

Stadt Mainz

Umweltrelevante Stellungnahmen

Bebauungsplan
"Peter-Weyer-Straße (He 120)"





Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 17 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Umweltamt
Joachim Kelker

61 – Stadtplanungsamt

vorab per Fax 2671

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus C | Zimmer 1
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 3813
Fax 0 61 31 - 12 25 55
Joachim.kelker@stadt.mainz.de
www.mainz.de

2010.2.2 M. Kelker

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

Mainz, 18. Jan. 2010

Bebauungsplanentwurf „Peter-Weyer-Straße (He 120)“
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
Aktenzeichen: 17 12 30 He 120

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB zu erstellen. Der Umweltbericht wird durch das Umweltamt beauftragt. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung teilen wir zudem folgendes mit.

Lärmschutz

Es besteht Untersuchungsbedarf zum Straßenverkehrslärm ausgehend von der Rheinhessenstraße und ausgehend von der Neuen Mainzer Straße. Entlang der Rheinhessenstraße steht eine Lärmschutzwand. Daher ist hier eine Untersuchung über die verschiedenen Stockwerke erforderlich. Zudem verläuft entlang der Rheinhessenstraße eine Straßenbahnlinie, diese ist in der Untersuchung zu berücksichtigen.

Die Straßenverkehrsräusche werden anhand der einschlägigen Vorschriften ermittelt. Die Bewertung erfolgt anhand der DIN 18005. Festsetzungen im Bebauungsplan können erforderlich werden. Dies betrifft die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Straßen zugewandten Fassaden, die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen und den Einsatz von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches grenzt zugleich an die Rheinhessenstraße und die Neue Mainzer Straße. Hier besteht eine hohe Verkehrslärmbelastung. Ob eine Ausweisung als WA erfolgen kann, wird geprüft. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan können hier erforderlich werden.

Die Emissionen des westlich der Rheinhessenstraße gelegenen Gewerbegebietes sind bereits durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Soweit der Bebauungsplan bei der Festlegung der Baugrenzen bestehende Strukturen aufgreift und auch die Festlegung der Gebäudehöhen sich am Bestand orientiert, wird die planungsrechtliche Beziehung zwischen den angrenzenden Gebieten durch den Bebauungsplan nicht verändert. Ein Untersuchungsbedarf ergibt sich dann in Bezug auf gewerblich verursachte Immissionen unserer Ansicht nach nicht.

Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
SwiFt-Bic. MALADE51MNZ

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht wendet gemäß Schreiben vom 11.01.2010 bei der Überprüfung von Lärmbeschwerden stets den Richtwert für MI an. Dies steht in Übereinstimmung mit der TA-Lärm unter Bezug auf die vorhandene Gemengelage, da das Gewerbegebiet und das Wohngebiet aneinandergrenzen und ein geeigneter Zwischenwert angewendet werden kann.

Dem Bebauungsplan bzw. den Festsetzungen sollte dies zu entnehmen sein. Konkretisierungen hierzu erfolgen im weiteren Verfahren.

Im Gebiet gibt es einen ausgewiesenen Spielplatz. Aufgrund der großen Gärten weisen die Wohnhäuser überwiegend ausreichende Abstände zu dem Spielplatz auf. Im Süden und im Osten nähern sich die vorgesehenen Baugrenzen dem Spielplatz an. Es ist ein Abstand von ca. 20 m anzustreben. Bei geringeren Abständen nehmen erfahrungsgemäß Lärmbeschwerden zu. Den im Osten dargestellten Abstand der Baugrenze halten wir für zu klein. Wir bitten darum, den Abstand zu vergrößern.

Natur- und Artenschutz

Der Umweltbericht beinhaltet auch die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Vegetation sowie die Überprüfung auf Vorkommen von streng bzw. besonders geschützten Arten, insbesondere der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sowie der Bundesartenschutzverordnung.

Zur Erstellung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist ein Abgleich der bisher, tlw. begründet durch die Bebauungspläne „He 37“, „He 71“ und „He 72“ zulässigen baulichen Ausnutzung mit der durch den „He 120“ zulässigen Versiegelung erforderlich. Wir gehen derzeit davon aus, dass ein Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes erreicht werden kann.

Dem Gelände des ehemaligen „Jägerhauses“ kommt eine besondere Bedeutung zu, da es sich durch eine dichte Eingrünung auszeichnet; die Festsetzungen zum Baufenster sollten diesem Anspruch Rechnung tragen. Festsetzungen zum Erhalt der Grünsubstanz können erforderlich werden.

Bodenschutz, Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altlastenverdachtstandort Nr. 1293, eine Chemische Reinigung in der Neuen Mainzer Straße. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob es sich um einen relevanten Verdachtsstandort handelt.

Wasserwirtschaft, Versickerung

Der Untergrund im Plangebiet besteht fast vollständig aus Löß, in einem kleinen nördlichen Teilbereich auch aus Lößlehm. Die Voraussetzungen für die Niederschlagswasser-versickerung sind damit grundsätzlich gegeben.

Die Fernölbetriebsleitung Meisenheim - Fürfeld - Pfungstadt quert das Plangebiet im Bereich der Birkenstraße. Wir empfehlen die Beteiligung der Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH, Löbestraße 1, 53173 Bonn im weiteren Verfahren.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Jahn



10

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 201
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanung/Amt

Eingang: 20. JAN. 2010

Anw. Dez.	2. G. 10. A.	Wvl.	R
Abt.:	0	1	4
SG:	0	1	2
SB:	0	1	2

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

18.01.2010

Mein Aktenzeichen
33/Mz 411.4,
02-07;2/Do
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
04.01.10
61 26- He 120

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Melanie Domokos
melanie.domokos@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-124
06131 2397-155

Bebauungsplan-Entwurf „Peter-Weyer-Straße (He 120)“
hier: Beteiligung gem. § 4(1) und § 2(4) BauGB

Bitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.12.10 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

a) Wasserschutzgebiete

Bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen.

b) 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.

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

c) Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Der Anschluss an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen ist grundsätzlich möglich.

1/3

Konten der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale LU
Sparkasse Rhein-Haardt
Postbank Ludwigshafen

545 015 05 (BLZ 545 000 00)
20 008 (BLZ 546 512 40)
926 678 (BLZ 545 100 67)

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

Anlage 39 zu Blatt 6

16/12/10 120



d) Niederschlagswassernutzung

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 bzw. 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.
- Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

e) Grundwasserentnahmen

Im Bereich des B-Plangebietes ist mir eine Grundwasserentnahme bekannt. Eine Beeinträchtigung dieser durch den B-Plan wird jedoch nicht erwartet.

3. Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Peter-Weyer-Straße (He 120)" ist mir aus den Eintragungen im Bodenschutzkataster ein Ölschaden aus dem Jahr 1994 auf dem Anwesen Werner Rupp, Ahornstraße 16 (Gemarkung Hechtsheim, Flur 13, Fl.-St. 163/2) bekannt. Der Schaden wurde als dekontaminierte schädliche Bodenveränderung eingestuft. Weitere Akten waren hierzu weder bei der SGD Süd noch bei der Stadt Mainz als unteren Wasserbehörde aufzufinden. Es handelt sich vermutlich um einen dekontaminierten Heizölschaden, da bei der Stadt Mainz auf dem Grundstück ein 10 m³ Heizöltank eingetragen war.

Im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz ist darüber hinaus eine weitere Verdachtsfläche 1293 "Chemische Reinigung Erika Veith", Neue Mainzer Straße 34 registriert. Sie



wurde im Zeitraum 1965-1976 betrieben. In den Branchenbüchern bzw. Adressbüchern der Stadt Mainz wurde der Betrieb unter "Wäschereien" geführt. Es gab eine Reinigungsmaschine, die mit "DeoClean" betrieben wurde. Es wird vermutet, dass es sich dabei um Perchlorethylen handelt. Die Maschine verfügte über eine Rückgewinnungsanlage. Laut Beschreibung im Verdachtsflächenkataster wurden in Fässern zu je 25 kg, mit Auffangwanne insgesamt bis zu 100 kg „DeoClean“ gelagert. Die Altlösemittelmenge betrug 0,5 kg pro Woche und wurde durch die städt. Müllabfuhr beseitigt.

Beim Betrieb von chemischen Reinigungen unter Einsatz von LHKW's in dem vorgenannten Zeitraum besteht grundsätzlich ein Verdacht auf eine möglicherweise vorliegende Bodenkontamination. Ich empfehle daher zunächst die Vertiefung der historischen Erkundung, Zeitzeugenbefragung, Ortsbesichtigung und Prüfung, ob aus anderen Quellen (z.B. Grundwasseruntersuchungen in der Umgebung etc.) konkrete Hinweise auf ein höheres Schadensrisiko vorliegen. Auf Basis der Ergebnisse dieser Erkundung sollte entschieden werden, ob darüber hinaus eine orientierende Erkundung (z.B. Bodenluftuntersuchung) vorgenommen werden sollte.

Darüber hinaus sind mir im Geltungsbereich des He 120 keine Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

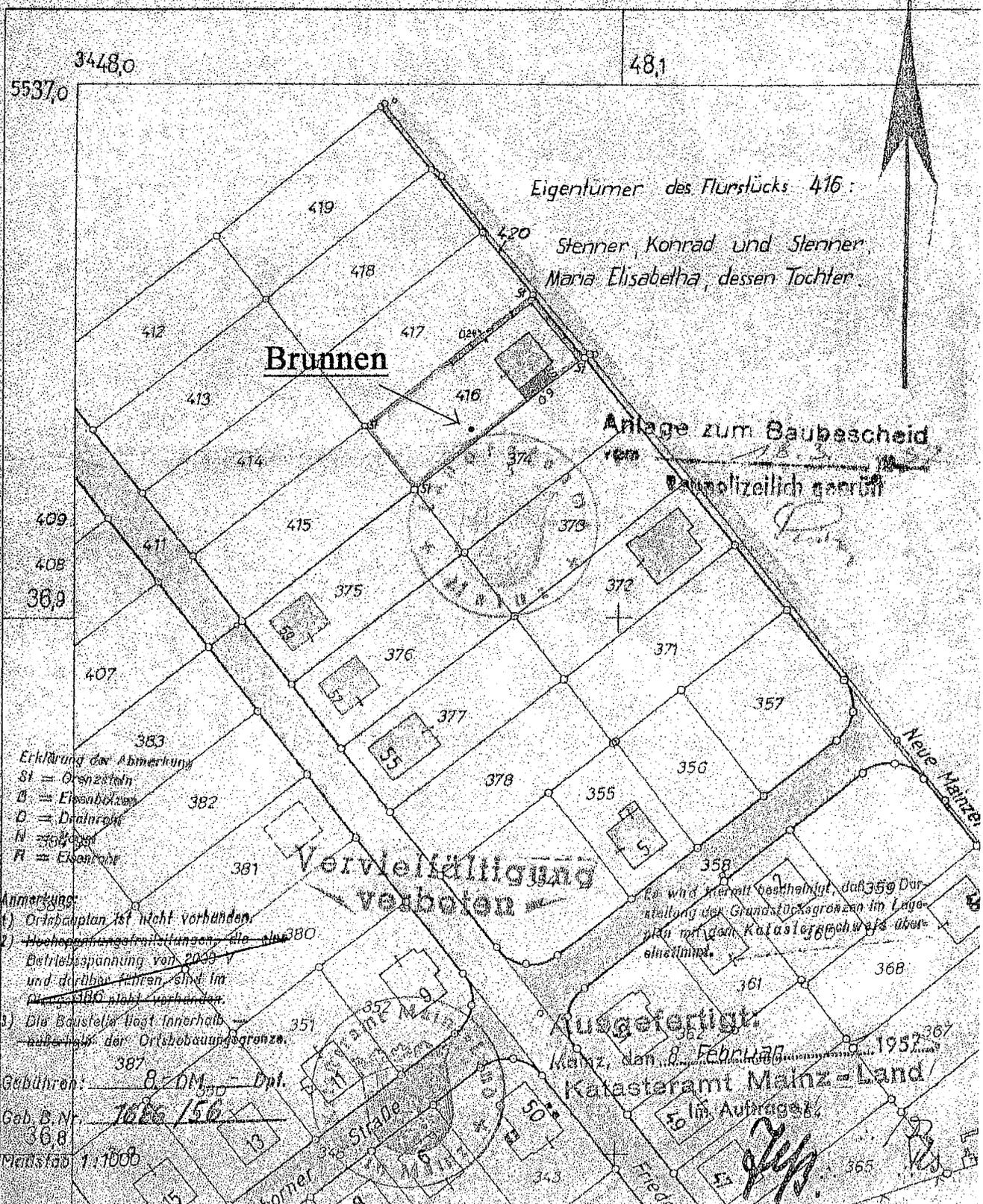
Im Auftrag

Melanie Domokos

Anlage: Lageplan der Grundwasserentnahmestelle

Lageplan

zum Baugesuch des Herrn Johann Schwinn



Eigentümer des Flurstücks 416:
Stenner, Konrad und Stenner,
Maria Elisabetha, dessen Tochter

Brunnen

Anlage zum Baubescheid
vom 18. 11. 1952
kantonellisch genehmigt

**Vervielfältigung
verboten**

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung der Grundstücksgrenzen im Lageplan mit dem Katasterbuch übereinstimmt.

Ausgefertigt
Mainz, den 8. Februar 1952
Katasteramt Mainz-Land
im Auftrage

Erklärung der Abkürzung:
St = Grenzstein
D = Eisenblech
D = Drahtring
H = Holzpfahl
R = Eisenrohr

- Anmerkung:
- 1) Ortschulplan ist nicht vorhanden.
 - 2) Hochspannungsfreileitungen, die eine Betriebsspannung von 2000 V und darüber führen, sind im Maßstab 1:1000 nicht vorhanden.
 - 3) Die Baustelle liegt innerhalb der Ortsbebauungsgrenze.

Gebühren: 8,- DM - Dpt.
Geb. B. Nr. 1025/150
36,8
Maßstab 1:1000

[Handwritten signature]



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 | 65032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **04. Juli 2011**

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

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

28.06.2011

Meln Aktenzeichen
33/Mz 411.4, 02-07;
2/Do
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
27.05.2011
61 26 - He 120

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Melanie Domokos
melanie.domokos@sgdsued.rlp.de
Edlith Peter
edlith.peter@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-124
06131 2397-123
06131 2397-155

**Bebauungsplan-Entwurf „Peter-Weyer-Straße (He 120)“ der Stadt Mainz
hier: Beteiligung gem. § 4(2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf verweise ich auf die Stellungnahme vom 18.01.2010 und bitte die nachfolgenden Ergänzungen für das Verfahren zu beachten:

Bodenschutz

Im Umweltbericht vom April 2011 wird ausgeführt, dass es sich bei der ehemaligen Chemischen Reinigung Erika Veith um einen sehr kleinen Betrieb gehandelt habe, in dem nur wenige Jahre eine Reinigungsmaschine betrieben worden sei und daher die Wahrscheinlichkeit einer Boden- bzw. Bodenluftverunreinigung nur gering sei. Da Ausgasungen von Schadstoffen aus der Bodenluft durch die vollständige Versiegelung wirksam unterbunden sei, wären Bodenuntersuchungen erst bei einer Nutzungsänderung erforderlich.

Ich weise darauf hin, dass mit o. g. Darstellungen und durch das Umweltamt der Stadt Mainz mit Mail vom 16.06.11 vorgelegten Unterlagen (Auszug aus dem Verdachtsflä-

1/2

Konten der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale LU
Sparkasse Rhein-Haardt
Postbank Ludwigshafen

545 015 05 (BLZ 545 000 00)
20 008 (BLZ 546 512 40)
926 678 (BLZ 545 400 67)

Besuchszellen, Az
Montag-Donnerstag
9.00-12.00 Uhr, 14.00-15.30 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr

Anlage 31 zu Blatt 42

61	26	He	120
----	----	----	-----





chenkataster der Stadt Mainz und Beschreibung der Lagerung wassergefährdender Stoffe vom 03.03.1975) nicht ausgeschlossen werden kann, dass relevante Schadstoffmengen in den Untergrund gelangt sind.

Insbesondere ist zu besorgen, dass in der Zeit vor 1972 (vor Inkrafttreten des Abfallbeseitigungsgesetzes) Abfälle im Freien abgelagert oder z.B. in undichten Behältern gelagert worden sind. Die Beschreibung der Lagerung wassergefährdender Stoffe vom 03.03.1975 weist zumindest die Lagerung von Abfällen im Freien in Stahleimern aus.

Es bleibt unklar, welche Stoffe im 1975 eingesetzten Reinigungsmittel Deo Clean enthalten waren und ob dieses Reinigungsmittel über die gesamte Betriebszeit eingesetzt worden ist.

Sollten relevante Schadstoffmengen in den Untergrund gelangt sein, ist nicht gänzlich auszuschließen, dass Schadstoffe in Wohnräume diffundieren und dort zu gesundheitsschädlichen Konzentrationen führen.

Die Fläche der ehemaligen Chemischen Reinigung wird daher seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd gemäß Erfassungsbewertung als altlastverdächtiger Altstandort eingestuft.

Ich empfehle zur Überprüfung der gesunden Wohnverhältnisse Bodenluftuntersuchungen auf leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe LHKW vornehmen zu lassen. Sofern nicht durch historische Erkundung sicher ausgeschlossen werden kann, dass zur Reinigung auch Benzine oder Benzol eingesetzt worden sind, empfehle ich, die Bodenluft auch auf BTX hin zu untersuchen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Melanie Domokos