

Aktz.: 61 26 HM 101

Ludwigsburger Straße (H 101)

I. Vermerk

über die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die (erneute) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,

Die Veröffentlichung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom **17.06.2024** bis **17.07.2024** einschließlich auf der Internetseite der Stadt Mainz. Parallel dazu wurde der Plan bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz- Hartenberg/Münchfeld und im Stadthaus Große Bleiche ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Veröffentlichung erfolgte am **14.06.2024** im Amtsblatt der Stadt Mainz.

Während dieses Zeitraumes sind die nachstehend zusammengefassten Anregungen und die ebenfalls nachstehend zusammengefassten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen:

A Von den Bürgerinnen / Bürgern vorgebrachte Anregungen:

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden im Zuge der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Ludwigsburger Straße (H 101)" keine Anregungen und / oder Stellungnahmen vorgebracht.

B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange:

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

- Generaldirektion Kulturelles Erbe/ Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft MBH

II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

1. 10 – Hauptamt, Frauenbüro

- E-Mail vom 17.06.2024 -

- Die folgenden Anmerkungen aus der stadtinternen Ämterkoordinierung werden aufrecht erhalten:

Bezüglich möglicher Parkhäuser und Tiefgaragen seien die Sicherheitskriterien zu beachten. Verschattende und nicht einsehbare Bereiche sollten vermieden werden, Stellplätze sollten überschaubar sein. Stellplätze für Mobilitätseingeschränkte sollten so angeordnet werden, dass Nutzerinnen und Nutzer selbständig und auf kürzestem Weg einen Ausgang erreichen. Durchgangs- und Verbindungswege sollten offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden und insbesondere die Mobilitätsansprüche von Kindern, älteren und körperlich beeinträchtigten Menschen berücksichtigen. Vorgesehene Begrünung sei so anzulegen, dass Sichtbeziehungen gewährleistet bleiben. Es sind grünplanerische Festsetzungen zu bevorzugen, welche Transparenz gewährleisten. Bepflanzung entlang der Zugangswege sei dem Sicherheitsbedürfnis anzupassen.

Stellungnahme

Die Ausgestaltung von Parkhäusern, Stellplätzen, Durchgangs- und Verbindungswegen sind keine Regelungsinhalte des Bauleitplanes. Eine Einflussnahme durch die Bauleitplanung ist nicht möglich. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen bereits vollständig entwickelten Siedlungsbereich. Pflanzungen und Beleuchtung sind bereits im Bestand vorhanden. In der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde geprüft, welche Festsetzungen zur Begrünung getroffen werden können, um den oben angeführten Sicherheitszwecken Rechnung zu tragen. Die Freiflächenplanung ist überwiegend Gegenstand der Objektplanung und nicht Regelungsinhalt auf Ebene der Bauleitplanung.

Entscheidung




Den Anregungen kann nicht gefolgt werden. Die vorgetragenen Inhalte können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden.

2. 67 – Grün- und Umweltamt

- Email vom 18.07.2024 -

In der Planzeichnung sei in der Legende unter "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" beim dritten Planzeichen das Wort "Sträuchern" durch "Baumgruppen" zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

-  Anpflanzen von Bäumen
-  Erhaltung von Bäumen
-  Erhaltung von Sträuchern *Baumgruppen*

Gemäß Baumgutachten (Karte Baumbestand Bewertung) und Umweltbericht (Karte Umweltbericht Bestand) handelt es sich jeweils um eine Gruppe, die aus mehreren Einzelbäumen besteht.

Des Weiteren werde um redaktionelle Anpassung und Ergänzung in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen wie folgt gebeten:

- unter dem Hinweis "Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser" wird um Ergänzung des folgenden Textes gebeten:
"Zur Begünstigung der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenpflaster oder offenporigen Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen."
- unter dem Hinweis "Boden und Baugrund" wird um Ergänzung im zweiten Satz wie folgt (Änderung in rot und kursiv dargestellt) gebeten:
"Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19639, 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen."

In der Begründung werden in den Kapiteln 3.4, 5.9, 5.10, 5.12, 5.13, 6.1, 7.3 und 8 redaktionelle Anpassungen zum besseren Verständnis und der Nachvollziehbarkeit ange-regt. Es wird um Abstimmung im weiteren Verfahren gebeten.

Stellungnahme

Das gewählte Symbol drückt aus, dass es sich nicht um Einzelbäume handelt sondern um zusammenhängende Grünstrukturen. Hierin sind auch die vorhandenen Bäume inbegriffen. Es erfolgt eine Klarstellung im Rahmen der Begründung. Das Ziel, der Erhalt der Bäume, ist dadurch gewahrt. Eine Änderung der Festsetzung zur Erreichung des Zieles ist in der Folge daher nicht erforderlich.

Die Anpassungen der Hinweise innerhalb der textlichen Festsetzungen sowie Anpassungen der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße (H 101)" werden nach Abstimmung mit dem 67 – Grün- und Umweltamt in die Planunterlagen eingepflegt. Inhaltliche Änderungen ergeben sich hierdurch nicht.

Entscheidung

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

3. Deutsche Telekom AG

- Schreiben vom 18.06.2024 -

- Die Inhalte der Stellungnahme vom 05.05.2023 werden aufrecht erhalten:
 - Im Planbereich befinden Telekommunikationslinien der Telekom. Diese sind unter dem genannten Link jederzeit einsehbar. Die Aufwendungen für die Telekom durch die Realisierung des Bebauungsplanes müssen so gering wie möglich gehalten werden.
 - Es wird darum gebeten, folgende Festsetzungen aufzunehmen:
 - In allen Straßen und Gehwegen bzw. Straßen sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Das Merkblatt über Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten.
 - Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom sei die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
 - Es wird darum gebeten, dass eigene Maßnahmen und Maßnahmen von Dritten im Straßenbereich mitgeteilt werden.
 - Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzen aller Vorteile einer koordinierten Erschließung und Planungssicherheit möglich.
 - Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet solle die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich sein.
 - Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 sollen Flächen mit Leitungsrecht festgesetzt werden und die Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH wie folgt eingetragen werden: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinie, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
 - Der Erschließungsträger möge verpflichtet werden, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom im Grundbuch kostenlos zu sichern.
 - Des Weiteren soll eine einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen werden. Eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau soll durch den Erschließungsträger erfolgen.
 - Die geplanten Verkehrswege sollen nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Stellungnahme

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und erschlossen. An der aktuellen Situation der Leitungstrassen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nichts verändert. Aktuell entstehen der Telekom durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Modalitäten einer möglichen Leitungsverlegung sowie die Koordinierung der ggf. erforderlichen Baumaßnahme(n) sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes bzw. der Ebene der Bauleitplanung. Diese Inhalte sind auf Ebene der Ausführungsplanung von Verkehrsflächen zu lösen. Änderungen und Erneuerungen sind nicht zu erwarten.

Entscheidung

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

4. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Schreiben vom 16.07.2024 -

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1 Wasserschutzgebiete

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

1.2 Grundwassernutzung/Grundwasserschutz

Es sind keine Grundwassernutzungen/Brunnenanlagen bekannt. Obwohl das Gebiet überwiegend bebaut ist, sollte darauf geachtet werden möglichst wenig Fläche zu versiegeln, 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 Belägen zu versehen und dem Verbot von Steingärten.

1.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

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

1.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung vorgesehen ist, sollten die nachstehenden Hinweise aufgenommen werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/dem 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 wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

1.5 Regenerative Energien

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier Erdwärme, muss ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

Stellungnahme

Die Anregung zu Punkt 1.1 wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zu Nr.1.2 wird durch die Begrünnungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz sowie den gemäß Planzeichnung festgesetzten GRZ und im Falle des "SO" festgesetzten GR ausreichend Rechnung getragen. Die Anregungen zu Nr. 1.3, 1.4 und 1.5 werden nicht in die Hinweise der textlichen Festsetzung aufgenommen, da es sich nicht um gebietspezifische Hinweise handelt. Darüber hinaus sind aufgrund eines Bauvorhabens erforderliche Genehmigungen unabhängig von den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes einzuholen.

Entscheidung

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

2. Bodenschutz

Die Teilfläche "Innenhof" (Nr. 315 00 000-0101/003) des Altstandortes ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt ("Alte Patrone") ist im Bebauungsplan fälschlicherweise nicht mehr nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist jedoch in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3. aufgeführt und in Ziffer 4 sind diesbezüglich Festsetzungen getroffen. Die Kennzeichnung im Bebauungsplan ist weiterhin erforderlich.

Seit der Stellungnahme vom 09.11.2023 haben sich weitere Erkenntnisse zu dem dort unter "a" aufgeführten Altstandort ergeben:

- a.) **315 00 000 – 0101 ehem. Herres-Nebenmunitionsanstalt (Alte Patrone), Teilfläche 315 00 000 – 0101/003-00 + 003-01, Innenhof (Fl.St. 207/13, 207/14, 207/15, 207/16)**
– geplante private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage –

Der Innenhof wurde gemäß dem Geotechnischen Bericht der Geotechnik Team Mainz GmbH vom 06.12.2023 in dem für die geplante Nutzung als Park- und Freizeitanlage maßgeblichen Bodenhorizont 0-10 cm in 2 Gesamtfractions-Feststoff-Mischproben und in 2 Feinkornfraktions-Feststoff-Mischproben auf PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) untersucht.

Für alle 4 Mischproben wird der Prüfwert der BBodSchV für PAK₁₋₁₆ vertreten durch Benzo(a)pyren (BaP) (BBodSchV Anlage 2 Tabelle 4) sowohl für Park- und

Freizeitanlagen, als auch für Wohngebiete und für Kinderspielflächen unterschritten. Die Vorsorgewerte sind ebenfalls eingehalten.

Da die Überprüfung der Einzelstoff-PAK-Toxizitätsäquivalente ergeben, dass der BaP-Gehalt für das bestimmte Schadstoffspektrum als Maß für dessen Toxizität gelten kann und eine Einzelstoff-Bewertung darüber hinaus nicht erforderlich wird, können die in der Gesamtfractions-Mischprobe Südost und in beiden Feinfraktions-Mischproben festgestellte Überschreitung der oPW1-Werte nach ALEX-Merkblatt 02 für PAK₁₁₋₁₆ vernachlässigt werden.

Auch wenn die direkt um den Platz herum platzierten Gebäude im BBP jeweils als Mischgebiet ausgewiesen sind, die von Wohngebiet umgeben sind, ist die Fläche des Innenhofs bodenschutzrechtlich nicht als Park- und Freizeitanlage einzustufen. Sofern die Nutzung der Fläche durch spielende Kinder komplett ausgeschlossen werden kann, ist die Fläche als "Abstandsgrün" und somit als Wohngebiet zu bewerten (siehe hierzu auch § 2 Nr. 19 BBodSchV). Der Unterschied zu Park- und Freizeitanlagen liegt in der Frequenz der Nutzung (120 Tage pro Jahr für Wohngebiet im Vergleich zu 48 Tage pro Jahr für Park- und Freizeitanlagen). Es ist also auch noch der Bodenhorizont 10-30 cm diesbezüglich zu beurteilen.

Gemäß Untersuchungsbericht der Geotechnik Büdinger-Fein-Welling GmbH vom 20.11.1998 wurde der damalige Bodenhorizont 0-30 cm beprobt und ebenfalls in der Gesamtfraktion nach LAGA-TR auf PAK untersucht. Es ergaben sich unterschiedlich belastete Bereiche. Gemäß der Dokumentation der Geotechnik Büdinger-Fein-Welling GmbH vom 08.03.2020 und folgenden Ergänzungen zum Bericht wurde der mit PAK belastete Oberbodenhorizont von 0-30 cm entfernt und mit unbelastetem schluffigem Sand ersetzt.

In den nicht sanierten Teilflächen war der für Kinderspielflächen gem. der aktuellen BBodSchV maßgebliche Prüfwert für PAK₁₋₁₆ vertreten durch BaP eingehalten, allerdings in der Gesamtfraktion. Über die gem. BBodSchV zu bewertende Feinfraktion ist eine Aussage nicht möglich.

Es bleibt unklar, wann und mit welchem Zweck die bei der aktuellen Untersuchung der obersten 10 cm Boden festgestellte Kiesschicht aufgebracht worden ist. Gem. Luftbild war diese vermutlich bereits 2003 vorhanden.

Entsprechend den Erkenntnissen der in den 90er Jahren vorgenommenen Untersuchungen wird angenommen, dass die Belastung in die Tiefe zunimmt. Da mit den aktuellen Untersuchungen im Bodenhorizont 0-10 cm weitgehend homogene Verhältnisse angetroffen worden sind, kann angenommen werden, dass der 1998 untersuchte Bodenhorizont 0-30 cm ebenfalls überlagert worden ist.

Somit kann abgeleitet werden, dass im heutigen Bodenhorizont von 10 cm – 30 cm die Prüfwerte für PAK/BaP nach BBodSchV für Wohngebiete ebenfalls eingehalten werden.

Der Widmung der Innenhof-Fläche als "private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage" kann unter den in den Ziffern 1.6.1 und 4 getroffenen Festsetzungen zugestimmt werden.

Der Transparenz halber empfehle ich den Hinweis "Maßnahmen die tiefer als 30 cm in den Untergrund eingreifen, bedürfen der Zustimmung der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde" auch in der Festsetzung Ziffer 4 aufzunehmen.

Stellungnahme

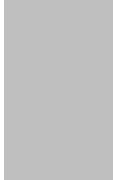
Entgegen der vorliegenden Stellungnahme ist der Innenhof der "Alten Patrone" weiterhin in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Ausführungen zum Altstandort "315 00 000 – 0101 ehem. Herres-Nebenmunitionsanstalt (Alte Patrone), Teilfläche 315 00 000 – 0101/003-00 + 003-01" werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt, wie angeregt, eine Ergänzung der Hinweise.

Entscheidung

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

Mainz, 26.07.2024


Cathrin Breitkopf

- II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
 - III. Den tangierten städtischen Fachämtern (10, 67) z. K.
- 

Mainz, 26.07.2024
61-Stadtplanungsamt


Strobach

Z. d. lfd. A. 01 26 HM 101

Z. d. Handakten

Wvl. 5

Bauleitplanverfahren "Ludwigsburger Straße (101)"

Frauenbuero An: TOEB Stadtplanungsamt

17.06.2024 11:27

Gesendet von: Kristin Eifinger

Von: Frauenbuero/Amt10/Mainz
An: TOEB Stadtplanungsamt/Amt61/Mainz@Mainz
Gesendet von: Kristin Eifinger/Amt10/Mainz

Sehr geehrte Frau Breitkopf,

wir verweisen auf unsere Anmerkungen aus der Ämterkoordination im Jahr 2022 (Ihr Vermerk vom 14.10.2022).

Mit freundlichen Grüßen

Kristin Eifinger



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz

Frauenbüro
Landeshauptstadt Mainz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Stadthaus Große Bleiche
Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1
Tel. 06131 12-2175
Fax 06131 12-2707
<http://www.mainz.de/frauenbuero>

31

Z. d. lfd. A. 61 20 HM 101
 Z. d. Handakten
 Wvl. :

Antwort: WG: Bauleitplanverfahren "Ludwigsburger Straße (H101)", hier: Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und (erneute) Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 4 S. 2 BauGB - hier: Stellungnahme Amt67

Andrea Hartmann An: TOEB Stadtplanungsamt, Cathrin Breitkopf 18.07.2024 16:10
Kopie Ralf Groh, Joachim Kelker, Karolin Bachsleitner, Volker Schweikard, Kai-Simon Gerber




Von: Andrea Hartmann/Amt67/Mainz
An: TOEB Stadtplanungsamt/Amt61/Mainz@Mainz, Cathrin Breitkopf/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz, Joachim Kelker/Amt67/Mainz@Mainz, Karolin Bachsleitner/Amt67/Mainz@Mainz, Volker Schweikard/Amt67/Mainz@Mainz, Kai-Simon Gerber/Amt67/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Frau Breitkopf,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Inhalten des o.g. Bebauungsplanes "H 101" bestehen aus Sicht des Grün- und Umweltamtes keine inhaltlichen Anregungen und Bedenken.

In der Planzeichnung bitten wir in der Legende unter "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" beim dritten Planzeichen das Wort "Sträuchern" durch "*Baumgruppen*" zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

-  Anpflanzen von Bäumen
-  Erhaltung von Bäumen
-  Erhaltung von ~~Sträuchern~~ Baumgruppen

Gemäß Baumgutachten (Karte Baumbestand Bewertung) und Umweltbericht (Karte Umweltbericht Bestand) handelt es sich jeweils um eine Gruppe, die aus mehreren Einzelbäumen besteht.

Desweiteren bitten wir um redaktionelle Anpassung und Ergänzung in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen wie folgt:

- unter Hinweise "Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser"
Wir bitten um Ergänzung folgenden Textes:
"Zur Begünstigung der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenpflaster oder offenporigen Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen."
- Hinweis "Boden und Baugrund"
Wir bitten um Ergänzung im zweiten Satz wie folgt (Änderung in rot und kursiv dargestellt):
"Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19639, 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen."

313

Aus unserer Sicht ergeben sich dadurch keine inhaltlichen Änderungen.

In der Begründung regen wir in den Kapiteln 3.4, 5.9, 5.10, 5.12, 5.13, 6.1, 7.3 und 8 redaktionelle Anpassungen zum besseren Verständnis und der Nachvollziehbarkeit an. Wir bitten um Abstimmung im weiteren Verfahren.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Andrea Hartmann

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



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
67- Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann
Umweltplanung

Postfach 38 20
55028 Mainz
Geschwister-Scholl-Str. 4
Haus A, Zimmer 49

Tel. 06131/12 42 33
Fax. 06131/12 22 60
<http://www.mainz.de>

gruen-umweltamt Freundliche Grüße Heike Mossel

20.06.2024 10:41:24

Von: gruen-umweltamt/amt67/mainz
An: Andrea Hartmann/Amt67/Mainz@Mainz
Datum: 20.06.2024 10:41
Betreff: WG: Bauleitplanverfahren "Ludwigsburger Straße (101)", hier: Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und (erneute) Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 4 S. 2 BauGB
Gesendet von: Heike Mossel

Freundliche Grüße
Heike Mossel



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
67 - Grün- und Umweltamt
Heike Mossel



Z. d. lfd. A. 61 26 HM 101
 Z. d. Handakten
 Wvl.!

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung
Postfach 3820
55028 Mainz

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)
TELEFONNUMMER 0671/96-8062
DATUM 18.06.2024
BETRIFFT Bauleitplanverfahren „Ludwigsburger Straße (101)“
Aktz. 61 26 HM 101

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 05.05.2023 und 13.10.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen gelten unverändert weiter.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufstichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Abdu Mudesir (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

322

Z. d. lfd. A. 61 26 HM 101
 Z. d. Handakten
 Wvl.:



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

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

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Per Mail: toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@sgd-
sued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

16. Juli 2024

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133-0002#2023/0035-0111 33	14.06.2024 Az: 61 26 HM 101	Lisa Sopp Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de	+49 6131 2397-154 +49 6131 2397-155

BBP "Ludwigsburger Straße (H 101)", Mainz-Hartenberg

Hier: Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.06.2024 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1 Wasserschutzgebiete

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

1.2 Grundwassernutzung/Grundwasserschutz

Es sind hier keine Grundwassernutzungen/Brunnenanlagen bekannt.

1/5

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

UST-ID-Nr.:
DE 305 616 575

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



Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

327

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.

1.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

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

1.4 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.

1.5 Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

2. Bodenschutz

Die Teilfläche "Innenhof" (Nr. 315 00 000-0101/003) des Altstandortes ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt („Alte Patrone“) ist im Bebauungsplan fälschlicherweise nicht mehr nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist jedoch in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3. aufgeführt und in Ziffer 4 sind diesbezüglich Festsetzungen getroffen.

Die Kennzeichnung im Bebauungsplan ist weiterhin erforderlich.

Meine Stellungnahme zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 09.11.2023 erhält bzgl. Punkt a. folgende neue Fassung.

Zu a. 315 00 000 – 0101 ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt (Alte Patrone)

Teilflächen 315 00 000 - 0101/003-00 + 003-01

Innenhof (Fl.St. 207/13, 207/14, 207/15, 207/16)

geplante private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage

Der Innenhof wurde gemäß dem Geotechnischen Bericht der Geotechnik Team Mainz GmbH vom 06.12.2023 in dem für die geplante Nutzung als Park- und Freizeitanlage maßgeblichen Bodenhorizont 0-10 cm in 2 Gesamtfractions-Feststoff-Mischproben und in 2 Feinkornfractions-Feststoff-Mischproben auf PAK¹ untersucht.

Für alle 4 Mischproben wird der Prüfwert der BBodSchV für PAK₁₋₁₆ vertreten durch Benzo(a)pyren (BaP) (BBodSchV Anlage 2 Tabelle 4) sowohl für Park- und Freizeitanlagen, als auch für Wohngebiete und für Kinderspielflächen unterschritten. Die Vorsorgewerte sind ebenfalls eingehalten.

Da die Überprüfung der Einzelstoff-PAK-Toxizitätsäquivalente ergeben, dass der BaP-Gehalt für das bestimmte Schadstoffspektrum als Maß für dessen Toxizität gelten kann und eine Einzelstoff-Bewertung darüber hinaus nicht erforderlich wird, können die in der Gesamtfractions-Mischprobe Südost und in beiden Feinfraktions-Mischproben festgestellte Überschreitung der oPW1-Werte nach ALEX-Merkblatt 02 für PAK₁₁₋₁₆ vernachlässigt werden.

¹ Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

Auch wenn die direkt um den Platz herum platzierten Gebäude im BBP jeweils als Mischgebiet ausgewiesen sind, die von Wohngebiet umgeben sind, ist die Fläche des Innenhofs bodenschutzrechtlich nicht als Park- und Freizeitanlage einzustufen. Sofern die Nutzung der Fläche durch spielende Kinder komplett ausgeschlossen werden kann, ist die Fläche als "Abstandsgrün" und somit als Wohngebiet zu bewerten (siehe hierzu auch § 2 Nr. 19 BBodSchV). Der Unterschied zu Park- und Freizeitanlagen liegt in der Frequenz der Nutzung (120 Tage pro Jahr für Wohngebiet im Vergleich zu 48 Tage pro Jahr für Park- und Freizeitanlagen).

Es ist also auch noch der Bodenhorizont 10-30 cm diesbezüglich zu beurteilen. Gem. Untersuchungsbericht der Geotechnik Büdinger-Fein-Welling GmbH vom 20.11.1998 wurde der damalige Bodenhorizont 0-30 cm beprobt und ebenfalls in der Gesamtfraktion nach LAGA-TR auf PAK untersucht. Es ergaben sich unterschiedlich belastete Bereiche.

Gem. der Dokumentation der Geotechnik Büdinger-Fein-Welling GmbH vom 08.03.2020 und folgenden Ergänzungen zum Bericht wurde der mit PAK belastete Oberbodenhorizont von 0-30 cm entfernt und mit unbelastetem schluffigem Sand ersetzt.

In den nicht sanierten Teilflächen war der für Kinderspielflächen gem. der aktuellen BBodSchV maßgebliche Prüfwert für PAK₁₋₁₆ vertreten durch BaP eingehalten, allerdings in der Gesamtfraktion. Über die gem. BBodSchV zu bewertende Feinfraktion ist eine Aussage nicht möglich.

Es bleibt unklar, wann und mit welchem Zweck die bei der aktuellen Untersuchung der obersten 10 cm Boden festgestellte Kiesschicht aufgebracht worden ist. Gem. Luftbild war diese vermutlich bereits 2003 vorhanden.

Entsprechend den Erkenntnissen der in den 90er Jahren vorgenommenen Untersuchungen wird angenommen, dass die Belastung in die Tiefe zunimmt. Da mit den aktuellen Untersuchungen im Bodenhorizont 0-10 cm weitgehend homogene Verhältnisse angetroffen worden sind, kann angenommen werden, dass der 1998 untersuchte Bodenhorizont 0-30 cm ebenfalls überlagert worden ist.

Somit kann abgeleitet werden, dass im heutigen Bodenhorizont von 10 cm – 30 cm die Prüfwerte für PAK/BaP nach BBodSchV für Wohngebiete ebenfalls eingehalten werden.

Der Widmung der Innenhof-Fläche als „private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage“ kann unter den in den Ziffern 1.6.1 und 4 getroffenen Festsetzungen zugestimmt werden.

Der Transparenz halber empfehle ich den Hinweis „Maßnahmen die tiefer als 30 cm in den Untergrund eingreifen, bedürfen der Zustimmung der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde“ auch in der Festsetzung Ziffer 4 aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lisa Sopp

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.