

Aktz.: 61 26 HM 104

Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"

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 "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" erfolgte in der Zeit vom 04.08.2025 bis 05.09.2025 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 Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Veröffentlichung erfolgte am 01.08.2025 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:

1. Absender:in Nr. 1

- Schreiben vom 03.09.2025 -

- Es wird angemerkt, dass im Bereich der "Binger Straße" die Verkehrsflächen für den Fuß- und Radverkehr derzeit stark eingeschränkt seien. Es sei zwar bewusst, dass durch das Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" keine konkreten Baumaßnahmen ermöglicht werden. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Planungen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen seien. Dies sei notwendig, um die Verbindungen zur Universität und zum Ortsteil Mainz-Hartenberg/Münchfeld zu verbessern.

Stellungnahme:

Da der Bebauungsplan "H 104" ausschließlich das Ziel der Einzelhandelssteuerung verfolgt und somit kein neues Baurecht geschaffen wird, sind die vorgebrachten Anregungen zu den Fuß- und Radwegen für die Bauleitplanung des Bebauungsplanes "H 104" nicht relevant. Der Hinweis wurde dennoch an die zuständige Fachstelle der Stadt Mainz weitergeleitet.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange:

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

- 37 – Feuerwehr der Stadt Mainz
- 67 – Grün- und Umweltamt
- Landesbetrieb Mobilität Worms – LBM

II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

1. Handelsverband Südwest

- Schreiben vom 27.08.2025 -

- Es wird mitgeteilt, dass zum jetzigen Zeitpunkt eine abschließende Stellungnahme nicht möglich sei.
- Prinzipiell werde die Aufstellung des Bebauungsplanes "H 104" und dessen Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung begrüßt.
- Allerdings wird erläutert, dass die nachfolgenden Punkte widersprüchlich seien:
 - Unter Punkt 9.1 der Begründung solle Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sollen Randsortimente auf maximal 5 % der Verkaufsfläche zulässig sein. Des Weiteren sollte jedes dieser branchentypischen Randsortimente auf maximal 100 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Es fehle jedoch die Bezugsgröße einer Gesamtverkaufsfläche, um diese Angaben ins Verhältnis setzen zu können.
 - Auch sei angedacht das faktische Mischgebiet in ein zukünftiges Kerngebiet umzuwandeln.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan "H 104" enthält keine Festsetzung zur Art der Nutzung. Nach der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "H 51" bemisst sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet "H 104" nach § 34 BauGB sowie hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 104". Die festgesetzten relativen Verkaufsflächenobergrenzen für branchentypische Randsortimente beziehen sich auf künftige Einzelhandelsvorhaben und deren geplante Gesamtverkaufsfläche.

Das Plangebiet "H 104" entspricht aufgrund der vorhandenen Bestandsnutzungen aktuell einem faktischen Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO. Durch sich künftig entwickelnde Nutzungen ist es aber möglich, dass sich der Nutzungsmix einem Kerngebiet annähert.

- Es wird um weitere Einbeziehung in das Verfahren und um Aufklärung der Fragestellungen gebeten.

Stellungnahme:

Die eingereichte Stellungnahme wird vollumfänglich in das Bauleitplanverfahren einfließen, ebenso wie die Stellungnahme vom 17. Februar 2025, welche im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingereicht wurde. Die Stadt Mainz wird unaufgefordert das Ergebnis der Prüfung durch die Gemeinde schriftlich mitteilen.

Der nächste offizielle Verfahrensschritt besteht darin, den Bebauungsplan "H 104" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Daher wird es keine weitere offizielle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange oder der Öffentlichkeit nach dem Baugesetzbuch mehr geben.

Entscheidung:

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

2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Schreiben vom 04.09.2025 -

Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung:

- Hinsichtlich der Thematik des Grundwasserschutzes sowie der Trinkwasserversorgung habe die im Rahmen des Anhörverfahrens am 12.02.2025 eingereichte Stellungnahme weiterhin Bestand.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan "H 104" verfolgt ausschließlich das Ziel der Einzelhandelssteuerung. Zudem handelt es sich bei dem Bebauungsplan "H 104" um ein bereits vollständig entwickeltes Bestandsgebiet. Durch die Planung werden dementsprechend keine Auswirkungen auf die Grund- oder Trinkwasserversorgung erwartet. Es wird dennoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan "H 104" aufgenommen.

Bodenschutz / Altlasten:

- Gleichermaßen bleibe die Stellungnahme vom 12.02.2025 hinsichtlich der Altstandorte weiterhin bestehen, da sich kein neuer Kenntnisstand ergeben habe.
- Es wird beschrieben, dass für die angeführten Altstandorte A, B und C aufgrund möglicher schädlicher Bodenveränderungen die Wirkungspfade Boden-Mensch, Bodenluft-Mensch und Boden-Grundwasser gefährdet sein könnten.
- Standort A (315 00 000 – 3000 / 000 00 (kurz VF 3000))
"Tankstelle, Mainz, Saarstr. 6"

Es wird auf die potenzielle Altlastenrelevanz hingewiesen. Hierbei sei durch die zuständige Untere Wasserbehörde durch Erhebung der Erfassungsdaten zu klären, ob ein entsprechendes Risiko von schädlichen Bodenveränderungen durch Schadstoffbelastungen des Untergrundes bestünde. Die Erfassungsdaten seien der SGD Süd zur Erfassungsbewertung nach § 11 (2) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vorzulegen. Aus der Erfassungsbewertung werde sich ergeben, ob orientierende Untersuchungen erforderlich seien.

- Standort B (315 00 000 – 5217 / 000 – 00 (kurz ASO 5217))
"ehem. Automobil-Bereifung und Nachnutzungen, Mainz, Binger Str. 26"

Es wird ausgeführt, dass auf dem Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 16, Flurstück 50/3 ("Binger Straße 26") in den Jahren 2011 bis 2014 ein Studierendenwohnheim errichtet worden sei. Im Rahmen der Baugrunderkundung seien relevante Schadstoffbelastungen im Untergrund festgestellt worden. Daraufhin sei die Obere Bodenschutzbehörde, aufgrund eines Altlastverdacht, zuständigkeithalber über diesen Sachverhalt unterrichtet und in das Verfahren eingebunden worden.

Aufgrund der Vornutzungen wird eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz angenommen. Es seien bereits belastete Bodenhorizonte festgestellt worden. Zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse sei die Durchführung weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich. Aus denen könne sich möglicherweise ein Sanierungserfordernis ergeben. Es wird die Untersuchung der Grünflächen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) empfohlen sowie die Relevanz von leichtflüchtigen Schadstoffen.

Stellungnahme:

Hinsichtlich des Standortes "B" sind dem zuständigen Fachamt (67- Grün- und Umweltamt) die vollständigen Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und oberer Bodenschutzbehörde und evtl. bodenschutzrechtlichen Anordnungen seitens der Oberen Bodenschutzbehörde für die bereits damals sicherzustellenden gesunden Wohnverhältnisse, nicht bekannt.

Da es sich bei dem beschriebenen Vorgang um ein konkretes Baugenehmigungsverfahren handelt, welches bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens "H 104" abgeschlossen wurde, sind die Nebenbestimmungen oder Anordnungen der Oberen Bodenschutzbehörde auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Überwachungsbehörde zu überwachen. Sofern hierzu bodenschutzrechtliche Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsbescheid aufgenommen wurden, sollte die zuständige Behörde die Untere Bauaufsichtsbehörde sein.

Sollten zur Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse ein eigenständiger Verwaltungsakt in Form einer bodenschutzrechtlichen Anordnung verfügt worden sein, dann wäre dies über die obere Bodenschutzbehörde erfolgt, womit diese für die Überwachung zuständig ist. In beiden Fällen ist der für die Umsetzung der erforderlichen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen verpflichtete Adressat der Vorhabenträger des Studierendenzwohnheims. Durch das Bauleitplanverfahren "H 104" werden diesbezüglich keine neuen Fragestellungen ausgelöst.

- Standort C (315 00 000 – 5082 / 000 – 00 (kurz ASO 5082))
"ehem. Autowerkstatt, Tankstelle, Elektrowerkstatt, Mainz, Binger Str. 22"

Auch hier wird von einer uneingeschränkten Altlastenrelevanz ausgegangen. Der Altstandort wird als altlastverdächtig eingestuft. Eine vertiefte Erhebung der Erfassungsdaten zur Identifizierung von Altlastverdachtsmomenten sei notwendig.

- Es wird vorgebracht, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "H 104" für die Nutzung "Einzelhandel" gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sichergestellt werden sollten.
- Insgesamt wird empfohlen, weitere Untersuchungen durchzuführen, um die Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bewerten und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen einzuleiten.

Stellungnahme:

Da es sich bei dem Bebauungsplan "H 104" um ein bereits vollständig entwickeltes Bestandgebiet handelt und der Bebauungsplan ausschließlich das Ziel der Einzelhandelssteuerung verfolgt, werden keine weiteren Konflikte vorhandener altlastverdächtiger Flächen durch die Planungsinhalte ausgelöst.

Der Gemeinde obliegt bei der Aufstellung und Verabschiedung von Bebauungsplänen keine Amtspflicht zum Schutz vor Altlasten gegenüber denjenigen Eigentümern, deren Grundstücke schon bebaut waren und die eine weitere Bebauung nicht beabsichtigen (OLG Köln, Urteil vom 21.03.1991 - 7 U 89 90).

Wenn ein bodenschutzrelevanter Konflikt mit der Grundstücksnutzung vorliegt, ist dieser im Bereich der Gefahrenabwehr zu behandeln, da der Konflikt auch ohne ein Bebauungsplanverfahren bestehen bleibt. Die zuständige Bodenschutzbehörde für die Gefahrenabwehr im Bereich altlastverdächtiger Flächen und Altlasten ist in Rheinland-Pfalz die obere Bodenschutzbehörde. Die Ermächtigungsgrundlage hierfür ergibt sich aus § 13 Absatz 2 Nummer 4 Landesbodenschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LBodSchG).

Es wird zu den bodenschutzrechtlichen Belangen bzw. den altlastverdächtigen Altstandorten dennoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan "H 104" aufgenommen.

Entscheidung:

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

Mainz, 25.09.2025



Avenarius

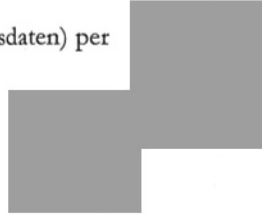
- II. Den tangierten städtischen Fachämtern und 61.2.1.8 und 61.2.3.4 (zur Fortschreibung der Verfahrensdaten) per Email z. K., sodann z. d. lfd. A.

Mainz, 25.09.2025

61-Stadtplanungsamt



Strobach



Absender:in Nr. 1 25545

6126 HM 104
Zu den lfd. Akten
Mainz, 04.09.25

WG: Anregung zum Bauleitplanverfahren Binger Straße H 104 und H 51/2a

Amt61 Vorzimmer an Lara Avenarius

04.09.2025 06:44

Gesendet von Vimala Wollmann

Von Amt61 Vorzimmer/Amt61/Mainz
An Lara Avenarius/Amt61/Mainz@Mainz
Gesendet von Vimala Wollmann/Amt61/Mainz

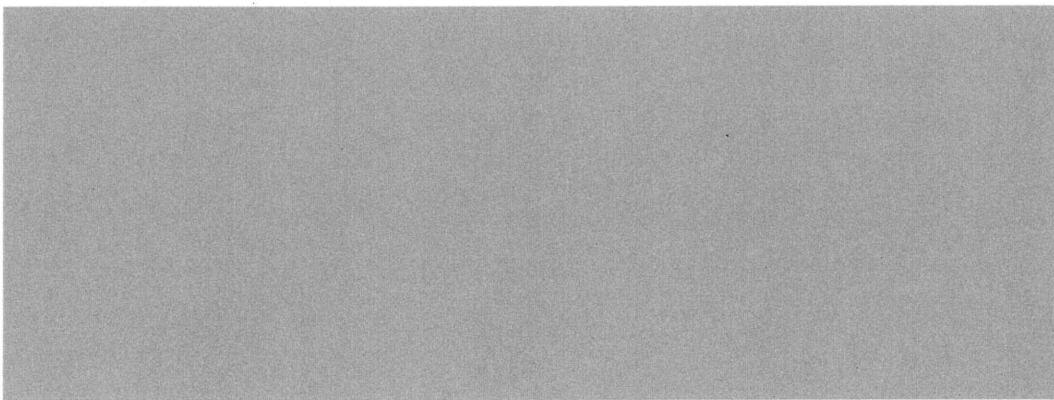
----- Weitergeleitet von Vimala Wollmann/Amt61/Mainz am 04.09.2025 06:44 -----

Von: [REDACTED]
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Kopie: "Christin Sauer" <christin.sauer@stadt.mainz.de>,
"ortsverwaltung.hartenberg-muenchfeld@stadt.mainz.de"
<ortsverwaltung.hartenberg-muenchfeld@stadt.mainz.de>, "Franziska Voigt"
<Franziska.Voigt@stadt.mainz.de>, "Mainz fahrRadBüro Mainz" <fahrRad@stadt.mainz.de>
Datum: 03.09.2025 21:50
Betreff: Anregung zum Bauleitplanverfahren Binger Straße H 104 und H 51/2a

Sehr geehrte Frau Avenarius,

herzlichen Dank für das freundliche Telefonat heute morgen. Auch wenn es beim aktuellen Bauleitplanverfahren Binger Straße H 104 und H 51/2a nicht um konkrete Baumaßnahmen geht, möchte ich doch anregen, dass man bei künftigen Konkretisierungen mit entsprechenden Maßnahmen dafür sorgt, dass die aktuell insbesondere im Bereich der Binger Straße äußerst eingeschränkten Räume für den Fuß- und Radverkehr deutlich erweitert werden. Dies um die Verbindungen zur Universität, den Ortsteil Hartenberg-Münchfeld und darüber hinaus entsprechend den Notwendigkeiten zu verbessern.

Viele Grüße



50⁶

Satzung "Geschäftsbauten Binger Straße 16-22 (H 51) - Aufhebung "H 51/2A", sowie Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)", hier : erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 II BauGB i.Ve

Beteiligungen-rlp hv-suew an toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

27.08.2025 12:46

Satzung "Geschäftsbauten Binger Straße 16-22 (H 51) - Aufhebung "H 51/2A", sowie Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)", hier : erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 II BauGB i.V.m. § 4a III BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mails vom 28.07.2025 haben Sie uns sowohl bezüglich der Satzung „Geschäftsbauten Binger Straße 16-22 (H51) - Aufhebung „H 51/2A“ als auch bezüglich des Bauleitplanverfahrens „Nördliche Saarstraße/ Binger Straße (H104)“ um Stellungnahme gebeten.

Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen, müssen wir Ihnen mitteilen, dass zum jetzigen Zeitpunkt zu beiden Angelegenheiten eine abschließende Stellungnahme nicht möglich ist.

Zwar ist nachzuvollziehen, dass auf Grund des dargestellten Sachverhaltes und der dem Bebauungsplan widersprechenden bestehenden Bebauung es zweckmäßig sein kann, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Geschäftsbauten Binger Straße 16 - 22 (H 51)" aufzuheben und es wird begrüßt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "H 104" der zentrenrelevante Einzelhandel planungsrechtlich gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel gesteuert und der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Mainz-Hartenberg/Münchfeld gestärkt werden soll, jedoch erschließt sich für uns nicht, wie die weitere Umsetzung erfolgen soll.

Unter Punkt 9.1 der Begründung soll Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sollen Randsortimente auf maximal 5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes maximal jedoch auf 450 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Des Weiteren sollen für jedes dieser branchentypischen Randsortimente auf max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Es fehlt jedoch die Bezugsgröße einer Gesamtverkaufsfläche, um diese Angaben ins Verhältnis setzen zu können. Auch ist angedacht das faktische Mischgebiet in ein zukünftiges Kerngebiet umzuwandeln.

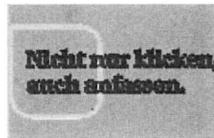
In dieser Form sind die Angaben jedoch undurchsichtig und erscheinen widersprüchlich.

Wir bitten daher, um weitere Einbeziehung in das Verfahren und Aufklärung der Fragen.

Mit freundlichen Grüßen

504

Sarah Ratasewitz
Ass. jur.



Handelsverband Südwest

Verbandssitz:
Ludwigsstraße 7
55116 Mainz
Tel.: 06131 3029920

Kontakt über Geschäftsstelle Kaiserslautern:
Stiftsplatz 2, 67659 Kaiserslautern
Tel.: 0631 343703015


Web: www.hv-suew.de
<https://www.facebook.com/hv.suedwest>
https://www.instagram.com/handelsverband_suedwest/



TÖB 2

GA 26 HM 104
Zu den lfd. Akten
Mainz, 04.09.25

**Stgn SGD WAB, BBP Stadt Mainz Nördlich Saarstraße/Binger Straße (H 104),
Mainz-Hartenberg**

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

04.09.2025 11:19

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zum im Betreff genannten
Bebauungsplan.

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
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_2025-09-04_Stgn_SGD_WAB,_BBP_Stadt_Mainz_Nördlich_Saarstraße_Binger_Straße_(H_104),_Mainz-Hartenberg

505



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

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz Jun25+90Js4fbi

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

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

04. September 2025

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133-0002#2025/0003-0111 33	28.07.2025; Az: 61 26 HM 104	Lisa Sopp Lisa.sopp@sgdsued.rlp.de	+49 6131 2397-154 +49 6131 2397-155

BP „Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)“, Stadt Mainz

Hier: Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28.07.2025 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Meine Stellungnahme v. 12.02.2025 hat nach wie vor Bestand.

2. Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (geplanten Nutzung „Einzelhandel“) sind die gesunden Arbeitsverhältnisse und auf Flächen zur Wohnnutzung (z.B. die als Studentenwohnheim genutzte Teilfläche Binger Str. 26) die gesunden Wohnverhältnisse sicherzustellen.

1/9

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



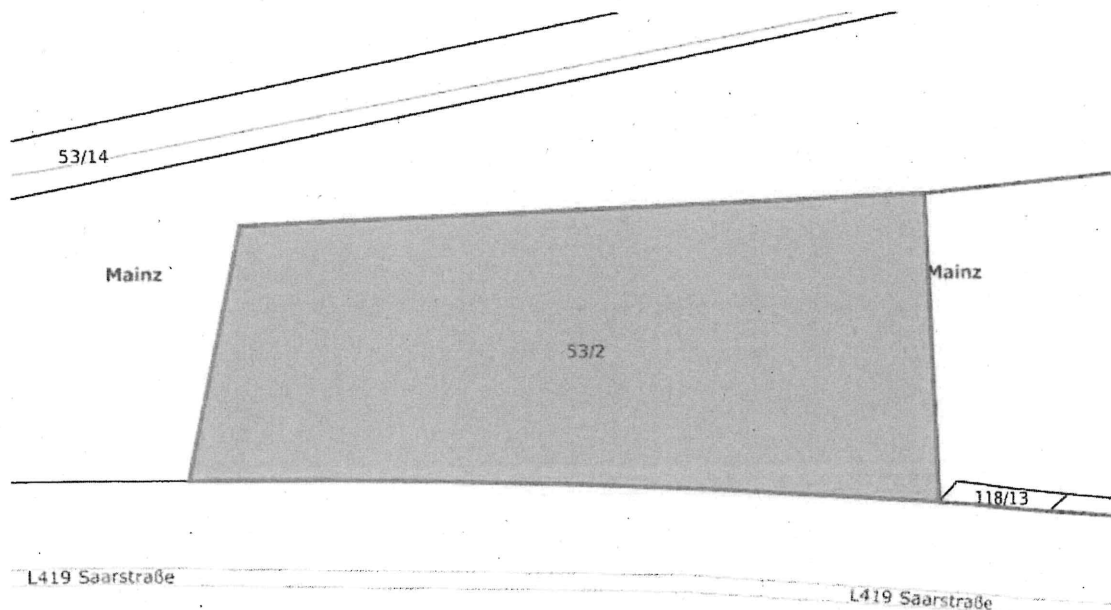
Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd, siehe <https://sgdsued.rlp.de/service/elektronische-kommunikation>

Die Stellungnahme mit Schreiben vom 12.02.2025 bzgl. der unter den Ziffern 2.1 bis 2.3 aufgeführten Altstandorten bleibt bestehen. Diesbezüglich hat sich zwischenzeitlich kein neuer Kenntnisstand ergeben.

Darüber hinaus sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz die folgenden weiteren bodenschutzrechtlich relevanten Flächen erfasst.

A 315 00 000 – 3000 / 000 00 (kurz VF 3000)

„Tankstelle, Mainz, Saarstr. 6“



Es handelt sich um eine Betriebsfläche, die seit 1975 als Tankstelle genutzt wird. Tankstellen sind gem. dem Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevant.

Parameter potentieller Bodenkontamination sind Schwermetalle, AKW/BTX, Benzin, Diesel, PAK (Öle), PCB (Altölverunreinigung)

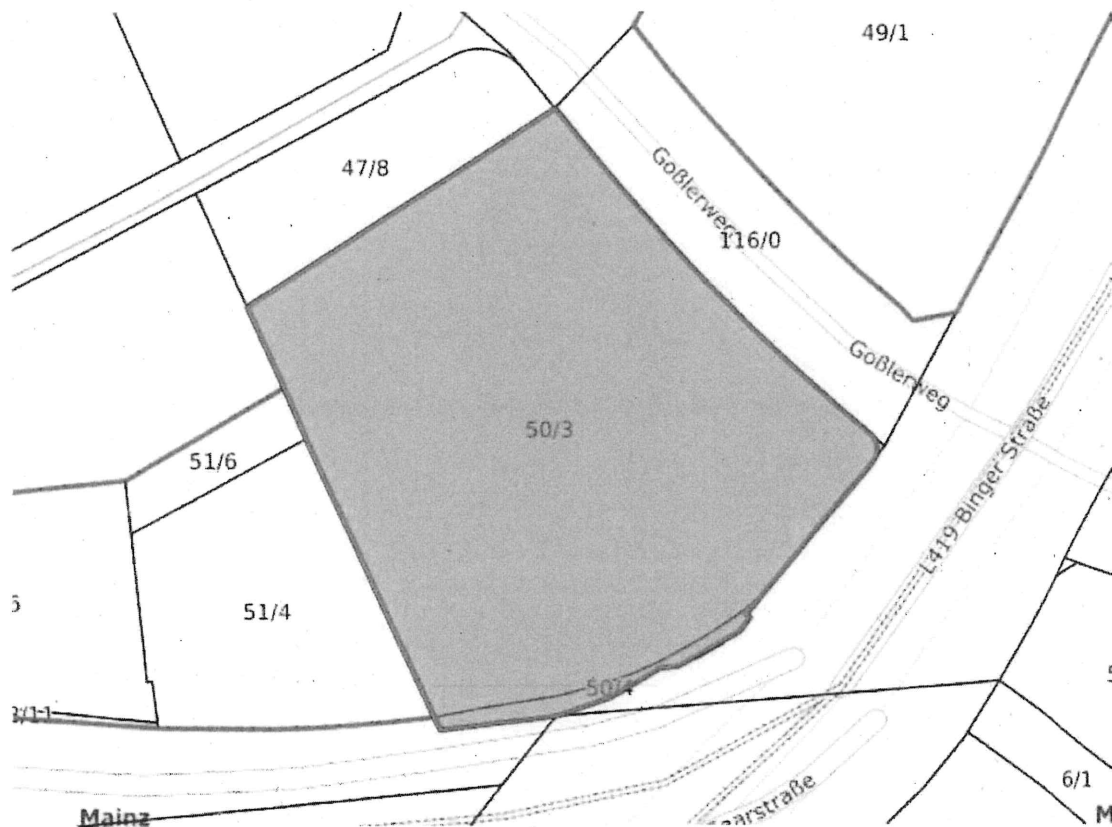
Zu dieser Tankstelle sind bei der SGD Süd keine Akten auffindbar.

Das Risiko von schädlichen Bodenveränderungen durch Schadstoffbelastungen des Untergrundes für die maßgeblichen Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Raumluft-Mensch und Boden-Grundwasser ist durch die zuständige Untere Was-

serbehörde durch Erhebung der Erfassungsdaten zu klären. Die Erfassungsdaten sind der SGD Süd zur Erfassungsbewertung nach § 11 (2) LBodSchG vorzulegen. Aus der Erfassungsbewertung wird sich ergeben, ob orientierende Untersuchungen erforderlich werden.

B 315 00 000 – 5217 / 000 – 00 (kurz ASO 5217); rd. 4.448 m²

„ehem. Automobil-Bereifung und Nachnutzungen, Mainz, Binger Str. 26“



Für dieses Grundstück sind folgende Vornutzungen bekannt:

- 1926-1927: Bijouteriewaren (Modeschmuck)-Fabrik u. Handel
Herstellung von Phantasieschmuck
- 1929-1938: Deutsche Michelin-Pneumatik A.G., Automobil-Bereifung
Handel mit Automobilbedarfsartikeln, Reparatur von Kraftwagen
- 1934-1942 Mitnutzung durch Tabak-, Zigarren und Zigarettenfabrik, Tabakverarbeitung, Herstellung von Zigarren, Zigarillos, Stumpfen

1936-1938 Mitnutzung durch eine Margarinefabrik, Herstellung von Margarine und ähnlichen Nahrungsfetten

1938 Orient-Teppich-Reparatur und Reinigung

Zusätzlich ist hier ein Festungsgraben von Nordwest nach Südost bekannt, der 1912 verfüllt worden ist. Ein weiterer Graben von Südwest nach Nordost ist ebenfalls verfüllt.

Der Betriebsstandort wurde im Zweiten Weltkrieg beschädigt.

Gem. dem Branchenkatalog Baden-Württemberg sind diese Vornutzungen wie folgt zu bewerten:

- Bijouteriefabriken/Schmuckwarenfabriken:

uneingeschränkt altlastrelevant.

Parameter potentieller Bodenkontamination sind:

Schwermetalle, Cyanide, AKW/ BTX, CKW, Mercaptane, Pyridinbasen

- Reifenhandel (Autobereifung, Autoreifen-Vertrieb, Großhandel, Schlauchreparaturen)

eingeschränkt altlastrelevant. Eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz kann bestehen bei Großhandel mit Reifen im gewerblichen Maßstab / Montage von Reifen, Bremsbelägen / ggf. Wechsel von Bremsflüssigkeiten / Reparatur von Reifen und Schläuchen (Vulkanisieren).

Parameter potentieller Bodenkontamination:

Asbeststäube, Schwermetalle, Alterungsschutzmittel (Borax, Phosphate, Triäthanolamin, Sorbit- und Pyrrolidonderivate, p-Phenyldiamin), Klebstoff- und Vulkanisationsrückstände (lösemittelhaltig), asbesthaltige Bremsbeläge.

Aufgrund des Nutzungszeitraums ist die Rundumerneuerung von Reifen nicht zu erwarten, womit das Altlastrisiko diesbezüglich gering ist.

- Fahrzeugwerkstätten:

eingeschränkt altlastrelevant. Eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz kann bestehen bei Reparatur- und Wartungsarbeiten an Fahrzeugen im ge-

werblichen Maßstab. Reparaturvorgänge / Ablassen und Wechseln von Betriebsflüssigkeiten / Austausch und Bearbeitung von Metallteilen / Waschen und Reinigen von Fahrzeugen

Parameter potentieller Bodenkontamination:

Schwermetalle, AKW/BTX, Benzine, Diesel, PAK (Öle), PCB (Altölverunreinigung), CKW (Reinigungs- und Entfettungsmittel).

- Tabakwarenfabriken (Rohtabak-Fermentation, Tabakschneidereien, Tabakveredelung, Zigarettenfabriken, Zigarrenfabriken):

uneingeschränkt altlastrelevant.

Parameter potentieller Bodenkontamination:

Schwefel (Färbemittel), org. Lösungsmittel (BTX, CKW u.a.m.).

- Margarinefabriken:

eingeschränkt altlastrelevant: eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz kann bestehen bei der industriellen Verarbeitung von Margarine, dem Betrieb eigener Energieversorgungseinrichtungen oder Kühlhäuser, einem bedeutenden Betriebshof, der Verarbeitung von Rohwaren, der Konservieren und dem Abfüllen u.a. in Blech und Glaskonserven.

Parameter potentieller Bodenkontamination:

Schwermetalle, MKW, Leicht-/Benzine, CKW (Extraktionsmittel), FCKW (lt. Internetrecherche wurde R12 ab 1928 als Kühlmittel eingesetzt).

- Teppichreinigungen:

uneingeschränkt altlastrelevant:

Parameter potentieller Bodenkontamination:

AKW/BTX, CKW (Perchlorethylen, Trichlorethylen, Tetrachlorkohlenstoff), FCKW, Benzine, Terpentin (Reinigungsmittel) / Naphthalin, chlorierte Phenole (Nachbehandlungs-, Mottenschutzmittel).

Es handelt sich um einen potentiell altlastverdächtigen Altstandort zu dem aufgrund der frühen Betriebszeiten vermutlich lediglich teilweise vertiefte Erfassungsdaten erhoben werden können um die Altlastverdachtsmomente weiter zu konkretisieren oder auszuschließen.

In den Jahren 2011-2014 wurde das Grundstück mit einem Studierendenwohnheim überbaut und dazu im Zuge der Feststellung organoleptisch auffälliger Bodenhorizonte bei den Baumaßnahmen folgende Untersuchungsberichte vorgelegt:

- 30.12.2010: Baugrund und Gründung Baugrundinstitut Westhaus GmbH:
5 Sondierungen die bis in Tiefen zwischen 0,5 m u GOK und 9 m u GOK abgeteuft worden sind, ergaben Auffüllung bis max. 4,30 m u GOK, eine abfalltechnische Untersuchung einer Mischprobe des Auffüllungshorizonts 0-2,0 m u GOK aus 5 Sondierungen ergaben erhöhte TOC- und PAK-Gehalte bis zur Zuordnungsklasse Z2 nach LAGA-TR sowie Belastungen mit Schwermetallen und Sulfat.
- 09.08.2011: Baugrunderkundung Baugrundinstitut Westhaus GmbH:
abfalltechnische Untersuchung der nordöstlichen Teilfläche der Überbauung im Bodenhorizont 0-2,0 m u GOK und 0,5-2,5 m u GOK mit sehr heterogenen, z.T. sehr hohen PAK-Belastungen >> Z2, Sulfat-Gehalten > Z2, erhöhte elektrische Leitfähigkeit und z.T. hohe Zink-Konzentrationen.
- 28.09.2011: Baugrunderkundung Baugrundinstitut Westhaus GmbH:
Die LAGA-TR-Untersuchung einer Asphaltprobe ergab einen PAK-Gehalt von 1.100 mg/kg.
- 06.02.2014: Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH
- Untersuchungen des Bodens im Bereich von mit Sand verfüllten, aber bis dato nicht ordnungsgemäß stillgelegten 3 Öltanks mittels 4 Sondierungen RKS 1-4 bis 4 m u GOK ergaben Auffüllungen bis maximal 3,7 m u GOK, keine organoleptischen Hinweise auf Schadstoffeinträge aus dem Tankbetrieb. 4 Analysen des Bodenhorizonts 2,0-4,0 m u GOK ergaben keine nachweisbaren MKW-Gehalte. Weitere tankstellenspezifischen Parameter wurden nicht untersucht.

Durch die Baumaßnahme des teilweise unterkellerten Studierendenwohnheims wurde ein Teil der analytisch nachgewiesenen belasteten Auffüllung ausgehoben und vermutlich entsorgt. Es kann davon ausgegangen werden, dass an anderer

Stelle und im tieferen Untergrund noch heterogene und möglicherweise sehr hohe Schadstoffbelastungen insbesondere mit PAK und Sulfat und nachgeordnet Schwermetallen verblieben sind.

Konkrete Hinweise auf leicht flüchtige, oder mit dem Sickerwasser leicht mobilisierbare Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Die bislang durchgeführten Untersuchungen sind jedoch auch nicht geeignet, nachzuweisen, dass diese im Untergrund nicht vorhanden sind.

Für die Baumaßnahme liegt keine Abschlussdokumentation vor.

Es ist nicht auszuschließen, dass der festgestellte Teer-Asphalt-Belag unterhalb des versickerungsfähig ausgestatteten Hofes im Untergrund verblieben ist und lediglich zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit durchörtert worden ist.

Es bleibt unklar, ob die Grünflächen mit einem ausreichend mächtigen Oberboden-Horizont aus unbelastetem Boden ohne Bauschuttanteile ausgestattet sind, um eine Schadstoffbarriere für den Wirkungspfad Boden-Mensch darzustellen.

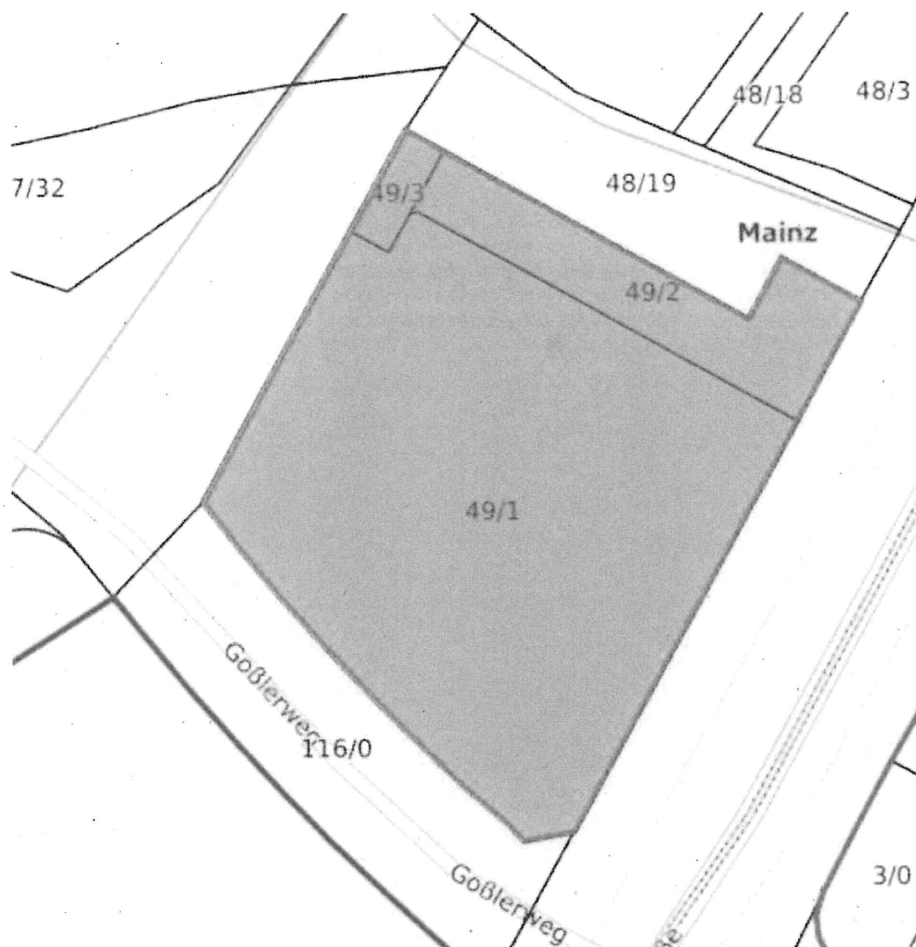
Gleichfalls ist der Wirkungspfad Boden-Grundwasser bislang mangels Analyse-daten nicht bewertbar.

Die aufgefüllte Altstandort-Fläche bleibt zunächst als hinreichend altlastverdächtig eingestuft.

Zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse ist die Durchführung weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich aus denen sich möglicherweise eine Sanierungserfordernis ergibt. Es wird die Untersuchung der Grünflächen nach BBodSchV empfohlen und die Relevanz von leichtflüchtigen Schadstoffen.

C 315 00 000 – 5082 / 000 – 00 (kurz ASO 5082

„ehem. Autowerkstatt, Tankstelle, Elektrowerkstatt, Mainz, Binger Str. 22“



Für dieses Grundstück sind folgende Vornutzungen bekannt:

- 1951-1977: Kfz-Elektrobetrieb mit Werkstatt und Tankstelle (Benzol-Verband-Tankstelle bis 1973)
- 1975-1983 Kunz Automobil GmbH
- 1978-1987 Kfz-Elektrobetrieb
- 1989-1990 Einzelhandel mit Fahrrädern
- 1983-2005 B & S 1a Autoservice
- Ab 2005 Lager und Handel mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS)
- 2014 zusätzlich genehmigtes Gebindelager für Lacke, Farben und WDVS-spezifische Stoffe

Aufgrund der langen Betriebszeit als Auto-Werkstatt und Tankstelle kann hier von einer uneingeschränkten Altlastrelevanz ausgegangen werden.

Parameter potentieller Bodenkontamination sind: Schwermetalle, AKW/BTEX, CKW (Reinigungs-, Entfettungsmittel) Benzin, Diesel, MKW, PAK (Öle), PCB (Altöle, Transformatorenöle), Asbest.

Der Altstandort wird als altlastverdächtig eingestuft.

Nach derzeitiger Kenntnis bedarf der Altstandort der vertieften Erhebung der Erfassungsdaten zur Identifizierung der Altlastverdachtsmomente und der Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung.

Für die in diesem Schreiben genannten bodenschutzrechtlich relevanten Flächen (Betriebsstandorte und Altstandorte) ist nach derzeitiger Kenntnis zu besorgen, dass möglicherweise schädliche Bodenveränderungen vorliegen, die eine Gefährdung der jeweils maßgeblichen Wirkungspfade Boden-Mensch, Bodenluft-Raumluft-Mensch und Boden-Grundwasser darstellen.

Darüber hinaus ist noch zu klären, ob die im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz unter der Nr. 193 erfasste Vornutzung durch die Elastic GmbH (Herstellung und Montage von Büroartikeln) über die Fläche des bereits erfassten und mit Schreiben vom 12.02.2025 dargestellten Altstandortes 315 00 000 – 5068 / 000 – 00 (kurz ASO 5068) „ehem. Betriebsgelände Fa. Erasmusdruck, Mainz, Binger Str. 14-16“ herausgeht. Falls dem so ist, sind diesbezüglich weitere Erfassungsdaten zu erheben, sodass auch für diese Flächen eine Erfassungsbewertung nach § 11 (2) LBodSchG vorgenommen werden kann.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan, da teilweise die gesunden Arbeitsverhältnisse/Wohnverhältnisse aus unserer Sicht nicht gewährleistet sind. Dies ist seitens der Bebauungsplanbehörde eigenständig zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lisa Sopp

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.