

Stadtverwaltung Mainz		61 - Stadtplanungsamt	
Eingang: 16. AUG. 2010			
Arbeits-Ver.	z. d. Hf.	MA.	
MA.	0	1	
SG:	0	2	
Postfach 3820	55028 Mainz	5	6

Stadtverwaltung Mainz | Amt 17

61 - Stadtplanungsamt

*[Handwritten signature]* vorab per Fax 2671

Landeshauptstadt  
MainzUmweltamt  
Joachim KelkerPostfach 3820  
55028 Mainz  
Haus C | Zimmer 1  
Geschwister-Scholl-Str. 4Tel 0 61 31 - 12 3813  
Fax 0 61 31 - 12 25 55  
Joachim.kelker@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 12. Aug. 2010

**Bebauungsplan-Entwurf „Güterverkehrszentrum (N 83)“**  
**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zur dritten öffentlichen Auslegung**  
 Aktenzeichen: 17 12 30 – N 83

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Bebauungsplan nicht erfolgt. Zudem haben sich seither neue Sachverhalte zu dem Vorhaben „Güterverkehrszentrum“ ergeben, die eine differenziertere planungsrechtliche Lösung ermöglichen.

**1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.11.2008 zur 2. Offenlage, die an dem aktuellen Verfahrensschritt als umweltrelevante Stellungnahme teilnimmt. Zudem verweisen wir auf das Kapitel 11.6 der Begründung, in dem der Sachverhalt umfassend dargelegt ist. Eine Zuordnungsfestsetzung oder eine sonstige Sicherung des Ausgleichs ist den Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen. Wir schlagen folgende Formulierungen für die Zuordnung der Eingriffe in Natur- und Landschaft vor:

Festsetzung:

**Zuordnung der Flächen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Den Eingriffen des Bebauungsplans wird außerhalb des Geltungsbereichs folgende Ausgleichsfläche zugeordnet: Gemarkung Weisenau, Flur 7, Nr. 16/17

- für die Eingriffe durch die öffentliche Erschließung: 2 400 m<sup>2</sup>
- für die Kompensation von 20 neu zu pflanzenden Bäumen im Sondergebiet (100m<sup>2</sup> / Baum): 2.000 m<sup>2</sup>

Auf der unter Nr. 1 genannten Fläche ist die im Umweltbericht in Kapitel 6.3.1 genannte Maßnahme (Anlage eines extensiv genutzten Grünlandes mit 24 standortgerechten und heimischen Einzelbäumen) durchzuführen. Auf der unter Nr. 2 genannten Fläche ist ebenfalls die Anlage eines extensiv genutzten Grünlandes mit 20 standortgerechten und heimischen Einzelbäumen vorgesehen. Die unter Nr. 1 und 2 genannten Bäume sind mindestens in der Qualität 18/20 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

*[Handwritten signature]*  
 Bus- und Bahnlinien: 50 | 51 | 52 | 67 | 660

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

Begründung:

Den Eingriffen durch die öffentliche Erschließung dient der externe Ausgleich auf einer Fläche von 2.400 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Gem. Weisenau, Flur 7, Nr. 16/17. Das Umweltamt hat der Auswahl dieses Grundstücks aus naturschutzfachlicher Sicht bereits zugestimmt, da die Fläche für die geplanten Maßnahmen geeignet ist.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe aus den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan ist rechtlich erforderlich.

Bei der genannten Fläche handelt es um eine Fläche der AGEM, die die Fläche somit im Auftrag und auf Kosten der Stadt Mainz herrichtet und pflegt. Nach diesjährigem Kenntnisstand (Mai 2010) ist für die Errichtung und Pflege dieser Ausgleichsmaßnahme mit folgenden Beträgen (zzgl. Verwaltungskosten) zu rechnen:

Herrichtung und dauerhafte Pflege der Flächen	37.300 €
zuzügl. Grundstückskosten (Annahme 2,50/m <sup>2</sup> )	6.000 €

Als Ausgleich für die im Sondergebiet wegfallenden nach der „Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz“ geschützten Bäume ist die Pflanzung von 20 Bäumen erforderlich. Da die nähere Ausgestaltung der Flächen zur letzten Offenlage noch nicht bekannt war, wurden im B-Plan keine Standortfestsetzungen für 20 neue Bäume vorgenommen. Im Umweltbericht wurde jedoch nachgewiesen, dass die Bäume auf der gemäß der „Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz“ nachzuweisenden, ca. 0,7 ha großen Grünflächen im SO gepflanzt werden können. Die Pflanzungen wären in den nach geordneten Baugenehmigungsverfahren verbindlich fest zu legen gewesen.

Wie weiter unten beschrieben, ist der Flächenzuschnitt des Vorhabens mittlerweile ausreichend konkret geworden, um entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vornehmen zu können und damit diesen Teil des Ausgleichserfordernisses zu sichern. Eine zeichnerische oder textliche Festsetzung der 20 Bäume im Sondergebiet ist daher u.E. nicht (mehr) zielführend. Wir empfehlen die Festsetzung des Ausgleichs auf der o.g. externen Fläche in Weisenau.

**2. Grundsätzliche Fragestellung**

Vor dem Hintergrund des oben geäußerten Sachverhaltes regt das Umweltamt an, das laufende Verfahren des Bebauungsplans für eine Anpassung weiterer Festsetzungen an die mittlerweile genauer bekannten Anforderungen zur Realisierung des Bauvorhabens zu nutzen. Im Bebauungsplan sollte eine GRZ festgesetzt werden, die die realen Anforderungen angemessen berücksichtigt. Zudem sollte die Eingriffsregelung abschließend auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet werden.

Erläuterung:

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Seit Anfang 2009 liegen jedoch der Stadt Mainz Bauanträge der Firma Frankenbach für die außerhalb der Planfeststellungen liegenden Bereiche des Güterverkehrszentrums vor. Hierbei zeigt sich, dass der Nachweis der Einhaltung der GRZ und der Vorgaben der „Satzung über Grünflächen in der Stadt Mainz“, die auf der GRZ fusst, den Bauherrn vor eine schwierige Aufgabe stellt. Aufgrund dieser Sachlage scheint die Festsetzung einer GRZ von 0,8 nicht mehr angemessen zu sein.

Der Bauherr beabsichtigt in Absprache mit dem Bauamt einen neuen Bauantrag einzureichen. Diesem wird eine GRZ von 0,9 zugrunde liegen. Gemäß Kontext einiger Gespräche mit dem Bauherrn im Verlauf des letzten Jahres zeichnet sich ab, dass selbst diese höhere GRZ für die Bedürfnisse des Bauherrn noch knapp bemessen ist.

Wir bitten darum, die Festsetzung zur GRZ zu überdenken.

### 3. Weitere Vorgehensweise

Der seit August 2008 vorliegende Umweltbericht konnte aus Zeitgründen vor der 2. Offenlage im Herbst 2008 nicht mehr auf den letzten Stand des Ausgleichsbedarfs hinsichtlich der Planungen zur Überlauftrasse gebracht werden. In die Vorbereitungen der nunmehr erfolgten 3. Offenlage war das Umweltamt nicht eingebunden. Wir regen an, den Umweltbericht an den endgültigen Planungsstand anzupassen.

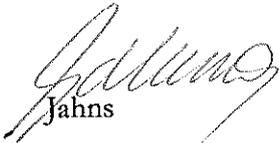
### 4. Redaktionelle Hinweise

Textliche Festsetzungen, Punkt 3.5 Artenschutzhinweis

Bitte ersetzen Sie den Textbaustein zum Artenschutzvorbehalt mit der neuesten Fassung:

*Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen sind die Bäume und Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere Mauereidechsen und brütende Vögel betroffen sein. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist ggf. eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.*

Für Rückfragen oder ein Abstimmungsgespräch stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.  
Mit freundlichen Grüßen

  
Jahns