größerer Flächen, zunehmende Verkehrsbelastung) verbunden wären.

### **Zentrenkonzept Einzelhandel**

Die Stadt Mainz verfügt über ein vom Stadtrat beschlossenes „Zentrenkonzept Einzelhandel“, welches als Ziel u.a. Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen definiert. Daraus abgeleitet ergibt sich als Leitlinie für das (planerische) Handeln die Lenkung und planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche.

Aktuell befinden sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans keinerlei Einzelhandelsstandorte und gemäß Zentrenkonzept ist hier auch kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Der Ausschluss von Einzelhandel würde den aktuellen Status daher planerisch sichern.

Die Versorgung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs ist durch die Einzelhandelseinrichtungen in den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet: Hierzu zählt zum einen der aus dem gesamten Quartier fußläufig gut erreichbare Supermarkt in der Göttelmannstraße (Teil des zentralen Versorgungsbereiches Weisenau). Auch das Nahversorgungszentrum „Heilig-Kreuz-Viertel“ ist für den überwiegenden Teil der Einwohner:innen im Geltungsbereich fußläufig innerhalb eines Einzugsbereichs von 700 Metern erreichbar.

Perspektivisch wird im Bereich des Bebauungsplanes „O 53 - Neues Stadtquartier auf dem ehemaligen GfZ-Gelände“ zudem ein Quartierszentrum für den Stadtteil Oberstadt entstehen

Auch mit Blick auf die gewünschte Zielsetzung die o.g. zentralen Einkaufsbereiche zu erhalten, zu stärken und weiterzuentwickeln, sollte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Einzelhandel zulässig sein, da er dieser Zielsetzung entgegenstehen würde.

**Vor diesem Hintergrund regen wir den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an.**

Lediglich für den Standort „Heinrich-von-Gagern-Straße 26“ könnte sich u.E. eine Sondersituation ergeben: In einem vorgelagerten Anbau befinden sich auf einer Grundfläche von ca. 240 qm aktuell zwei gastronomische Betriebe (Burgerladen und Café Amore Mio). In den vergangenen zwanzig bis dreißig Jahren wurde der Standort durch verschiedene Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen genutzt, zeitweise auch durch eine Bäckerei mit angeschlossenem Cafébetrieb. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt an diesem Standort Ansiedlungswünsche für solche oder ähnliche Mischnutzungen bestehen (z.B. Gastronomie mit ergänzendem kleinen Kioskbereich), bei denen Einzelhandel quantitativ nur untergeordnet zum Tragen kommt, könnten diese ggf. individuell beurteilt und baurechtlich gelöst werden. Hintergrund dieser Überlegung ist auch das außerhalb des Geltungsbereiches liegende, aber direkt benachbarte Alten- und Pflegeheim der AWO (Göttelmannstr. 45).



Landeshauptstadt  
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 37 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Feuerwehr Mainz  
Herr Thines  
Vorbeugender Brandschutz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 15. Mai 2023									
Antw. Dez.	z. d. lfd. 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

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

Tel 0 61 31 - 12 45 54  
Fax 0 61 31 - 12 45 02  
michael.thines@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 03.05.2023

Ihr Zeichen 61 26 O 73 | Unser Zeichen 37.41.01/23-082

Bauvorhaben: B-Plan Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

#### 1. Flächen für die Feuerwehr

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

Auch bei ausschließlich baulichen Rettungswegen sind Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen auf Grundlage der LBauO und des Merkblatts anzuordnen, sofern Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen und sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dies gilt insbesondere auch für autofreie Siedlungen, Wohnparks, „Gated-Communities“, etc.

Anlage 4		zu Blatt 7	
Az	61 26 O 73		

Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen (Siehe diesbezüglich o.g. Merkblatt).

Sollen die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr nicht auf Privatgrundstücken, sondern auf öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden, gelten o.g. Punkte analog. Feuerwehruzufahrten, -aufstell- und -bewegungsflächen müssen dann in der Freiraumplanung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden und schränken diese entsprechend ein (Standorte Bäume, Straßenlaternen, Fahrradständer, Kunstwerke uvm.). Die vorgesehenen Flächen geben dann den einzelnen Bauherren wiederum vor, in welchem Rahmen in der Hochbauplanung die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr berücksichtigt werden kann. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Hochbauplanung.

Für die Feuerwehr und den Rettungsdienst ist ein schnelles Auffinden der Einsatzstelle sehr wichtig. Daher ist die Hausnummernvergabe eindeutig und in logischer Reihenfolge vorzunehmen. Die postalischen Anschriften müssen den Straßen über die der Zugang zum Gebäude erfolgt entsprechen. Die Hausnummern sind an den Gebäuden augenfällig anzubringen.

## 2. Löschwasserversorgung

Den Unterlagen fehlen Angaben zu Zahl der Vollgeschosse, GFZ etc. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge abhängig von Tabelle 1 des Arbeitsblatts W405 der DVGW über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden, in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Bei der Entfernung gilt die tatsächliche Schlauchverlegelänge. Außerdem gilt diese nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen etc.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Feuerwehr Mainz vor Baubeginn vorzulegen.

Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

### Hinweis:

Die Löschwasserversorgung durch die Mainzer Netze erfolgt ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Eine Verlegung von ausreichend dimensionierten Wasserversorgungsleitungen zur Entnahme von Löschwasser über Hydranten auf privaten Grundstücken findet nicht statt. Sollte die v.g. Schlauchverlegelänge von 160 Metern dann überschritten werden, muss der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine gleichwertige Löschwasserversorgung sicherstellen. Ist darüber hinaus eine Löschwasserversorgung für den Objektschutz erforderlich (z.B. Wandhydranten) und der Hausanschluss liefert nicht die geforderte Löschwassermenge, so ist auf

Kosten des Vorhabenträgers eine Bevorratung auf dem Grundstück mit entsprechender Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Maßgeblich für die brandschutztechnische Beurteilung sind die dem Bauantrag beigefügten Pläne.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Thines

Anlage:  
keine

**Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden**

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

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

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

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Dorothea Sinz Tel.: 06131 - 12 39 90 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: dorothea.sinz@stadt.mainz.de <b>Aktz.: 61 26 0 73</b>
<b>Verfahren / Planung / Projekt:</b> "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (0 73)"	
<b>Frist:</b> spätestens bis 19.05.2023	Eingang: 61 - Stadtplanungsamt
<b>Erörterungstermin:</b> Datum: 09.05.2023 Uhrzeit: 10:00 Uhr Ort: Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal	Eingang: 15. Mai 2023

Stadtverwaltung Mainz

Eingang: 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 15. Mai 2023

Anw. Dez.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Stz.	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)  
 60.4 Bauamt, Abteilung Denkmalpflege  
 Zitadelle, Bau C  
 Tel.: 06131 12-3418 / Fax: 06131 12-2044 / E-Mail: Florian.Baumgarten@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Obschon bezüglich der Umweltprüfung keine Stellungnahme unsererseits erforderlich ist, möchten wir die Gelegenheit nutzen, um bereits eine kurze Information zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen zu geben:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes „Göttelmannstraße (G 80/08)“. Sämtliche Erdingriffe bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 22 Abs. 3 DSchG und der landesarchäologischen Begleitung.

Oberirdisch gibt es außer dem Ketteler-Denkmal, Heinrich-von-Gagern-Straße, bei Nr. 22, keine geschützten Kulturdenkmäler.

Anlage 12 zu Blatt 7

Az	61	26	00	73	
----	----	----	----	----	--

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, 12.05.2023

60.4 Bauamt, Denkmalpflege

Baumgarten

.....  
Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

**Antwort: WG: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)",  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB**

Florian Baumgarten TOEB

12.05.2023 09:02

Sehr geehrte Frau Sinz,

nachstehend finden Sie unsere Rückantwort zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:



3853\_rueckantwort\_60.4.pdf

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Florian Baumgarten



**Landeshauptstadt  
Mainz**

Landeshauptstadt Mainz  
Bauamt

Abteilung Denkmalpflege  
**Florian Baumgarten**

Dipl.-Ing.

Postfach 3820

55028 Mainz

Zitadelle, Bau C

Tel. 06131 12-3418

Fax 06131 12-2044

[www.mainz.de](http://www.mainz.de)

Von:

TOEB/Amt61/Mainz

An:

frauenbuero@stadt.mainz.de, oliver.boerdner@stadt.mainz.de,  
stadtentwicklung@stadt.mainz.de, feuerwehr@stadt.mainz.de, schulamt@stadt.mainz.de,  
amt-fuer-soziale-leistungen@stadt.mainz.de, jugendamt@stadt.mainz.de,  
bauamt@stadt.mainz.de, bauamt-denkmalpflege@stadt.mainz.de,  
bauamt-geoinformation@stadt.mainz.de, gutachterausschuss@stadt.mainz.de,  
stadtplanungsamt-verkehrswesen@stadt.mainz.de,  
stadtplanungsamt-strassenbetrieb@stadt.mainz.de,  
stadtplanungsamt-strassenverkehrsbehoerde@stadt.mainz.de,  
gruen-umweltamt@stadt.mainz.de, entsorgungsbetrieb@stadt.mainz.de,  
amt-fuer-wirtschaft-und-liegenschaften@stadt.mainz.de,  
tina.reiniger@aerztekammer-mainz.de, info@qsc.com, BAIJUDbwToeB@bundeswehr.org,  
226.Postfach@BNetzA.de, info@DBD-Breitband.de, gj@jordans-untermuehle.de,  
pti12-bauleitplanung@telekom.de, planauskunft@fbg.de,  
landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de, erdgeschichte@gdke.rlp.de,  
landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de, beteiligungen-rlp@hv-suew.de, d.ostendorf@hwk.de,  
service@rheinessen.ihk24.de, service@kv-rlp.de, planauskunft@kmw-ag.de,  
office@lgb-rlp.de, Anbau@lbm-worms.rlp.de, florian.strobel@kmw-ag.de,  
evatheresa.ohnsorge@kmw-ag.de, koordinierung@mainzer-netze.de,  
Verkehrssteuerung\_Leitung@mainzer-mobilitaet.de, info@mainzer-waerme.de,  
geschaeftsstelle@pg-rheinessen-nahe.de, beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de,

**Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden**

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

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

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

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Dorothea Sinz Tel.: 06131 - 12 39 90 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: dorothea.sinz@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 0 73																								
<b>Verfahren / Planung / Projekt:</b> "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (0 73)"																									
<b>Frist:</b> spätestens bis 19.05.2023	<b>Eingang:</b> Eingang: 23. Mai 2023																								
<b>Erörterungstermin:</b> Datum: 09.05.2023 Uhrzeit: 10:00 Uhr Ort: Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Antw. Dez.</td> <td>z. d. d. A.</td> <td colspan="2">Wvl.</td> <td colspan="2">R</td> </tr> <tr> <td>Abt.</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>SG:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>SB:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	Antw. Dez.	z. d. d. A.	Wvl.		R		Abt.	0	1	2	3	4	SG:	0	1	2	3	4	SB:	0	1	2	3	4
Antw. Dez.	z. d. d. A.	Wvl.		R																					
Abt.	0	1	2	3	4																				
SG:	0	1	2	3	4																				
SB:	0	1	2	3	4																				

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

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

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

61.1 Stadtplanungsamt - Abteilung Verkehrswesen

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Das SG Verkehrsplanung (Abt. 61.1) ist in das lfd. B-Planverfahren direkt einbezogen; dies ist bei der weiteren Bearbeitung fortzuführen.

Es wird auf unsere Hinweise, Anregungen und ggf. Forderungen verwiesen, die bisher durch uns erfolgt sind bzw. noch erfolgen.

Der Geltungsbereich ist zu reduzieren um Göttelmannstr. und Oberer Laubenheimer Weg.

An der Göttelmannstraße bitte ein Zufahrtenverbot aufnehmen für künftig neue Zufahrten.

In allen Knotenpunkten sind Zufahrtenverbote in den Eckausrundungen zu berücksichtigen.

Die zulässige Zufahrtenbreite in Textl. Festsetzungen auf 3 m reduzieren.

Anlage 15	zu Blatt 7
Az 61 26 06	73

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

---

Mainz, 19.05.2023

61.1 Abt. Verkehrswesen

61.1.1

...  
Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Landeshauptstadt  
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt  
Olaf Nehrbaß  
Amtsleiter

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 24. Mai 2023

Anw. Dez. | z. a. Ho. A | Wvl. | (R)

Aht.	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  
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, 23.05.2023

**Bebauungsplan-Entwurf „Stadtquartier Görrestraße/Windthorststraße (O 73)“**  
hier: frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung  
Aktenzeichen: 67 05 16 O 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bauleitplan teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit:  
Wir gehen von einem Regelverfahren aus, so dass gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen ist.

**1. Immissionsschutz, Lärmschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits entwickeltes Wohngebiet in der Nachbarschaft einer vorhandenen städtischen Parkanlage (Volkspark). Im Plangebiet sind daher Geräuscheinwirkungen aus dem Volkspark möglich. Es wird keine an den Volkspark heranrückende Wohnbebauung geplant. Somit wird durch den Bebauungsplan kein Lärmkonflikt ausgelöst, so dass keine Untersuchungen zu den Geräuschen aus dem Volkspark erforderlich werden.

Das Plangebiet ist durch Fluglärm ausgehend vom Flughafen Frankfurt und durch Straßenverkehrslärm vorbelastet (s. Anlagen).

**Fluglärm**

Die maßgebliche Betriebssituation für das Plangebiet stellt die Ostbetriebsrichtung am Flughafen Frankfurt dar. Die Prognose für die Ausbausituation des Flughafens zeigt einen Mittelungspegel von 57 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert für Verkehrslärm nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, beträgt 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert wird am Tag um 2 dB(A) und in der Nacht um 3 dB(A) überschritten. Der mittlere Maximalpegel der Einzelereignisse (Überflüge) beträgt 68 dB(A). Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse werden folgende Festsetzungen zum Schallschutz gegen Fluglärm erforderlich:

Anlage 108 zu Blatt 7

67 05 16 O 73

Buslinien  
Kurmainz-Kaserne/Akademie der Wissenschaften  
50 | 52 | 53 | 66 | 67 | 69 | 660

Rheinhesen Sparkasse  
IBAN: DE48 5305 0010 1800 0003 31  
SWIFT-BIC: MALA251WOR

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

"Zum Schutz vor Fluglärm ist die Schalldämmung von Außenfassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen. Bei der Neuerrichtung von Schlafräumen sind diese mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten, die die Nennlüftung nach DIN 1946, Teil 6, gewährleistet."

### **Straßenverkehrslärm**

Der Straßenverkehrslärm wirkt insbesondere entlang der "Göttelmannstraße" ein. An den zu dieser Straße hin orientierten Fassaden wirken Pegel von bis zu 64 dB(A) tags bzw. 56 dB(A) nachts ein. Der Orientierungswert nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, beträgt 55 dB(A) für Verkehrslärm am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Der Wert wird am Tag um bis zu 9 dB(A), in der Nacht um bis zu 11 dB(A) überschritten. Der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 beträgt bis zu 67 dB(A). Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse werden folgende Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.

"Die Schalldämmung der Fassaden ist entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 auszuführen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus anliegenden Darstellungen für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag durch Addition von 3 dB(A). Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus anliegenden Darstellungen für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht durch Addition von 13 dB(A)."

## **2. Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild, Naherholung, Grünordnung**

Durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist sichergestellt, dass die angrenzenden Kleingartenanlagen auch in ihrer Qualität als Grünzäsur nicht angetastet werden.

Das planerische Ziel, die Grün- und Freibereiche städtebaulich sinnvoll zu regeln lässt dennoch auf Nachverdichtungen sowie Gebäudeaufstockungen schließen. Zum rechtssicheren Zustandekommen des Bebauungsplans ist eine Erfassung und Bewertung der Grünstrukturen incl. Baumbestand sowie eine Erfassung und Bewertung des Arteninventars sowohl im Bereich der Grünstrukturen als auch in und an Bestandsgebäuden erforderlich.

Wie vorbesprochen beabsichtigen Sie das städtebauliche Konzept hinsichtlich der in Anspruch zu nehmenden Bestandsgebäude zu vertiefen. Sollte es ggf. Gebäudekomplexe geben, die nicht angetastet werden, so wären dort dezidierte Artenschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Mit dem Ausschreibungsverfahren werden wir daher erst nach Ihrer verbindlichen Rückmeldung starten.

Festsetzungen zu den grünordnerisch, ökologisch und artenschutzfachlich erforderlichen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für alle im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen sowie für alle Um-, Neu- und Anbauten werden sich auf Basis der o. g. gutachterlichen Aussagen entwickeln. Grundsätzlich verfolgen wir das Ziel, Festsetzungen auf dem aktuell vorhandenen Standard zu verwenden und mit ihnen gemeinsam projektbezogen zu entwickeln.

Bzgl. der Zeitschiene für die Baum- und Artenschutzuntersuchungen stellen wir fest, dass zumindest der Frühjahrs- sowie der Frühsommeraspekt nicht mehr in 2023 erfasst werden können, so dass wir die Fertigstellung der Gutachten für September/ Oktober 2024 prognostizieren. Die Fertigstellung des Umweltberichts erfolgt sodann.

### **3. Altlasten und Bodenschutz**

Im Geltungsbereich O 73 befindet sich ein Altstandort und eine Verdachtsfläche.

#### ehem. Tankstelle, Göttelmannstraße 35 (Altstandort)

Bei dem Altstandort handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle, die 2011 zur Errichtung von Wohnanlagen rückgebaut wurde. Laut Rückbaudokumentation vom 21.09.2011 sind keine Restbelastungen im Erdreich verblieben. Eine abschließende Bewertung der SGD Süd fehlt jedoch noch. Aktuell ist der Standort als "Altstandort, altlastverdächtig (in Bearbeitung)" eingestuft.

#### Verdachtsfläche Rudolf Wienands, Maler und Lackierergewerbe, Görresstraße 17

Für den Standort sollte zunächst eine historische Recherche durchgeführt werden, ggf. kann dadurch der Verdacht ausgeräumt werden. Ob ein Untersuchungsbedarf besteht, kann aktuell nicht ausgeschlossen werden und wird im weiteren Verfahren geklärt. Der Verdachtsstandort wurde bisher noch nicht im Bodenschutzkataster RLP erfasst, d.h. eine Bewertung der SGD Süd liegt noch nicht vor.

### **4. Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung**

Es reicht aus in den TF zu regeln, dass bei Nachverdichtungsvorhaben Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu prüfen und erforderliche Befestigungen wasserdurchlässig auszuführen sind. Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird aufgrund der bestehenden, fast vollständigen Bebauung nicht für erforderlich gehalten. Im Gebiet ist eine funktionsfähige MW-Kanalisation vorhanden.

### **5. Klimaökologie, Klimawandel, -anpassung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine flächen- oder linienhaften Kaltluftabflüsse mit Planungsrelevanz vorhanden. Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich. Zur Sicherung und Verbesserung des lokalen Klimas und auch als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel ist eine Stärkung der grünen Infrastruktur erforderlich.

- a. Der Baumbestand im öffentlichen Raum und auf den Privatgrundstücken ist zu erfassen und hinsichtlich seiner Erhaltensfähigkeit und seiner Erhaltenswürdigkeit zu beurteilen. Wirksame Schutzmaßnahmen sind sodann zu prüfen.
- b. Eine Ergänzung des Baumbestandes im öffentlichen Raum (Verkehrs- und Grünflächen) und auf den Privatgrundstücken ist zu prüfen.
- c. Bestehende öffentliche Grünflächen sind zu sichern und bestenfalls zu erweitern.
- d. Auf den privaten Grundstücken sind Begrünungen auf und an den Gebäuden zu prüfen, ebenso der Erhalt von planungsrelevanten Vegetationsbeständen.
- e. Vorgaben zur Steuerung von zulässigen baulichen Anlagen auf den Privatgrundstücken sind zu prüfen. Dies betrifft bei Nebenanlagen und Stellplätzen den Ort, das funktional notwendige Maß und ggf. die Art. Die Erschließung von Grundstücken ist ggf. festzulegen.

### **6. Energie**

Im Bauleitplanverfahren sind die Klimaschutzklausel des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten sowie unabhängig vom Bebauungsplan die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100 % Klimaschutz“ verpflichtet, die Treibhausgas-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Mit dem Beschluss zum "Klimanotstand" soll dieses Ziel deutlich früher, bestenfalls bereits bis zum Jahr 2035 erreicht werden. Insofern wird für dieses Quartier bei Neu- und Umbauten eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet, welche regenerative Energien nutzt und in allen Versorgungssektoren (Strom-, Kälte- und Wärme) CO<sub>2</sub>-Neutralität anstrebt.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und Wärmeversorgungskonzepte existieren, ist die Erstellung eines Energiekonzeptes nicht verhältnismäßig bzw. nicht zielführend. So sich neue Erkenntnisse aus dem Wärmemasterplan 2.0 ergeben, sind diese im weiteren Verfahren jedoch zu beachten. Der Wärmemasterplan wird aktuell fortgeschrieben und soll im Spätsommer 2023 veröffentlicht werden. Neubauten sind so zu planen sind, dass die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung und die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert werden.

Mit freundlichen Grüßen,



Olaf Nehrbaß

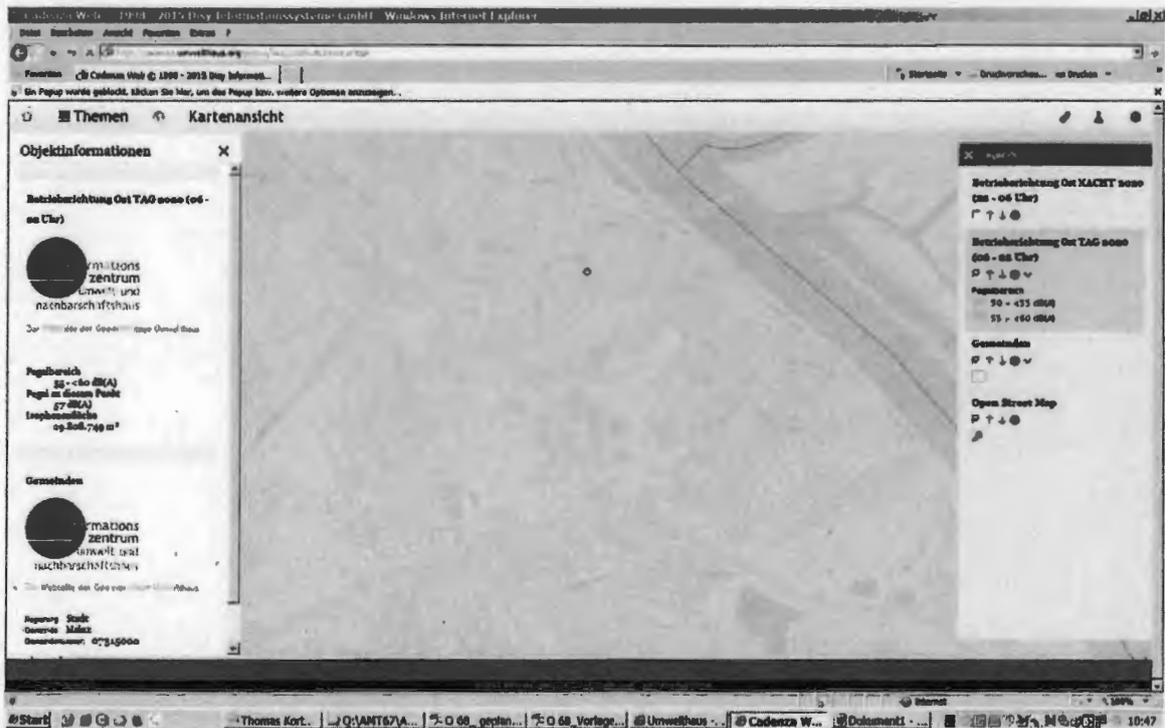
Anlagen

Ausschnitte Fluglärm und Straßenverkehrslärm

# Fluglärm

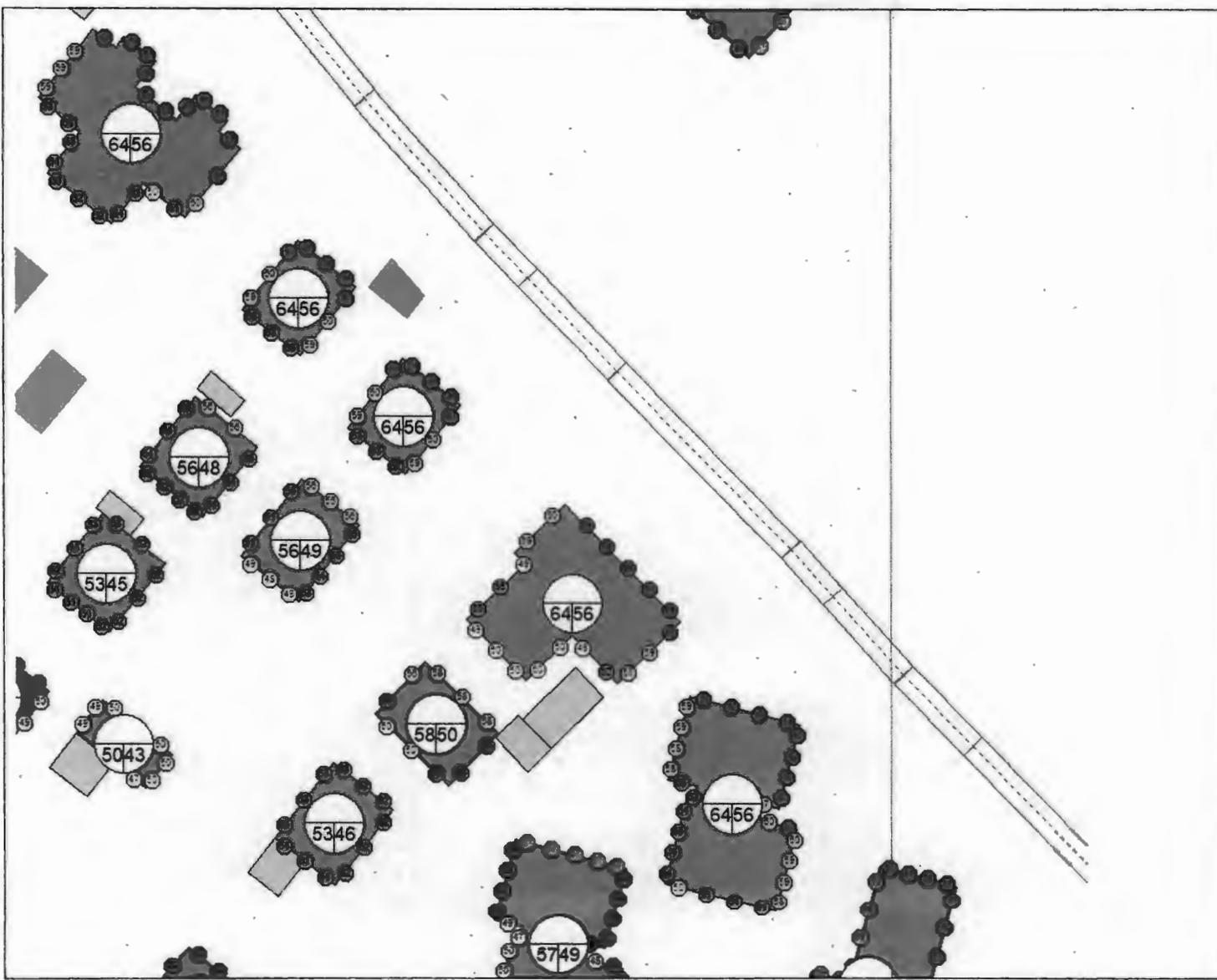


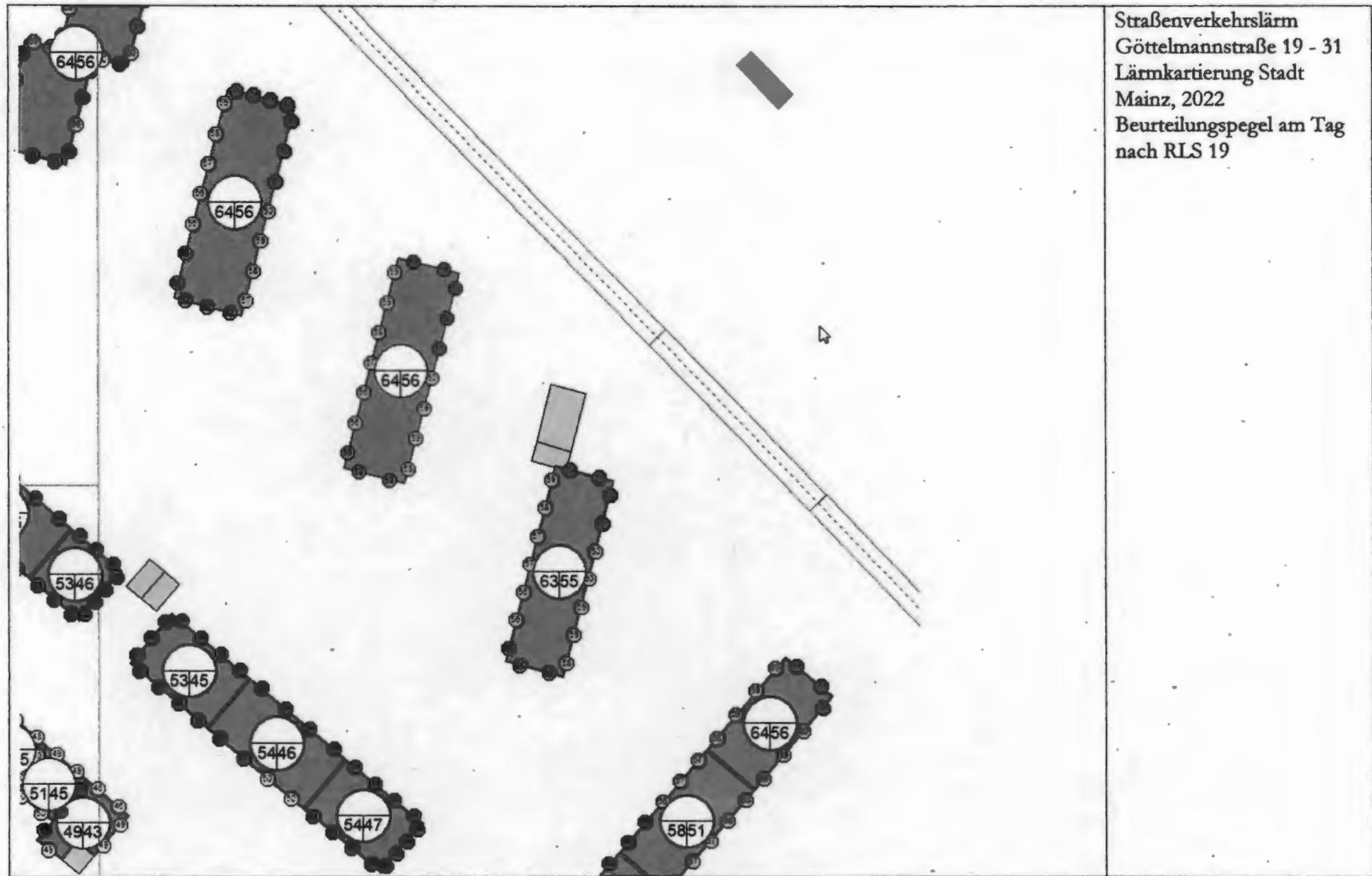
Prognose Flughafenbau Nordwestlandebahn (2020), Ostbetrieb Nacht,  
Pegel an diesem Punkt = 48dB(A)



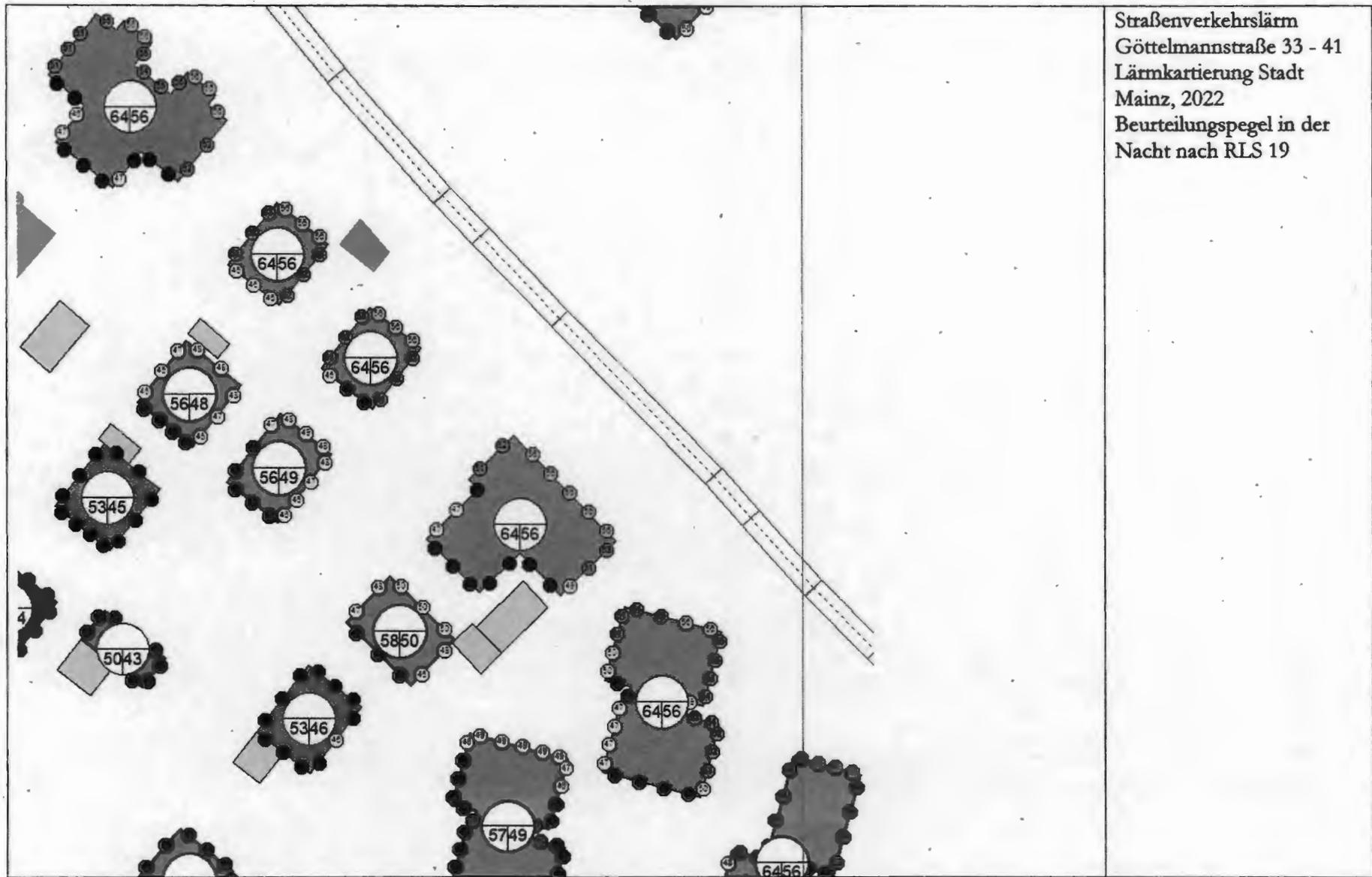
Prognose Flughafenbau Nordwestlandebahn (2020), Ostbetrieb Tag,  
Pegel an diesem Punkt = 57dB(A)

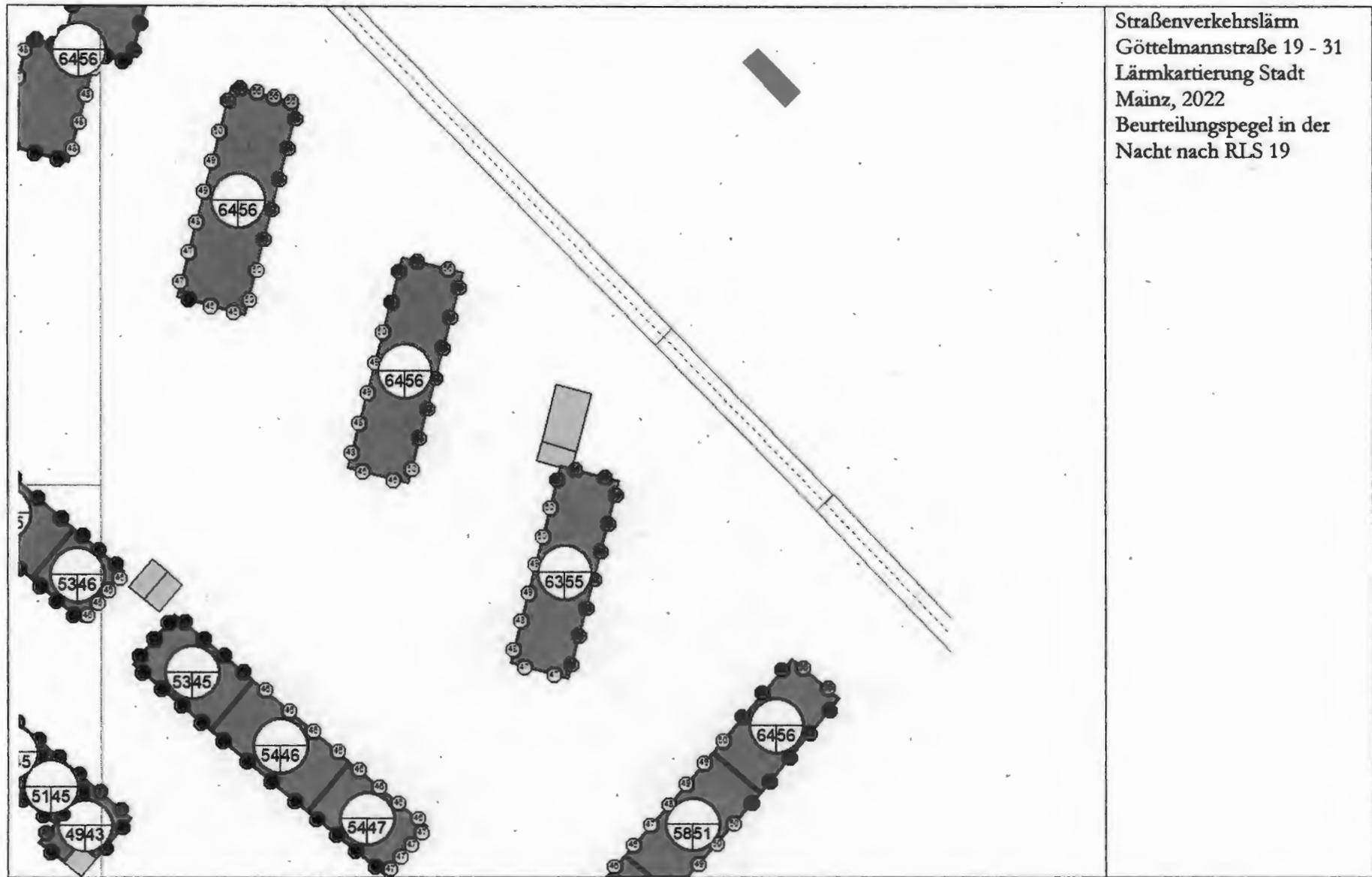
Straßenverkehrslärm  
Göttelmannstraße 33 - 41  
Lärmkartierung Stadt  
Mainz, 2022  
Beurteilungspegel am Tag  
nach RLS 19





Straßenverkehrslärm  
Göttemannstraße 19 - 31  
Lärmkartierung Stadt  
Mainz, 2022  
Beurteilungspegel am Tag  
nach RLS 19





**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: Dorothea Sinz Tel.: 06131 - 12 39 90 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: dorothea.sinz@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 0 73																																				
Verfahren / Planung / Projekt:  "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"	Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt																																				
Frist: spätestens bis 19.05.2023	Eingang: Eingang: 15. Mai 2023																																				
Erörterungstermin: Datum: 09.05.2023 Uhrzeit: 10:00 Uhr Ort: Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal	<table border="1"> <tr> <td>Anw</td> <td>Dez.</td> <td colspan="3">z. d. M. A.</td> <td colspan="3">Wvl.</td> <td>R</td> </tr> <tr> <td>Aut</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> </tr> <tr> <td>Sta.</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> </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> </tr> </table>	Anw	Dez.	z. d. M. A.			Wvl.			R	Aut	0	1	2	3	4	5	6	7	Sta.	0	1	2	3	4	5	6	7	SB.	0	1	2	3	4	5	6	7
Anw	Dez.	z. d. M. A.			Wvl.			R																													
Aut	0	1	2	3	4	5	6	7																													
Sta.	0	1	2	3	4	5	6	7																													
SB.	0	1	2	3	4	5	6	7																													

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

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

Josef Terwey Sachbearbeiter Planung - Abfallwirtschaft - Tel. 0 61 31 / 12 - 22 12 Fax 0 61 31 / 12 - 38 01	Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz Zwerchallee 24 55120 Mainz URL: <a href="http://www.eb-mainz.de">http://www.eb-mainz.de</a> Finbetrieb der Landeshaunstadt Mainz
---	---

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Verständnis für die Auswahl "keine Stellungnahme erforderlich":  
 - Straßenführung wird im B.-plan O 73 nicht verändert.  
 - Jetzige Entsorgung ist mit den Standardfahrzeugen des Entsorgungsbetriebes (Mekam/Mono 3 Achser) möglich und dies wird auch in der Zukunft so sein.

Anlage	19	zu Blatt	7
Nr.	612600	73	

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, 24.04.2023

**Entsorgungsbetrieb  
der Stadt Mainz**

Zwerchallee 24, 55129 Mainz  
Tel 06131 / 123456 Fax 123801  
entsorgungsbetrieb@stadt.mainz.de  
www.eb-mainz.de

Sachbearb. Tourenplanung

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

**WG: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)", hier:  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB**

Dorothea Sinz an toeb

25.04.2023 12:18

Von: Dorothea Sinz/Amt61/Mainz  
An: toeb@stadt.mainz.de

----- Weitergeleitet von Dorothea Sinz/Amt61/Mainz am 25.04.2023 12:18 -----

Von: Josef Terwey/EB/Mainz  
An: Dorothea Sinz/Amt61/Mainz@Mainz  
Kopie: Siglinde Frisch/EB/Mainz@Mainz, Stefan Hawig/EB/Mainz@Mainz, Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz  
Datum: 24.04.2023 14:59  
Betreff: Antwort: WG: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag sehr geehrte Frau Sinz.

Anbei das gewünschte ausgefüllte Formular "Frühzeitige Unterrichtung der Behörden".  
Sollten aus Ihrer Sicht Rückfragen entstehen - bitte melden.

Eine Bitte hätte ich noch.

Können Sie mir die Checkliste „Kosten für Baulandproduktion“, die am 17.01.2006 im  
Wirtschaftsausschuss beraten wurde, zukommen lassen.  
Für diesen Fall habe ich Sie nicht benötigt, konnte diese aber für künftige Fälle im Intranet nicht  
finden.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag  
J. Terwey



R110\_23042414390.pdf

**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 Rheinhessen, IBAN: DE03 5535 0010 0000 038877, Swift-Bic. MALADE51WOR,  
Glaubiger-ID: DE70ZZZ00000004917

Entsorgungsbetrieb

----- Weitergeleitet von Angelika Paumer/EB/M ..

17 04 2023 13:26:31



BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Landeshauptstadt Mainz  
Postfach 38 20  
55028 Mainz

Nur per E-Mail: [toeb@stadt.mainz.de](mailto:toeb@stadt.mainz.de)

Aktenzeichen: 45 60-00 / IV-0620-23-88P  
 Ansprechperson: Herr Bruns  
 Telefon: 0228 5504-4568  
 E-Mail: [baludbtwoeb@bundeswehr.org](mailto:baludbtwoeb@bundeswehr.org)  
 Datum: 17.04.2023

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB  
 hier: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"  
 Bezug: Ihr Schreiben vom 17.04.2023 - Ihr Zeichen: 61 26 O 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Bruns

**Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 15. Mai 2023

Antw. Dez.	z. d. i. d. 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

BUNDESAMT FÜR  
 INFRASTRUKTUR,  
 UMWELTSCHUTZ UND  
 DIENSTLEISTUNGEN DER  
 BUNDESWEHR

Anlage 23 zu Blatt 7

Rz 61 26 06 73

**Allgemeine Information:**

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienteren Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB Stick). Postarisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200  
 53123 Bonn  
 Postfach 29 63  
 53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0  
 Fax + 49 (0) 228 550489-5763  
 WWW.BUNDESWEHR.DE

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

INFRASTRUKTUR

TÖB Beteiligung / Unser Zeichen: IV-0620-23-BBP / Bauleitplanverfahren "Stadtquartier  
Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" / Stellungnahme der Bundeswehr

GP Bw BAIUDBw Infra I 3 TOeB an toeb@stadt.mainz.de

17.04.2023 14:48

Gesendet von "Bruns, Mark" <MarkBruns@bundeswehr.org>

**Klassifizierung: ÖFFENTLICH/PersDat Schutzbereich 1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich die Stellungnahme zur Kenntnisnahme und weiteren  
Verwendung.

**Allgemeiner Hinweis:**

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form  
(E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten  
[BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org) zu senden.

Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die  
Umwelt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bruns



**BUNDESWEHR**

Bundesamt für Infrastruktur,  
Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Referat Infra I 3 - Hoheitliche Aufgaben  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn

[BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org)

<https://www.bundeswehr.de/de/organisation/infrastruktur-umweltschutz-und-dienstleistungen/auftrag-iud/traeger-oeffentlicher-belange>



05\_Stellungnahme.pdf

Aktz. 61 26 0 73

AW: Bauleitplanverfahren O73 - Mainz Oberstadt - Frage zur STN

GP Bw BAIUDBw Infra I 3 TOeB an Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de

11.07.2023 16:29

Gesendet von "Bruns, Mark" <MarkBruns@bundeswehr.org>

Von "GP Bw BAIUDBw Infra I 3 TOeB" <BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org>

An "Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de" <Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de>

Gesendet von "Bruns, Mark" <MarkBruns@bundeswehr.org>

**Klassifizierung: ÖFFENTLICH/PersDat Schutzbereich 1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Hinweis mit dem Truppenübungsplatz hat keine Relevanz für den genannten Bereich. In der Stellungnahme wurde es versehentlich eingefügt und es handelt sich ja auch lediglich um einen Hinweis!

Allgemeiner Hinweis:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten [BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org) zu senden.

Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Bruns



**BUNDESWEHR**

Bundesamt für Infrastruktur,  
Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Referat Infra I 3 - Hoheitliche Aufgaben  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn

[BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org)

<https://www.bundeswehr.de/de/organisation/infrastruktur-umweltschutz-und-dienstleistungen/auftrag-iud/traeger-oeffentlicher-belange>

Stadtverwaltung Mainz				
61 - Stadtplanungsamt				
Eingang: 12. Juli 2023				
Antw. Dez.	z. d. Hd. A	Wvl.	R	
Abt.: 0	1	2	3	
SG: 0	1	2	3	4 5 6 8
SB: 0	1	2	3	4 5 6

Von: Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de <Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de>

Gesendet: Dienstag, 11. Juli 2023 15:44

An: GP Bw BAIUDBw Infra I 3 TOeB <BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org>

Betreff: Bauleitplanverfahren O73 - Mainz Oberstadt - Frage zur STN

zu

Anlage 23	zu Blatt 7
Az	61 26 0 73

Sehr geehrter Herr Bruns,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für das Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Windthorststraße / Görresstraße (O 73)" haben wir Ihrerseits eine Stellungnahme erhalten, in der Bezug auf einen Truppenübungsplatz in räumlicher Nähe des Plangebietes genommen wird. Telefonisch habe ich bereits von Ihnen die Auskunft erhalten, dass es sich dabei um einen allgemeinen Hinweis für den Bereich Mainz Oberstadt handelt, der erwähnte Truppenübungsplatz aber für das Plangebiet "O 73" immissionsschutzrechtlich keine Relevanz hat. Können Sie mir dies bitte schriftlich bestätigen, damit wir dies entsprechend im Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung für die Verfahrensakte hinterlegen können? Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Dorothea Sinz



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Abteilung Stadtplanung  
Dorothea Sinz  
Verbindliche Bauleitplanung Altstadt – Neustadt – Oberstadt  
Postfach 38 20 55028 Mainz  
Zitadelle Bau A  
Tel 0 61 31 – 12 39 90  
Fax 0 61 31 – 12 26 71  
[www.mainz.de](http://www.mainz.de)  
Information zur Verwendung Ihrer Daten : [www.mainz.de/dsgvo](http://www.mainz.de/dsgvo)

**AW: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB**

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)

15.05.2023 11:12

Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de

"Brinkmann, Dominik (GDKE)" <Dominik.Brinkmann@gdke.rlp.de>

"toeb@stadt.mainz.de"

**Bebauungsplan „Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)“, Stadt Mainz  
Denkmalfachliche Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Sinz,

vielen Dank für Ihre Mail vom 17.04.2023.

Im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes liegt ein Kulturdenkmal: Das Denkmal der Siedlungsgemeinschaft des Ketteler-Bauvereins für die Toten des Zweiten Weltkrieges, an der Heinrich-von-Gagern-Straße.

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.

Eine Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange ist zurzeit nicht erkennbar.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen,  
i.A.

Dominik Brinkmann

---

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege  
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE  
RHEINLAND-PFALZ

Schillerstraße 44  
55116 Mainz  
06131 / 2016-223

[geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de](mailto:geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de)

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 15. Mai 2023									
Antw. Dez.	z. d. H. 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

Anlage 30 zu B-Plan 4				
Nr.	61	2610b	33	

**Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden**

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

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

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

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Dorothea Sinz Tel.: 06131 - 12 39 90 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: dorothea.sinz@stadt.mainz.de <b>Aktz.: 61 26 0 73</b>																																								
<b>Verfahren / Planung / Projekt:</b> "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (0 73)"																																									
<b>Frst:</b> spätestens bis 19.05.2023  <b>Erörterungstermin:</b> Datum: 09.05.2023 Uhrzeit: 10:00 Uhr Ort: Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal	<b>Eingang:</b> Eingang: 02. Juni 2023  <table border="1"> <tr> <td>Antw. Dez</td> <td colspan="4">z. d. lfd. A</td> <td>Vvl</td> <td colspan="4">R</td> </tr> <tr> <td>Abt.</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> </tr> <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> </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> </tr> </table>	Antw. Dez	z. d. lfd. A				Vvl	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
Antw. Dez	z. d. lfd. A				Vvl	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																																

**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-TFM1-Koordinierung  
 Rheinallee 41, 55118 Mainz  
 Mail: koordinierung@mainzer-netze.de, Tel. 06131-126714

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Aus Sicht der Mainzer Netze GmbH bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan-Entwurf. Das Gebiet ist komplett mit Gas, Wasser, Strom, Beleuchtung und TK erschlossen. Die im Erörterungsgespräch angesprochene Wegeparzelle Mz Flur 22, Nr. 149 (westlicher Rand) ist ein Privatweg (5 Eigentümer). Hier wurde seinerzeit ein Leitungsrecht für eine Gas/Wasserleitung im Grundbuch zu Gunsten der Stadtwerke Mainz AG eingetragen.

Anlage 39 zu Blatt 7	
Az	61 26 0 73

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

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, den 24.05.2023

Mainzer Netze GmbH

 Peter  
Zytur

...  
Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung





**BPlan\_Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73), Rückantwort**

Koordinierung\_SWN → toeb@stadt.mainz.de

24.05.2023 16:22

"Koordinierung\_SWN" <Koordinierung@mainzer-netze.de>

"toeb@stadt.mainz.de" <toeb@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Sinz,

in der Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme auf Ihrem Formblatt sowie einen  
Gesamtleitungsplan, einen Ausschnitt zur Parz. 149 zur Information.

Anlagen:

Mit freundlichen Grüßen  
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.



2023\_05\_24\_O73\_rueckantwort\_MainzerNetze.pdf MainzerNetze\_Bestand\_MZO\_Bereich\_Goerresstrasse.pdf



MainzerNetze\_Bestand\_MZO\_WegeParzelle\_146.pdf

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 15. Mai 2023									
Antw. Dez.	z. d. B. A.			W. d.			B.		
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



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSDIREKTION  
SÜDREGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZKleine Langgasse 3  
55116 Mainz  
Telefon 06131 2397-0  
Telefax 06131 2397-155  
Poststelle.Referat33@sgd-  
sued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

09. Mai 2023

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |  
55032 MainzStadtverwaltung Mainz  
Stadtplanungsamt  
Postfach 38 20  
55028 MainzPer Mail: [toeb@stadt.mainz.de](mailto:toeb@stadt.mainz.de)  
[dorothea.sinz@stadt.mainz.de](mailto:dorothea.sinz@stadt.mainz.de)Mein Aktenzeichen 5133-  
Ihr Schreiben vom 17.04.2023; Az: 61 26  
0002#2023/0030-0111 O 73  
33  
Anschpartner/-in / E-Mail  
Lisa Sopp  
Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.deTelefon / Fax  
+49 6131 2397-154  
+49 6131 2397-155**BBP "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)", Mainz-Oberstadt****Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.04.2023 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

**1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz**

Es wurden keine textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan vorgelegt. Da jedoch das Gebiet bereits bebaut ist, keine Oberflächengewässer betroffen sind und auch keine Gefährdung bei seltenen Starkregenereignissen zu erkennen ist, bestehen aus Sicht der allgemeinen Wasserwirtschaft keine Bedenken.

**2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung****2.1 Wasserschutzgebiete**

1/5

Konto der Landesoberkasse:  
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC: MARKDEF1545Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 UhrFür eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

Anlage 47	zu Blatt 7	1
Az	6136/01	1731

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

## 2.2 Grundwassernutzung/Grundwasserschutz

Es sind hier keine Grundwassernutzungen/Brunnenanlagen bekannt.

Obwohl das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist, sollte doch darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Fläche versiegelt wird, um die Möglichkeit der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser offen zu halten, um damit zur Grundwasserneubildung beizutragen. Dies sollte sich insbesondere bei der Festlegung der GRZ niederschlagen sowie den Auflagen, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belegen zu versehen und dem Verbot von Steingärten.

## 2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

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

## 2.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

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

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
  - Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
  - Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
  - Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.



- 09.11.1995 Überwachung von Tiefbaumaßnahmen zur Erfassung von Untergrundverunreinigungen durch Mineralölprodukte  
[zu Höne-Klußmann-Alt peter, Kassel]
- 29.09.2005 Untersuchungen des Untergrundes im Bereich des ehem. 3 m<sup>3</sup> Altöltanks  
[BGI AG Niederlassung Kassel]
- 11.04.2011 orientierende Erkundung des Untergrundes auf nutzungsspezifische Verunreinigungen sowie Untersuchung der Bausubstanz  
[HPC Harress Pickel Consult AG, Recklingshausen]

Die Untersuchungen ergaben lediglich geringe MKW-Belastungen, die die orientierenden Sanierungszielwerte oSW1<sub>ALEX-Merkblatt 02</sub> überschreiten, die orientierenden Prüfwerte oPW1<sub>ALEX-Merkblatt 02</sub> für die sensible Nutzung unterschreiten. Aufgrund der Lückenhaftigkeit der Untersuchungen (Positionierung und Tiefe der Rammkernsondierung, Mischprobenbildung) ist nicht gänzlich auszuschließen, dass an anderer Stelle Schadstoffbelastungen vorliegen, die relevant sein können.

Die Fläche wird daher im Bodenschutzkataster noch als altlastverdächtiger Altstandort (in Bearbeitung) geführt.

Mit der Stellungnahme vom 08.04.2011 zum Baugenehmigungsverfahren für den Abbruch der Tankstelle und Gebäude inkl. dem Rückbau der tanktechnischen Anlagen wurde die Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen gefordert. Diese Dokumentation liegt bislang bei der SGD Süd nicht vor. Ggf. ist sie beim Bauamt oder dem Grün- und Umweltamt eingereicht worden.

Das Grundstück ist zwischenzeitlich neu bebaut (Göttelmannstr. 35 und 35a).

Ich empfehle, die Dokumentation zum Rückbau der tanktechnischen Anlagen und die Erkenntnisse aus dem Neubau hinsichtlich ggf. vorhandener Schadstoffbelastungen des Untergrundes auszuwerten und die Erkenntnisse daraus im Bauplanungsverfahren zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ergaben sich für den Planungsbereich im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) keine weiteren bodenschutzrechtlich relevanten Flächen.

Ich weise darauf hin, dass sich im Planungsbereich mir bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. Insoweit wird für die Auskunft keine Haftung übernommen.

Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf meinem aktuellen Kenntnisstand. Der Flächenstatus wird fortgeschrieben, sollten mir weitere, für die bodenschutzrechtliche Einstufung des Grundstücks relevante Erkenntnisse vorgelegt werden.

Falls Sie über Informationen verfügen, die einen Verdacht auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung begründen, bitte ich um Mitteilung.

Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

Aus bodenschutzrechtlicher und abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lisa Sopp

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

---

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.

**Stjn SGD WAB, BBP Stadtquartier Görresstraße -Windthorststraße O 73, Mainz-Oberstadt**

Sopp, Lisa (SGD Süd) <'toeb@stadt.mainz.de'

09.05.2023 10:06

""dorothea.sinz@stadt.mainz.de""

"Sopp, Lisa (SGD Süd)" <Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de>

""toeb@stadt.mainz.de"" <toeb@stadt.mainz.de>

""dorothea.sinz@stadt.mainz.de"" <dorothea.sinz@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle  
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zum im Betreff genannten  
Flächennutzungsplan fristgerecht als pdf-Datei im Anhang.

Die Stellungnahme erhalten Sie nicht noch zusätzlich auf postalischem Weg .

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung .

Freundliche Grüße aus Mainz

i.A.

--

Lisa Sopp

Kompetenzzentrum Hochwasservorsorge und Hochwasserrisikomanagement (KHH)

Abteilung 3 - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz  
Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz

**STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD**

Kleine Langgasse 3

55116 Mainz

Telefon 06131 - 2397 154

Telefax 06131 - 2397 155

[lisa.sopp@sgdsued.rlp.de](mailto:lisa.sopp@sgdsued.rlp.de)

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

--

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter  
E-Mails geeignet.

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/> <  
<https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>> bereitgestellt.



EXTERN\_2023-05-09\_Stgn\_SGD\_WAB\_BBP\_Stadtquartier\_Görresstraße-Windthorststraße\_O73\_Mainz-Oberstadt.pdf