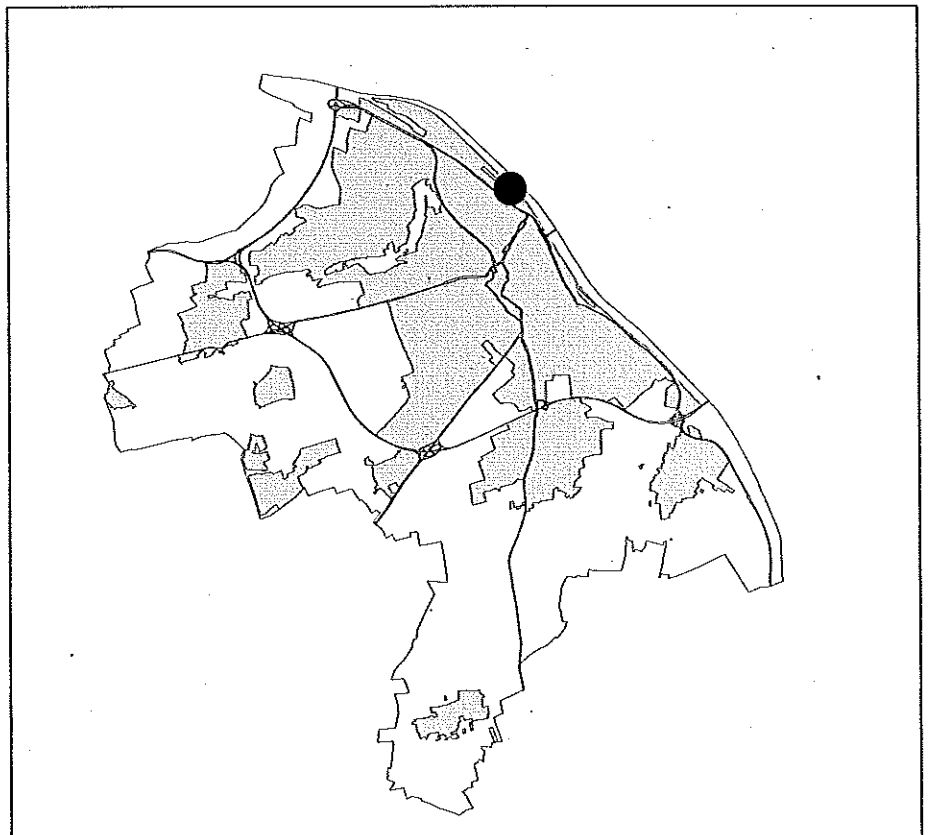


Umweltrelevante Stellungnahme

zur Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes im
Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Neues Stadt-
quartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)"
und
zum Bebauungsplanentwurf "Neues Stadtquartier
Zoll- und Binnenhafen (N 84)"



Stand: Planstufe II



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 11
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 38 13
Fax 0 61 31 - 12 25 55
joachim.kelker@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 07.11.2008

AD: 11. NOV. 2008

61.2.7
61.2
[Handwritten signatures]

**Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes
„Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)“
Bebauungsplan-Entwurf „Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)“
Aktenzeichen: 17.12.30/N 84**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „N 84“. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Hieraus resultierende Auswirkungen auf die Umwelt werden von uns in die Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zum „N 84“ (s.u.) eingebracht.

2. Bebauungsplan, Festsetzungen, Begründung

Immissionsschutz - Lärm

Anmerkungen zu den Festsetzungen

2 Festsetzungen sind redaktionell zu ergänzen:

- Festsetzung 7.1.1, Seite 4, 5. Abs. bitte den fett formatierten Text ergänzen:
"Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_{t,j} an den maßgeblichen Immissionsorten nach 2. am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm mindestens um 15 dB(A) unterschreitet."
- Festsetzung 7.1.2, siehe Ergänzung bei Festsetzung 7.1.1

- Z. d. lfd. A.
- Z. d. Handakten
- Wvl. 1

Anmerkung zur Begründung

Mit Datum vom 25.07.2008 sendete das Büro ibk-Kohnen einen Textbeitrag zum Thema Lärmschutz für die Begründung des Bebauungsplanes. Die Punkte 1.3.1.2 sowie 1.3.1.3 dieses Beitrages sind in der Begründung des Bebauungsplanes bisher nicht berücksichtigt worden. Wir halten es für rechtlich erforderlich, sich der zugrundeliegenden Thematik in der Begründung des Bebauungsplanes anzunehmen. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kommt es wegen der Planung (Zunahme des Verkehrs und der Reflexionen) zu einer Zunahme des Verkehrslärms. Dies betrifft zum einen Immissionsorte, die an den Verkehrsknoten Gafnerallee/Rheinallee, Nahestraße/Rheinallee und Am Zollhafen/Rheinallee bestehen. Diese drei Knotenpunkte werden umgebaut. Gemäß dem Schalltechnischen Gutachten zum Verkehrslärm handelt es sich bei dem Umbau des Knoten jeweils um eine wesentliche Änderung des Verkehrsweges im Sinne der 16. BImSchV. Der Anspruch auf passiven Lärmschutz besteht. Lärmbetroffene können sichergehen, dass sie den Schutz, den Ihnen Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gewährleisten würden, auf andere Weise erlangen. Die Rechtsgrundlage hierfür bietet § 42 BImSchG den Betroffenen. Zur Klarstellung des Sachverhaltes halten wir es jedoch für angeraten, den Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dem Grunde nach festzustellen. Dies könnte über einen Hinweis im Bebauungsplan erfolgen. Der Hinweis könnte aufführen, dass die sich aus der 16. BImSchV i.V.m. der 24. BImSchV ergebenden Ansprüche in zeitlichem Zusammenhang mit der Baumaßnahme gewährt werden und die Stadt Mainz als Baulastträger und Plangeber im Sinne einer Selbstbindung die erforderliche Mittelbereitstellung zur Umsetzung des notwendigen Lärmschutzes beschließt und damit den rechtlichen Anforderungen zur Lärmvorsorge und Lärmschutzkonzept Rechnung trägt.

In den Straßenabschnitten, die zwischen den Ausbaubereichen liegen, besteht kein Rechtsanspruch auf Passive Schallschutzmaßnahmen, die sich aus §42 BImSchG ableiten ließen. Die Planung darf jedoch nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben.

Im Schallgutachten ist erkannt worden, dass in bestimmten Bereichen entlang der Rheinallee, in denen kein Rechtsanspruch aufgrund § 42 BImSchG auf passive Lärmschutzmaßnahmen besteht, die Immissionsgrenzwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts aufgrund des Planvorhabens weitergehend erhöht werden. Diese Werte können als eine Art enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze angesehen werden. Gesundheitsbelastende Auswirkungen können nicht ausgeschlossen werden. Durch die weitergehende Erhöhung dieser Werte wird ein Konflikt ausgelöst.

Nach der Systematik der 16. BImSchV ist jede Erhöhung oberhalb dieser Werte Auslöser für einen Anspruch auf Erstattung passiver Lärmschutzmaßnahmen. Eine analoge Anwendung dieser Systematik, die von Seiten des Umweltamtes als sachgerecht angesehen wird, ergibt das Erfordernis, begleitend zum Bebauungsplanverfahren für Bereiche entlang der Rheinallee, die keinen erheblichen baulichen Eingriff erfahren, bei denen an den zugehörigen Immissionsorten jedoch Beurteilungspegel des Straßenverkehrs von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts weitergehend erhöht werden, einen Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach festzustellen. Dies könnte über einen Hinweis im Bebauungsplan erfolgen. Der Hinweis könnte aufführen, dass über die rechtlichen Anforderungen der 16. BImSchV hinaus Schallschutz im Sinne einer Gewährung von Zuschüssen an den entsprechenden Wohngebäuden entlang der Rheinallee erfolgt und die Stadt Mainz im Zuge einer Selbstbindung die erforderliche Mittelbereitstellung beschließt.

Immissionsschutz – Luftschadstoffe, Gerüche

Das Fachgutachten zur Luftschadstoffsituation (Ökoplana 2006) kommt zu dem Ergebnis, dass sich aus lufthygienischer Sicht für die bestehende und geplante Bebauung Negativeffekte ergeben. Grenzwertüberschreitungen an den Fassaden der bestehenden und der geplanten Bebauung zeigen sich für die Luftschadstoffleitkomponente Stickstoffdioxid im Jahresmittelwert entlang der Rheinallee und z.T. in den angrenzenden Nebenstraßen. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Bebauungsplan erforderlich.

- Balkone, Loggien und Terrassen an den Fassaden der Rheinallee und der angrenzenden Nebenstraßen, für die im Gutachten (siehe dort Abb. 103) eine Grenzwertüberschreitung berechnet wird, sind unzulässig.
- Schutzwürdige Aufenthaltsräume an den Fassaden der Rheinallee und der angrenzenden Nebenstraßen, für die im Gutachten (siehe dort Abb. 103) eine Grenzwertüberschreitung berechnet wird, sind unzulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Belüftung der Räume nicht von der jeweils belasteten Straßenseite her erfolgt.

Die Verschärfung der lufthygienischen Situation für die Bewohner der bestehenden Bebauung entlang der Rheinallee wird mit den genannten Festsetzungsinhalten nicht reduziert. Das Fachgutachten weist hier bereits jetzt Grenzwertüberschreitungen aus, die z.T. bis an die Hausfassaden heranreichen. Nach der Realisierung der Planung werden die Grenzwertüberschreitungen quantitativ und qualitativ verstärkt. Dies ist aus fachlicher Sicht nicht vertretbar.

Wir empfehlen daher, geeignete Maßnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffe entlang der Rheinallee zu ergreifen. Dies muss nicht zwingend mit den Instrumenten des Bebauungsplanes erfolgen, sondern kann auch parallel zum Bebauungsplan erfolgen. Im Gutachten wird beispielhaft die Wirksamkeit ausgewählter verkehrlenkender Maßnahmen im Hinblick auf die Luftschadstoffbelastung nachgewiesen. Darüber hinaus sind auch weitere Maßnahmen denkbar. Sofern durch geeignete Maßnahmen erreicht wird, dass die Luftschadstoffbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten entlang der Rheinallee und den angrenzenden Nebenstraßen nicht zunimmt, bestehen aus Sicht der Lufthygiene gegen die Realisierung des Vorhabens keine Bedenken.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen gehen wir davon aus, dass die relative Geruchsstundenhäufigkeit im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Immissionswerte der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissionsrichtlinie, GIRL) für Wohn- und Mischgebiete unterschreitet. Demnach ist die Eintragung einer Geruchsvorbelastung oder der Hinweis auf eine Geruchsvorbelastung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Stadtökologie – Klima

Das Fachgutachten zum Klima (Ökoplana 2006) kommt zu dem Ergebnis, dass sich aus klimaökologischer Sicht für die bestehende und geplante Bebauung keine gravierenden Negativeffekte ergeben. Zwar werde das Luftaustauschgeschehen zwischen dem Rhein und der Mainzer Neustadt abgeschwächt, das resultierende klimaökologische Wirkungsgefüge entspreche jedoch weiterhin der ortstypischen Situation in der Mainzer Innenstadt. Der Gutachter empfiehlt zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet und in dessen Umfeld die Umsetzung der folgenden Maßnahmen:

- Realisierung von Dachbegrünungen
- Anpflanzung von Laubbäumen, insbesondere entlang von langgestreckten Fassaden
- Befestigung von Parkierungsflächen durch Beläge mit einem geringen Versiegelungsgrad

Die Realisierung von Dachbegrünungen und die Pflanzung von Laubbäumen sind bereits im Bebauungsplan verankert. Zur Realisierung der Parkierungsbeläge schlagen wir folgende Festsetzung vor: Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich mit klimaökologisch wirksamen Belägen auszuführen. Als klimaökologisch wirksam gelten Beläge, deren Grünanteil in der Summe 20 % der Fläche der Stellplätze beträgt. Hier von kann gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch schädliche Bodenveränderungen eine vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche erfordert.

Stadtökologie - Energie

Die Versorgung des Gebietes durch Fernwärme wird empfohlen. Sofern der empfohlene Fernwärmeanschluss nicht durch Satzung geregelt wird, oder der Eigentümer sich (und seine Rechtsnachfolger) nicht zum Anschluss an die Fernwärme verpflichtet, sind Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich. Die Errichtung und der Betrieb von Heizungsanlagen, die mit Festbrennstoffen (z.B. Kohle, Holz) oder Öl betrieben werden, ist auszuschließen. Zusätzliche Umweltbelastungen durch luftverunreinigende Stoffe oder durch die Lagerung oder Verwendung wassergefährdender Stoffe (im Überschwemmungsgebiet) werden so verhindert.

Sofern der empfohlene Fernwärmeanschluss nicht durch Satzung geregelt wird, oder der Eigentümer sich (und seine Rechtsnachfolger) nicht zum Anschluss an die Fernwärme verpflichtet, sind ggf. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 23 b) in Bezug auf bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Errichtung von Gebäuden zu formulieren.

Bodenschutz - Altlasten

a) Verdachtsflächen / Altstandorte

Die gewerbliche Nutzung des Zolllhafengebietes geht auf die Zeit um 1890 zurück. Neben Expeditionen, Baustoffhandlungen und hafenspezifischen Einsichtungen siedelten sich zahlreiche Brennstoffhandlungen (Holz, Kohle) und mehrere Tanklager (APA, Rhenania-Ossag, OLEX, BV) an. Entlang der Rheinallee entstanden in den 30er-Jahren Kfz-Werkstätten und zwei Tankstellen. Die Nutzung des ehemaligen Blendax-Geländes geht auf ~1920 zurück (Metallverarbeitung, Chemikaliengroßhandel, Pestizidherstellung).

Im 2. Weltkrieg wurden mindestens 2 Tanklager (APA und Rhenania-Ossag) schwer zerstört, mit entsprechenden Folgen für Boden und Grundwasser. Nach 1945 kamen neue Tanklager hinzu (VEBA, Gasolin-Nitag, CTM), die bestehenden wurden instand gesetzt, erweitert und von Shell (später Mobil Oil), BP und „ESSO-Thelen“ übernommen.

Weiterhin siedelten sich Kies- und Sand-Betriebe, Strassenbaustoff- und Betonmischwerke, Autowerkzeug und weitere Brennstoffhändler (Kohle und Heizöl) an.

Altablagerung 234

Das ursprünglich sehr viel größere Hafenbecken wurde ab 1945 bis 1950 mit Trümmerschutt, in drei weiteren Etappen mit Erdaushub und Bauschutt bis zur heutigen Ausdehnung aufgefüllt. Die heutige Situation ist geprägt von Lagerhaltung, Mineralölhandel, Container-Terminal und zahlreichen Kleinbetrieben (vor allem Dienstleistungsbetriebe) auf dem „TRIWO-Gelände“, ehemals Blendax bzw. Procter und Gamble. Insgesamt wurden über 50 Altlastenverdachtsflächen identifiziert und deren ehemalige Nutzung recherchiert.

b) Bodenuntersuchungen

Die Untersuchung der Verdachtsflächen erfolgte zum Teil bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes. Insgesamt liegen 23 Altlastengutachten aus dem Bebauungsplangebiet vor, davon eine umfassende orientierende Untersuchung des gesamten Hafengebietes (ITUS Schreiber und Knab GmbH, 31.08.2007). Die zugehörige vertiefende Untersuchung wird in Kürze vorgelegt. Ein weiteres umfangreiches Gutachten (ITUS Schreiber und Knab, 06.10.2008) befaßt sich mit der erwähnten Altablagerung 234.

c) Grundwasseruntersuchungen

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen (z. T. auch im Rahmen von Tiefbauarbeiten) wurden im Zeitraum von 1990 bis heute 18 Grundwassermeßstellen und 3 Brunnen zur Grundwasserkontrolle eingerichtet. Derzeit stehen für Messungen 18 Meßstellen zur Verfügung. Die Ergebnisse der jüngsten Untersuchung (gesamtes Zoll- und Binnenhafengebiet) vom August 2008 liegen erst als Vorabzug vor (ITUS Schreiber und Knab, 02.10.2008).

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse:

Sanierungsrelevante Bodenverunreinigungen (Bezugsniveau: Wohnbebauung) wurden nahezu flächendeckend im Bereich der Altablagerung 234 sowohl in oberflächennahen Schichten als auch im Grundwasserschwankungsbereich und darunter festgestellt. Die abschließende und verbindliche Bewertung der Ergebnisse nimmt die SGD Süd als zuständige Bodenschutzbehörde vor.

Für diesen Teilbereich des Planes liegt bereits ein erstes grobes Sanierungskonzept vor, das von einer abschnittsweisen Auskoffering der Auffüllungen bis in 3 m Tiefe mit anschließender Bebauung und nahezu vollständiger Versiegelung ausgeht.

Im Bereich der Tanklager ESSO-Thelen und CTM wurden die bereits bekannten hohen Belastungen mit Mineralöl ab einer Tiefe von rund 4,5 Metern bestätigt. In oberflächennahen Horizonten liegen punktuell ebenfalls hohe und sanierungsrelevante Verunreinigungen (vorwiegend Mineralölkohlenwasserstoffe) vor. Der Bereich konnte im Rahmen der orientierenden Untersuchung klar abgegrenzt werden.

Für diesen Teilbereich des Planes liegt noch kein Sanierungskonzept vor. Betroffen sind die vier Baublöcke „MI“ nordwestlich des Hafenbeckens, die breite baumbestandene Planstrasse zwischen diesen Baublöcken und den nordwestlich anschließenden Gewerbeflächen, die beiden angrenzenden Gewerbeflächen selbst sowie Teile der Uferböschung.

Bereich Nordmole und öffentliche Grünfläche an der Nordmole:

Bislang wurden an fünf örtlich begrenzten Stellen sanierungs- bzw. entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen festgestellt. Die Flächen werden derzeit mit vertiefenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen eingegrenzt.

Bereich Südmole:

Innerhalb dieser Teilfläche befinden sich nur an einer Stelle (ehemaliges VEBA-Tanklager) noch Restbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen im tieferen Untergrund (3,0 bis 6,0 m Tiefe). Die Verunreinigungen sind nur dann sanierungsrelevant wenn Eingriffe in den Boden bis in diese Tiefe erfolgen. Die Fläche liegt im künftigen Mischgebiet nahe der geplanten neuen Brücke. Eine Grundwasserbelastung liegt nicht vor.

Bereich zwischen Becken 1 und Becken 2 (Rhenus Hallen 1 - 4)

Die aufgefüllten Böden in diesem Teilbereich weisen zum Teil erhebliche Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen auf. Die vorgefundenen Verunreinigungen werden derzeit vertiefend untersucht und eingegrenzt. Anhand der bislang vorliegenden Ergebnisse muß im Fall von Baumaßnahmen bis in eine Tiefe von etwa 3 m saniert werden. Das Grundwasser ist aufgrund der geringen Löslichkeit der Schadstoffe nicht betroffen.

Bereich entlang der Rheinallee zwischen „Am Zollhafen“ und „Kaiser-Karl-Ring“:

Die Böden in diesem Bereich sind ebenfalls mit einer mittleren Mächtigkeit von 5 m aufgefüllt und von potenziell schadstoffhaltigen Fremdbeimengungen durchsetzt. Sanierungsrelevante Verunreinigungen wurden nur an einer Stelle festgestellt (Schürfgrube 5 im künftigen Mischgebiet, gegenüber Mainstraße). Die vergleichsweise geringe Untersuchungsichte in diesem Bereich wird derzeit durch weitere Sondierungen und Grundwasseruntersuchungen verdichtet.

Bereich Rheinallee 90 (Auto Hess):

An der Nordgrenze des Grundstückes Rheinallee 90 wurden im Rahmen einer Baumaßnahme im Jahr 1991 etwa 60 m³ hochgradig PAK-verunreinigter Boden vorgefunden und entsorgt. Die Maßnahme beschränkte sich damals auf die Abmessungen der Baugrube. Es muß davon ausgegangen werden, daß belastete Böden über die Grundstücksgrenze hinaus in den Hafenbahnbereich hineinreichen können.

Bereich TRIWO-Gelände (ehemals Blendax bzw. Procter & Gamble):

Für diesen Bereich liegen Untersuchungsergebnisse aus den Jahren 2002 und 2003 vor. Die durchgeführten Gelände- und Laboruntersuchungen ergaben für den Großteil der untersuchten Verdachtsflächen keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen. Nur in zwei Bereichen wurden erhebliche Belastungen festgestellt.

- Im Untergrund und im näheren Umfeld des Gebäudes 27 (nördliche Ecke „SO 2- Fläche“): dunkelgefärbte, schlackehaltige und PAK-belastete Bodenauffüllung
- Im Untergrund des Gebäudes Obere Austraße 2 und der zugehörigen Hoffläche: Bodenluft- und Grundwasserunreinigung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW-Schaden). Der Schadensfall muss voraussichtlich unabhängig von Baumaßnahmen saniert werden. Zuständig ist die obere Bodenschutzbehörde.

Umgrenzung von Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Folgende Flächen sollten aufgrund der festgestellten erheblichen Belastungen gekennzeichnet werden:

- Altablagerung 234, Umgrenzung wie im Flächennutzungsplan
- Tanklagerbereich, Umgrenzung wie im Flächennutzungsplan
- Bereich zwischen Becken 1 und Becken 2, Flächengröße vorläufig ca. 50 x 75 m. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der vertiefenden Untersuchung kann sich diese noch ändern.
- Nordmole: punktuelle Kennzeichnung der Bohrpunkte RKS 52 und RKS 65. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der vertiefenden Untersuchung können noch weitere Punkte hinzu kommen oder verändert werden.
- Bereich Rheinallee: punktuelle Kennzeichnung der Schürfgrube S5. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der vertiefenden Untersuchung können noch weitere Punkte hinzu kommen oder verändert werden.
- Bereich TRIWO-Gelände, Gebäude 27 und Umgebung
- Bereich TRIWO-Gelände, Gebäude Obere Austraße 2 und Hoffläche

Die Umgrenzung der genannten Flächen soll sicherstellen, daß bodenschutzrechtliche Fragen vor Baubeginn geklärt werden und erforderliche Sanierungen in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde durchgeführt werden.

Die abschließende Festlegung der zu kennzeichnenden Flächen erfolgt im Einvernehmen mit der SGD Süd.

Im Fall des zu kennzeichnenden Tanklagerbereiches kann bislang noch nicht sichergestellt werden, ob jede Art von Bebauung, insbesondere zweigeschossige TG oder entsprechend tiefe Keller wegen der ab etwa 4,5 Tiefe zu erwartenden hohen Mineralölbelastung realisiert werden können. Zur Lösung dieses Problembereiches sind weitere Untersuchungen und Machbarkeitsuntersuchungen, ggf. auch eine vertragliche Vereinbarung (öffentlich rechtlicher Vertrag) mit der SGD Süd erforderlich.

Auf allen übrigen Flächen besteht nahezu im gesamten Plangebiet Altlastenverdacht. Bis auf wenige Ausnahmen muß daher bei allen Bauvorhaben die obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd) beteiligt werden. Die daraus resultierenden bodenschutzrechtlichen Auflagen stellen den sachgerechten Umgang (Überwachung, Sanierung, Entsorgung, Schutzvorkehrungen etc.) mit ggf. anzutreffenden kontaminierten Böden sicher.

Grundstücksbezogene aktuelle Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster erteilt das Umweltamt oder die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz. Wir bitten einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Gewässerschutz

Eine Beurteilung der Bauleitplanung aus wasserwirtschaftlicher Sicht erfolgt durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz. Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die nachfolgend genannten Ausführungen sind zu beachten:

Ein Großteil der Bebauungsplanfläche befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Rheins, das in, am 26.01.2004 veröffentlichten, Arbeitskarten nach § 88 Abs. 2 Nr. 3 LWG ausgewiesen wurde. Entgegen Punkt 10.3 der Begründung zum Bebauungsplan liegt für das Überschwemmungsgebiet des Rheins noch keine Rechtsverordnung gemäß § 88 Abs. 1 LWG vor.

Voraussetzung für eine Umnutzung des Planungsgebietes vor dem Hintergrund der seit Mai 2005 geltenden Regelungen des Hochwasserschutzgesetzes ist insbesondere, dass

- der Retentionsraum insgesamt nicht eingeschränkt wird und
- die zukünftige Bebauung hochwassergeschützt ist.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als wasserwirtschaftliche Fachbehörde ist im Verfahren bereits beteiligt. Die Stellungnahme der Fachbehörde ist zwingend zu beachten. Die von dort geforderten und aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlichen Nachweise sind prioritär zu erbringen.

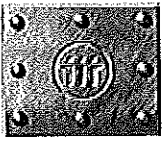
Die Wasserspiegelangaben für das Rheinhochwasser in Begründung und Umweltbericht differieren. Das 100-jährliche Hochwasser stellt sich bei 86,20 mÜNN (wie in der Begründung ausgeführt) ein.

In der Begründung ist auf S. 27 ausgeführt, dass an den Schiffsanlegestellen der Südmole Stromtankstellen errichtet und genutzt werden sollen. Der letzte Satz ist zu streichen. Der Hafenbehörde obliegt nach der LHafVO lediglich die Rechtsaufsicht über den Hafenunternehmer; die Durchsetzung eines Anschluss- und Benutzungszwangs für die Stromtankstellen lässt sich daraus nicht ableiten. Die Anlegestellen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 41 LWG.

Die entwässerungstechnische Erschließung soll sinnvollerweise im Trennsystem erfolgen. Die vorgeschlagene Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird begrüßt.

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


Janits



Franz Petersohn/Amt67/Mainz

An Stefan Herfurth/Amt61/Mainz@Mainz

10.11.2008 10:17

Kopie

Blindkopie

Thema Neues Stadtquartier Zoll- u. Binnenhafen , N 84

Guten Tag Herr Herfurth, nachfolgend möchte ich Ihnen die Stellungnahme des Amtes 67 zum im Bauleitverfahren befindlichen B.-plan N 84 auf diesem Wege übermitteln:

Dezidierte grünordnerische Planaussagen sind aus den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen noch nicht erkennbar, wenn man von der Verortungsabsicht von Baumreihen und Baumblöcken einmal absieht..

Inwieweit diese Ausweisungen geographische und quantitative Verbindlichkeiten besitzen werden, kann erst nach entsprechender tiefbautechnischer Koordinierung festgelegt werden.


Die grünordnerischen Darstellungen im Modell in der "Kunsthalle Zollhafen" reichen ebenfalls nicht aus, um dahingehende Aussagen vorzunehmen.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung dieser städtebaulichen Entwicklung gehen wir allerdings davon aus, dass zur gegebenen Zeit von dem Projektbetreiber eine Planung zur Thematik Freiraumgestaltung / Grünordnung noch in Auftrag gegeben wird, die alsdann mit den tangierten Ämtern kommuniziert werden wird.

Aus diesen vorgenannten Gründen ist es deshalb aus verständlichen Gründen nachvollziehbar, wenn zu grünordnerischen Sachverhalten / Anforderungen gegenwärtig keine Aussagen gemacht werden können und somit auch zu den Investitions- und Folgekosten keine Aussagen getroffen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Petersohn


 Z. d. Info. A.
 Z. d. Handföhr.
 Bsp.:



Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau · Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt

Stadt Mainz
Stadtverwaltung Amt 61
Postfach 3820

55028 Mainz

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr,
Landwirtschaft und Weinbau

– Landeseisenbahnverwaltung –

Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt am Main

Geschäftszeichen
55272 LEA 1368 Mz
Hafenbahn

Bearbeitung durch/eMail
Herrn Engels
engelsb@eba.bund.de

Telefon/Fax
0 69/23 85 51 – 272
0 69/23 85 51 – 9272

Datum
14.10.08

**Eisenbahntechnische Stellungnahme zur Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes „Neues Stadtquartier Zoll- + Binnenhafen“ N 84
Ihr Schreiben vom 25.09.08 Az.: 61 20 02 – Ä 25 und Az.: 6126 – N 84**

Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. g. Schreiben übergebenen Unterlagen wurden in eisenbahntechnischer Hinsicht stichprobenartig eingesehen. Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Von der Flächennutzungsplanung sind betroffen:

- Die Hafenbahn Mainz, als Betreiber einer öffentlichen Serviceeinrichtung gemäß § 3 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) in Verbindung mit § 14 AEG.
- Eisenbahnverkehrsunternehmer, welche die Eisenbahninfrastruktur im Auftrag des Eigentümers bzw. als Zugangsberechtigte nutzen.

Für die weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes geben wir folgende Hinweise und bitten diese, soweit erforderlich in der Beschlussfassung zu berücksichtigen:

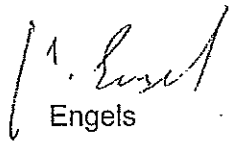
- Aus den mir zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen zu der von Ihnen beabsichtigten Planung ergibt sich, dass Sie Bahnanlagen planungsrechtlich zu ändern beabsichtigen. Durch Bauleitpläne (Flächennutzungs- oder Bebauungspläne) dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen nicht die Fachplanung nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Zuständige Planfeststellungsbehörde ist der Landesbetrieb Mobilität Rheinland Pfalz in Koblenz (LBM Koblenz). Eine nachrichtlich vollständige Darstellung der zukünftigen Planung der Eisenbahnbetriebsanlage im Bebauungsplan wird aber empfohlen.

Um die von Ihnen angestrebten Planungsziele zu verwirklichen, muss daher ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach § 18 AEG durchgeführt werden, welches mit Schreiben vom LBM vom 01.08.08 eingeleitet wurde.

- Die Stellungnahme der Hafenbahn sollten zur Beschlussfassung vorsorglich eingeholt werden. Eine Kopie bitte ich mir mit dem Beschluss zu übersenden.
- Die Anlage „Auflagen zur Bebauung von Grundstücken neben nichtbundeseigenen Eisenbahnen“ ist zu beachten und bei der Bebauung zu berücksichtigen. Die Planunterlagen sind dahingehend zu überprüfen. Bei sinngemäßer Einhaltung der Auflagen ist eine weitere Vorlage der einzelnen Bauanträge entbehrlich.
- Für die notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsleitungskreuzungen mit der Gleisanlage gelten die vom Land eingeführten Kreuzungsrichtlinien.
- Hinsichtlich der Anordnung von Grünflächen neben der Eisenbahnbetriebsanlage bitte ich zu beachten, dass der Regellichtraum einschl. Sicherheitsraum, die Rangierwege und die Einsichtflächen zur Fahrwegbeobachtung dauerhaft freigehalten werden müssen. Auch die angeordnete Gleisfeldbeleuchtung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Der Eisenbahnbetrieb ist zwar eine umweltfreundliche Verkehrsart, dennoch entstehen notwendigerweise durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Unterhaltung und Erneuerung) der Bahnanlage, die durch Planfeststellung und Betriebserlaubnis Bestandsschutz genießen, Emissionen/Immissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Daraus können weiterführende Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen (BGB §1004 + 906) gegenüber der Hafenbahn nicht geltend gemacht werden.
Im Bereich dem Übergangsbereich Mischgebiet zum Gewerbegebiet finden verstärkt Rangier- und Zügbildungsaktivitäten statt, welche zu zusätzlicher Lärmbelastung auch in den Nachtzeiten führen kann. Auch das Befahren des Kleinstbogens von $r=100m$ kann zu erhöhten Fahrgeräuschen führen. Deshalb sollte die Ansiedlung von Wohnbebauung bitte ich in enger Abstimmung mit dem u. g. Referat im Ministerium abgestimmt werden und abschließend -vor Beschlussfassung- entschieden werden.

Eine Durchschrift Ihres Beschlusses erbitte ich für meine Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Engels

Abdruck z. Kts:

Ministerium für Wirtschaft, Verkehrs, Landesentwicklung und Weinbau
Ref 8705
Postfach 3269
55 022 Mainz

LandesBetriebMobilität Rhld – Pf
Referat V / 12
Postfach 20 13 65
56013 Koblenz

Landeseisenbahnaufsicht (LEA)

Auflagen zur Bebauung von Grundstücken neben nichtbundeseigenen Eisenbahnanlagen

- Die Mindestabstände (Bauwiche und / oder Schutzabstände usw.) gemäß der Landesbauordnung sind einzuhalten. Der Mindestabstand von festen Gegenständen zum geraden Gleis ohne Überhöhung beträgt 3,00m. Bei einer Eisenbahnstreckengeschwindigkeit über 30 km/h = 3,20m.
- Im Bereich der Grundstücksgrenze zur Gleisanlage können Signal- und Fernmeldekabel verlegt sein, die für die Betriebsführung notwendig sind. Die Kabelanlagen sind in Benehmen mit dem Gleisanlageneigentümer / Betreiber vor Baubeginn zu sichern.
- Durch die Bauarbeiten darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht beeinträchtigt werden. Das Betreten von Gleisanlagen sowie Lagern von Baustoffen, Bauteilen und Abstellen von Baugeräten im Gleisbereich ist verboten.
- Müssen ausnahmsweise aufgrund des Bauverfahrens Gleisanlagen gesperrt werden, ist vor Baubeginn mit dem Gleisanlageneigentümer / Betreiber dieser Eingriff in den Eisenbahnbetrieb durch einen Baudurchführungsvertrag zu regeln.
- Um Überschneidungen Schwenkbereich - Gleisbereich zu vermeiden, müssen Baustellenkräne mit einer Schwenk- und Laufkatzenbegrenzung ausgestattet werden. Ausnahmen sind im Baudurchführungsvertrag zu regeln.
- Alle Arbeitsgruben und Bauteile sind außerhalb der unter 45° verlaufenden Druckzone (gemessen von Unterkante Schwellenende) zu verlegen. Arbeitsgruben im unmittelbaren Dammbereich sind zu vermeiden. Müssen sie ausnahmsweise innerhalb der Druckzone / Dammbereich angelegt werden, so sind rechtzeitig vor Baubeginn ein Standsicherheitsnachweis einschl. Ausführungspläne der Baubehelfe und nicht temporären Bauteilen der Bauaufsichtsbehörde zur Überprüfung vorzulegen. Als Verkehrsmodell 71 gemäß DIN Fachbericht 101 anzusetzen. Die Aufstellung und Prüfung sollte von zwei unabhängigen in Eisenbahnlasten erfahrenen Ingenieuren durchgeführt werden.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden damit die Entwässerung und Standsicherheit der Gleisanlage nicht gefährdet wird. Die vorhandenen Bahnseitengräben dürfen nicht verschüttet werden.
- Der Bauherr muss das Grundstück derart einfriedigen, dass ein Betreten der Bahnanlage verhindert wird. Dies gilt auch für die Bauzeit. Die Einfriedung ist von ihm und seinen Rechtsnachfolgern laufend zu unterhalten und ggf. zu erneuern.
- Bei öffentlichem Kraftfahrzeugverkehr direkt neben der Grundstücksgrenze Gleisseite, müssen ggf. zusätzliche Schutzeinrichtungen (Leitplanken usw.) vorgesehen werden, damit rangierende bzw. ausbrechende Fahrzeuge nicht in den Gleisbereich gelangen können und dort liegen bleiben.

- Gehölzanzpflanzungen müssen soweit vom Gleisbereich entfernt vorgenommen werden, daß dieser Bereich auch bei Windwurf nicht beeinträchtigt wird und jederzeit die erf. Sicht für die Fahrwegbeobachtung gewährleistet ist. Die Gehölzanzpflanzung ist laufend zu pflegen. Der Freiflächenplan ist entsprechend zu überprüfen.
- Lichtreklame neben der Gleisanlage, die zur Verwechslung mit Eisenbahnsignalen führen könnten, dürfen nur nach besonderer Genehmigung durch die zuständige Aufsichtsbehörde aufgestellt bzw. verändert werden.
- Grundstücks- und Gebäudebeleuchtungen dürfen nur blendfrei aufgestellt werden, damit eine sichere Fahrwegbeobachtung im Gleisbereich gewährleistet ist. Dies gilt auch für die Baustellenbeleuchtung.
- Für das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der nichtbundeseigenen Eisenbahn sind die jeweiligen Kreuzungsrichtlinien zu beachten.
- Durch dem lfd. Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Unterhaltung und Erneuerung) der Bahnanlage entstehen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase und Funkenflug usw.); daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber dem Bahnanlageneigentümer nicht geltend gemacht werden.
- Brennbare sowie explosionsgefährdete Stoffe dürfen nicht in unmittelbarer Nähe des Gleisbereiches gelagert, umgefüllt oder sonstig behandelt werden. Es gilt die jeweilige Gefahrgutverordnung.

Folgende Gesetze, Verordnungen, Vorschriften, Richtlinien und anerkannte Regeln sind in der jeweils neusten Fassung zu beachten und einzuhalten:

- Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)
- Landes-/ Gesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (LEisenb)
- Eisenbahn- Bau und Betriebsordnung (EBO)
- Eisenbahn - Signalordnung (ESO)
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen (BOA)
- Vorschrift für die Sicherung der Bahnübergänge bei nichtbundeseigenen Eisenbahnen (BÜV NE)
- Unfallverhütungsvorschrift BGV D30 „Schienenbahnen“ der Berufsgenossenschaft (BG) Bahnen
- Unfallverhütungsvorschrift BGV D33 „Arbeiten im Bereich von Gleisen“ der BG Bahnen
- Rili 800 ff -Bahnanlagen entwerfen- der DB AG
- Richtlinien für das Verlegen von Leitungen im Bereich der nichtbundeseigenen Eisenbahnen

7. NOV. 2008 9:56

STADTPLANUNGSAMT

NR. 571 S. 1
LANDESHAUPTSTADT

D an 12 m. d. B. um Stellungnahme

ert. 14/11/08 Herr

D an 17 m. d. B. um Stellungnahme

ert. 19/11/08 Herr



Landeshauptstadt Wiesbaden | Amt 61 | Postfach 39 20 | 65029 Wiesbaden

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Sachbearbeiter: Herr Steinbrecher
Zimmer Nr.: Gebäude B, OG 2. Zi. 206
Telefon: 0611 31-6488
Telefax: 0611 31-3719
E-Mail: stadtplanung@wiesbaden.de

→ G.A. 16 7/11/08

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
25.09.2008
612002 - Ä 25
6126 - Neu 84

Unser Zeichen
6102 st

Datum
06. November 2008

Abstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden nach § 2 (2) BauGB
Bauleitplanung der Landeshauptstadt Mainz
Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bbauungs-
planes "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)"
Bbauungsplan-Entwurf "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden wird zu den vorgelegten Planungen wie folgt
Stellung genommen:

Stadtplanung

Der Standort des neuen Stadtquartiers Zoll- und Binnenhafen ist heute industriell-gewerblich
geprägt und überzeichnet die vorhandene Stadtsilhouette. Die bestehende visuelle und stadt-
räumliche Beeinträchtigung ist im Verhältnis zur beabsichtigten Neuplanung, die in Ihrer Nut-
zung mit der umgebenden Wohn- und Freizeitnutzung eher in Einklang steht, sehr hoch.
Durch die Neuplanung, überwiegend als Wohn- und Mischgebiet, wird der Standort grund-
sätzlich sinnvoll aufgewertet und attraktiver.

Die bestehenden Sichtbeziehungen im Bereich der Eleonorenstraße und An der Helling wer-
den, sofern diese nicht durch die Petersaue eingeschränkt sind, von der geplanten Entwick-
lung erheblich profitieren.

Verkehr

Die mit der Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zu einem neuen Stadtquartier zu erwar-
tenden verkehrlichen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz der Landeshauptstadt Wiesbaden
können als unbedenklich bezeichnet werden, da sich die Mehrverkehre überwiegend auf
Mainzer Stadtgebiet in den Bereichen Rheinallee, Kaiserstraße und Richtung Welsénau ver-

Unsere Servicezeiten:
Dienstleistungstag: Mi 8.00-18.00 Uhr
Öffentl. Auslegung bzw. Einsichtnahme in
Planunterlagen Mo, Di, Do 8.00-16.00 Uhr
Fr 8.00-12.00 Uhr
Sammelnummer und Auskunft: 0611 31-0

Bankverbindungen der Stadt Wiesbaden:
Nassaulsche Sparkasse Wiesbaden
Kto. Nr. 100 000 008 (BLZ 510 500 15)
Postbank Frankfurt/M.
Kto. Nr. 2680-608 (BLZ 500 100 60)

*erreichbar von den ESWE-Haltestellen:
Stat. Bundesamt: Linien 16, 27 B, 28, 36, 37, 46, 806
Berliner Straße: Linien 5, 15, 16, 28, 37, 46, 48, 806

www.wiesbaden.de

[Signature]
Z. d. lfd. A.
Z. d. Handakten
Wvl.:

- 2 -

teilen werden. Lediglich ein geringer Anteil, in der Größenordnung im Bereich tageszeitlicher Schwankungen, wird auf die Theodor-Heuss-Brücke verlagert.

Wirtschaft und Liegenschaften

In dem Planbereich ist die Ausweisung zweier Sondergebiete SO 1 und SO 2 für Einzelhandel geplant.

Das Gebiet SO 1 soll mit insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche in erster Linie der Gebietsversorgung dienen.

Im Gebiet SO 2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind zulässig, sofern sie 5% der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen.

Weder aus den textlichen Festsetzungen noch aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ersichtlich, wie groß die zukünftige Gesamtverkaufsfläche im Gebiet SO 2 sein wird. Wir bitten um Angabe der zukünftig möglichen Gesamtverkaufsfläche und gegebenenfalls um Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente entsprechend des Mainzer Zentrenkonzeptes.

Dem Bebauungsplanentwurf ist ferner keine Auswirkungsanalyse beigelegt. Bei der Ausweisung "SO- großflächiger Einzelhandel" im Gewerbegebiet Petersweg-Ost musste die Landeshauptstadt Wiesbaden eine Auswirkungsanalyse erstellen, um insbesondere darzulegen, dass durch die geplanten Ansiedlungen keine negativen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Mainz entstehen. Wir bitten daher, einen Nachweis - analog der Wiesbadener Wirkungsanalyse - zu führen, dass das zukünftige Gebiet SO 2 keine negativen Auswirkungen auf das Wiesbadener Stadtgebiet hat.

In dem als MI festgesetzten Gebiet gibt es keine Nutzungseinschränkungen für Einzelhandelsnutzungen, lediglich für Gartenbaubetriebe. Da eine Wohnnutzung entlang der stark befahrenen Rheinallee relativ unwahrscheinlich ist, werden sich dort viele Fachmärkte bis zu einer zulässigen Größenordnung von 800 m² Verkaufsfläche ansiedeln können. Die Rheinallee entspricht exakt den Anforderungen, die Fachmärkte an einen Standort stellen. Dies ist bei der zu erstellenden Auswirkungsanalyse zu bedenken.

Umwelt

Folgende Umweltbelange der Landeshauptstadt Wiesbaden sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans N 84 berührt:

Schallimmissionen

Auf der Südmole ist ein sog. "steinernes Ufer" geplant, dass für verschiedene Veranstaltungen nutzbar sein soll. Zusätzlich sind entlang der Nordmole Außenbewirtschaftungseinrichtungen mit insgesamt 1.000 Sitzplätzen vorgesehen. Diese Nutzungen können grundsätzlich Schallemissionen verursachen, die bei ungünstigen Windverhältnissen zu Schallimmissionen im Bereich des Wiesbadener Rheinufers führen. Insbesondere wegen der Konzerte im Zollhafen ist es auf Wiesbadener Seite in der Vergangenheit zu Beschwerden gekommen.

Grundsätzlich obliegt die Regelung von Veranstaltungen dem Bundesimmissionsschutzrecht, indem für die jeweilige Veranstaltung eine Genehmigung, ggf. unter Auflagen erteilt wird. Sie ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.

Die potenziellen "regelmäßigen" Schallimmissionen der Außenbewirtschaftungsflächen wurden in einem Gutachten für die Mainzer Seite prognostiziert. Wir empfehlen daher, vorab der

Beschlussfassung auch für die entsprechenden Immissionsaufpunkte auf Wiesbadener Stadtgebiet im Gebiet An der Helling und entlang der Eleonorenstraße den rechnerischen Nachweis zu erbringen, dass zumindest im "Normalbetrieb" keine Überschreitung von Lärmgrenzwerten zu besorgen ist.

Landschaftsbild

Der Standort des Neuen Stadtquartiers Zoll- und Binnenhafen ist derzeit industriell-gewerblich geprägt. Die visuelle Beeinträchtigung ist heute sehr hoch. Durch die Neuplanung, überwiegend als Wohn- und Mischgebiet, wird der Standort aufgewertet und attraktiver.

Potenzielle Sichtbeziehungen sind von den Bereichen Eleonorenstraße und An der Helling vorhanden. Diese Sichtbeziehungen sind jedoch durch die vor gelagerte Petersaue stark eingeschränkt. Eine unverstellte Sichtachse ergibt sich erst von der höher gelegenen Theodor-Heuss-Brücke.

Durch die Umgestaltung des Geländes ist zu erwarten, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von Wiesbadener Seite reduziert wird. Besonders, da in der Flächennutzungsplanänderung entlang des Rheinufers eine durchgängige Grün- bzw. Parkanlage geplant ist. Dies wird ausdrücklich begrüßt und sollte so auch im Bebauungsplan umgesetzt werden. Abweichend von der Vorgabe des F-Plans wird hier der Uferabschnitt im Bereich der Südmole nicht als Grünfläche sondern als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abschirmung und Einbindung des Baugebietes mit Großgrün ist aber gerade an dieser Stelle bedeutsam, um die visuelle Beeinträchtigung der Einblicke zu minimieren. Wir möchten hier auch daran erinnern, dass die Eingriffe in den Uferbereich für das neue Containerhafen hier ausgeglichen werden sollten.

Hochwasserschutz

Der überwiegende Bereich des geplanten Baugebietes Zoll- und Binnenhafen liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins. Da die Wiesbadener Vororte von Rheinhochwasser regelmäßig betroffen sind, ist es aus unserer Sicht unabdingbar, dass das Planvorhaben z. B. durch Absenkung der flussnahen Grünzonen zumindest retentionsraumneutral ausgeführt wird. In diesem Zusammenhang erinnern wir auch daran, dass für die vorgezogene Kaimauer des neuen Containerterminals kein ortsnaher Retentionsraumausgleich hergestellt werden kann.

Vorab des Beschlusses zum Bebauungsplan ist daher unbedingt der Nachweis einer in Bezug auf den Retentionsraum mengenneutralen Planung für den Bereich Mittelwasser bis HW 100 sowie von HW 100 bis HW 200 zu führen. Dazu ist eine vergleichende Berechnung zwischen Ist- und Planzustand geeignet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Thomas Metz
1. Baudirektor

RheinlandPfalz



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft,
Abfallwirtschaft und Bodenschutz • Postfach 4240 • 55032 Mainz

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

- per E-Mail -
Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Regionalstelle Wasserwirtschaft,
Abfallwirtschaft und Bodenschutz
Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon: 06131 2397-0
Telefax: 06131 2397-155
Homepage: www.sgdsued.rlp.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen Meine Nachricht vom	Auskunft erteilt: Herr Geiß ☎-Durchwahl 2397-147 hans-juergen.geiss@sgdsued.rlp.de	Datum
25.09.2008 61 20 02-Ä25; 61 26-N84	33/Mz 411, 02-06 Mz 411 02-07 3Ge		06.11.2008

Flächenutzungsplan Änderung Nr. 25 und Bebauungsplan „N 84“ Stadtquartier „Zoll- und Binnenhafen“ in Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 25.09.2008 baten Sie uns um Stellungnahmen zu dem o.g. Bauleitplanverfahren. Ich bitte die nachfolgenden Ausführungen zu beachten.

1 Allgemeine Wasserwirtschaft

1.1 Gewässer – Hochwasserschutz

Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich das Hafenbecken des Zoll- und Binnenhafens (Gewässer III. Ordnung). Entlang der nordöstlichen Planungsgrenze fließt der Rhein (Gewässer I. Ordnung).

Ein Großteil der Bebauungsplanfläche befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Rheins, das in Arbeitskarten nach § 88 Abs. 2 Nr. 3 LWG ausgewiesen wurde. Entgegen der Aussage unter Punkt 10.3 der Begründung zum Bebauungsplan liegt jedoch für das Überschwemmungsgebiet des Rheins zum einen noch keine Rechtsverordnung gemäß § 88 Abs. 1 LWG vor und zum anderen fand die Veröffentlichung der besagten Arbeitskarten bereits am 26.01.2004 und nicht erst am 26.04.2007 statt. Dies bitte ich entsprechend zu korrigieren.

Konten der Landesoberkasse Außenstelle Neustadt/Weinstraße:
Deutsche Bundesbank Fil. Ludwigshafen 545 015 05 (BLZ 545 000 00)
Sparkasse Rhein-Haardt 20 008 (BLZ 546 512 40)
Postbank Ludwigshafen 926 678 (BLZ 545 100.67)

Besuchszeiten:
Montag – Donnerstag
09.00 - 12.00 Uhr
14.00 - 15.30 Uhr
Freitag
09.00 – 13.00 Uhr

auditierte Stelle nach:



In den Bebauungsplan wurde die Umgrenzung des zukünftigen, d.h. nach Umsetzung des Bebauungsplanes sich einstellende Überflutungsgebiet bei einem 200-jährlichen Bemessungshochwasser eingetragen. Dies wird aus fachtechnischer Sicht grundsätzlich akzeptiert, sofern die heutige Überschwemmungssituation ebenfalls in den Bebauungsplanunterlagen (z.B. Umweltbericht) ersichtlich ist.

Unter Punkt 3.4 „Wasser“ des Umweltberichtes wird jedoch nur sehr kurz auf das Überschwemmungsgebiet eingegangen. Aus den zwei kurzen Sätzen (Seite 24 letzter Absatz) wie auch der sehr kleinmaßstäblichen Karte (Abbildung 4) geht die heutige Überflutungssituation, die die Grundlage für die zukünftige hochwasserangepasste Erschließung und Bebauung bildet, nicht deutlich hervor. Zudem ist die Wasserspiegellagenangabe nicht korrekt. Das HW 100 stellt sich, wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan angegeben, bei 86,20 müNN ein (HW 200 bei 86,53 müNN) und nicht bei 86,42 müNN. Abgesehen davon, dass in der sehr kleinmaßstäblichen Karte (Abbildung 4) der Umring des HW 200 nach Plan-Umsetzung nicht korrekt eingetragen ist (dies bitte ich zu korrigieren), sollten in den Umweltbericht die vorliegenden aktuellen Flutungsszenarien (Wasserspiegellagensauswertung) wenigstens für das HW 100 und HW 200, wenn möglich auch noch für häufigere Hochwasserereignisse, aufgenommen werden. Den Umweltbericht bitte ich entsprechend zu ergänzen.

Voraussetzung für eine Umnutzung des Planungsgebietes vor dem Hintergrund der seit Mai 2005 geltenden Regelungen des Hochwasserschutzgesetzes ist u.a., dass

- **der Retentionsraum insgesamt nicht eingeschränkt wird und**
- **die zukünftige Bebauung hochwassergeschützt ist.**

Daher ist den Ausführungen unter Punkt 4.4 des Umweltberichtes („Wasser – Oberflächenwasser“) wie auch Punkt 11.2 – 6. Absatz der Begründung unbedingt Folge zu leisten. Dies schließt zum einen mit ein, dass der Nachweis der Retentionsraumberechnung noch im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens, d.h. möglichst noch vor endgültiger Fertigstellung des Erschließungsplanes, erbracht und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz umgehend vorgelegt wird. Nur bei einem mengenneutralen Ergebnis kann eine endgültige Zustimmung zu dem Bebauungsplan seitens der Wasserwirtschaft in Aussicht gestellt werden.

Zum anderen sind die Ausführungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes / Verteidigungslinie zu beachten. Da u.a. auch Gebäude bzw. die Stellung von Gebäuden die Hochwassersicherheit gewährleisten sollen, ist zudem noch zu klären, wie, wer und wo die Verteidigung bis zur endgültigen Bebauung des Planungsgebietes gewährleisten wird.

In dem noch aufzustellenden Kriterienkatalog (siehe Unterpunkt „Überschwemmungsgebiet nach WHG) wie auch in dem Bauherrenhandbuch (siehe Punkt 10.3 der Begründung) sind die Bedingungen für eine hochwasserangepasste und somit hochwassersichere Bauweise aufzunehmen. Da diese beiden Werke ebenfalls zur Einhaltung der o.g. wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen bei Umnutzung des Geländes unabdingbar sind, sind diese noch vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens aufzustellen - nach vorheriger Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd.

Vorsorglich weise ich nochmals darauf hin, dass sowohl bauliche wie auch sonstige Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31b WHG bzw. § 89 LWG bedürfen.

Der Bebauungsplan sieht zudem vor, die historische Wasserkante des Hafenbeckens durch das Anlegen verschiedener Wasserbecken wieder sichtbar zu machen. In den Bebauungsplanunterlagen sind allerdings keine Aussagen hinsichtlich der Ausführung dieser Wasserbecken gemacht. Daher weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Herstellung eines „Gewässers“ grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Bei den Wasserbecken handelt sich jedoch nur dann um ein „Gewässer“, wenn die Becken in den natürlichen Wasserkreislauf eingebunden sind, und das Wasser nicht vom natürlichen Wasserhaushalt abgesondert, in Leitungen oder anderen Behältnissen gefasst ist.

2 Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

2.1 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes.

2.2 Öffentliche Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist möglich. Abstimmungen haben mit den Stadtwerken Mainz zu erfolgen.

2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Aufgrund des zeitweise hoch anstehenden Grundwassers sind geeignete Maßnahmen bei der Errichtung der Bebauung zu ergreifen. Das heißt, die vorgesehenen Kellergeschosse und Tiefgaragen sind als „weiße“ Wannen auszubilden oder es ist gänzlich auf sie zu verzichten.

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

2.4 Grundwassernutzungen

Grundwassernutzungen in diesem Bereich finden bei der Firma TRIWO statt. Aus der Aktenlage geht außerdem hervor, dass auf dem Gelände der Firma Adam Sehring und Söhne, Flur 26 Nr 3/1 jetzt 93/1 ein Brunnen vorhanden ist/war. Nähere Angaben, ob der Brunnen noch vorhanden ist und genutzt wird, sind hier nicht bekannt. Die von der Stadtverwaltung Mainz erteilte wasserrechtliche Erlaubnis ist datiert vom 07.09.1977, Az. 32922/312. Die Erlaubnis ist unbefristet.

Im Zuge der geplanten Bebauung ist, falls noch nicht geschehen, dieser Brunnen in Abstimmung mit meiner Dienststelle ordnungsgemäß zurückzubauen.

2.5 Niederschlagswassernutzung

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mitaufgenommen 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.
 - Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung 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.

3 Abwasserbeseitigung

3.1 Schmutzwasser

Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

Grundsätzlich sollte bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage, entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gem. 54 LWG – ab 8 m³/d) vorzuschalten sind.

Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach § 55 LWG, soweit in einer Rechtsverordnung nach § 7a WHG Anforderungen an das Abwasser vor seiner Vermischung oder für den Ort des Anfalls festgelegt sind.

3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- Hof- und Wegeflächen sollte generell zurückgehalten und möglichst über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Sollte dieses nicht möglich sein, sollte eine Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorgenommen werden. Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen. Überläufe von Zisternen sollten ebenfalls versickert oder dem Gewässer zugeführt werden.

Eine Versickerung wird u.U. nur bedingt möglich sein. Daher sollte die Versiegelung nur auf das notwendige Maß beschränkt werden sowie durchlässige Flächenbeläge und Flächenversickerungen verwendet werden. Die sonstige Entwässerungskonzeption (Misch- oder Trennsystem) ist aus den Unterlagen nicht zu entnehmen. Wenn möglich sollte das Niederschlagswasser gerade von Flächen ohne großen Verschmutzungsgrad unmittelbar dem Rhein zugeführt werden.

Für die gezielte Versickerung (Mulden mit einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Der Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61, 62 LWG ist zu überprüfen.

Niederschlagswasser von Strassen, Wegen und Hofflächen dürfen nur über die belebte Bodenzone versickert werden.

Ich empfehle, die Entwässerungskonzeption vorab mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz abzustimmen.

4 Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kann zu dem Vorhaben derzeit **nicht** abschließend Stellung genommen werden, da die erforderlichen Bewertungsgrundlagen bislang nicht vollständig geschaffen worden sind.

Die zur Bewertung erforderlichen Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Der Bebauungsplan-Entwurf vom Stand März 2008 enthält gleichfalls noch keine Festsetzungen, die die Belange des Bodenschutzes berücksichtigen.

Hinsichtlich der Planung besteht insbesondere folgendes Konfliktpotential:

- durchsickerungsfähige Frei- und Grünflächen im Bereich von Ablagerungen bzw. schädlicher Bodenveränderungen,
- Einsatz wasserdurchlässiger Beläge (Fuß- und Radwege sowie Stellplätze) im Bereich von Ablagerungen und schädlichen Bodenveränderungen,

- Grundwassergefährdung durch schädliche Bodenveränderungen im Grundwasserschwankungsbereich bzw. in der grundwassergesättigten Bodenzone,
- Gefährdungspotential Boden Mensch durch Bodenluftbelastung insbesondere im Bereich der Oberen Austraße 2-6.

Im Folgenden wird der aktuelle Kenntnisstand wiedergegeben.

Verdachtsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Gebietes N 84 ist durch die registrierte und gemäß Erfassungsbewertung als altlastverdächtig eingestufte Altablagerungsstelle Mainz, Binnenhafen (kurz ALA 234), weitere anthropogene Auffüllungen, verschiedene altlastverdächtige Altstandorte, Verdachtsflächen und einen seit mehreren Jahren bekannten Tanklagerschaden geprägt.

Auf Basis des Verdachtsflächenkatasters der Stadt Mainz und weiteren historischen Erkundungen durch die Büros WBI und ITUS wurden die altlastrelevanten Teilflächen nach meiner Kenntnis nahezu vollständig identifiziert.

Die einzelnen bodenschutzrechtlich zu betrachtenden Teilflächen können Sie den Anlagen (aufgestellt vom Umweltamt der Stadt Mainz) entnehmen.

Es ist auffallend, dass einzelne Verdachtsflächen in den Plänen der WBI bzw. ITUS andere Abgrenzungen aufweisen als in den Plänen des Umweltamtes der Stadt Mainz. Hier sollte noch ein Abgleich auf Basis der historischen Unterlagen vorgenommen werden.

Mir liegen darüber hinaus noch Hinweise auf einen ehemaligen Lokschuppen im Bereich der neuen Kunsthalle vor, der bislang nicht als Verdachtsfläche aufgenommen worden ist.

Ich empfehle, diesbezüglich die historische Recherche zu vertiefen und die Fläche in die Aufstellung mit aufzunehmen.

Untersuchungen und Bewertung

Teilflächen des Geltungsbereiches wurden in früheren Jahren bereits im Zusammenhang mit Stilllegungsverfahren und Baumaßnahmen untersucht.

Vereinzelt wurden im Zuge von Baumaßnahmen auch Teilsanierungen vorgenommen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des N 84 wurde im Auftrag der Stadtwerke Mainz auf einer großen Teilfläche des Geltungsbereiches eine Erhebung altlastrelevanter Flächen und Sachverhalte sowie deren Erkundung und orientierende sowie vertiefende Untersuchung vorgenommen.

Bislang liegen mir hierzu folgende Untersuchungskonzepte und Untersuchungsberichte vor:

- 01.08.06 Neustrukturierung Hafengebiet Mainz, Altlastenrelevante Erhebung, WBI-Umwelttechnik GbR
- 31.08.07 Untersuchungskonzept für orientierende umwelttechnische Untersuchungen (1. Bericht ITUS Schreiber & Knab GmbH & Co. KG)
- 31.08.07 **Bericht zur orientierenden umwelttechnischen Untersuchung (2. Bericht ITUS Schreiber & Knab GmbH & Co. KG)**
- 10.01.08 Untersuchungskonzept zur weiterführenden umwelt-/altlastentechnischen Untersuchung (ITUS Schreiber & Knab GmbH & Co. KG)
- 10.04.08 Untersuchungskonzept Rück- und Umbau Hafenbahn (Gleisschotter und Untergrund)
- 22.04.08 Untersuchungskonzept zur vertiefenden umwelt-/altlastentechnischen Untersuchung (3. Bericht ITUS Schreiber & Knab GmbH & Co. KG) mit Änderungsanforderungen entsprechend Schreiben der SGD Süd vom 15.05.08
- 02.10.08 Vorabzug des Berichtes zur Grundwasseruntersuchung (6. Bericht der ITUS GmbH & Co. KG)
- 06.10.08 Bericht zur vertiefenden Untersuchung der Fläche 16 (5. Bericht der ITUS GmbH & Co. KG)

Die vorgenannten Berichte liegen nach meiner Kenntnis auch dem Umweltamt der Stadt Mainz vor.

Die Ergebnisse der vertiefenden umwelt-/altlastentechnischen Untersuchungen entsprechend dem Konzept vom 22.04.08 wurden bislang ausschließlich für die Teilfläche 16 (ALA 234 bzw. geplante Wohnbebauung westlich des nördlichen Hafengebietes) vorgelegt. Für alle anderen Flächen ist der Bericht noch in Bearbeitung.

Weitere, im Bericht vom 06.10.08 zitierten Gutachten liegen mir nicht vor; z.B.:

- U7.4 Gutachten GN Dr. Netta zum Altstandort Gaßnerallee 16
- U7.8 geotechnische Standorteinschätzung vom 22.09.08 zum Neubau Tiefgarage Südmole

Gleichfalls wurde bislang über die Ergebnisse der Erkundungen und Untersuchungen zum Rück- und Umbau der Hafenbahn entsprechend dem Konzept vom 10.04.08 noch nicht berichtet (U7.12 und U7.13).

Es bleibt darüber hinaus noch zu prüfen, welche Untersuchungsmaßnahmen im Bereich der Verdachtsflächen westlich der Gleisanlagen erforderlich werden.

Diese Verdachtsflächen waren im Untersuchungskonzept zur orientierenden Untersuchung noch nicht enthalten und wurden hinsichtlich ihrer Verdachtsmomente im Untersuchungskonzept zur vertiefenden Untersuchung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Beispielsweise liegen mir zu den Flächen 977 + 978 ? (VF 35) – Rheinallee 86 die auch entsprechend Lageplan des Umweltamtes nicht eindeutig zuzuordnen sind, über die tabellarische Aufstellung des Umweltamtes der Stadt Mainz zu den alllastverdächtigen Altstandorten (z.B. Benzin- und Benzolvertrieb, Großtankstellen, Kfz-Reparaturwerkstatt) und eine Grundwassermessstelle ITUS im Abstrom keine weiteren Informationen zum Untergrund und möglicherweise vorliegenden Kontaminationen vor.

Auf den Flächen 982 und 984 (VF41), Rheinallee 90 Flurstück-Nr. 55/5 und 56/7 wurde nach nicht alllastrelevanten Vornutzungen von 1962 bis 1971 ehemals eine Tankstelle betrieben, die nach Stilllegung im Zuge des Anbaues an eine bestehende Halle 1991 rückgebaut worden ist. Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme wurden folgende Berichte und Nachweise vorgelegt:

- 25.04.1991 Baugrunderkundung und Gründungsberatung für den Neubau einer Ausstellungshalle mit Parkdeck für das Autohaus Hess & Sohn (Stapf + Sturny)
- 16.05.91 Untersuchungen hinsichtlich der Deponierbarkeit des Erdaushubes (Stapf + Sturny)
- 17.12.91 Entsorgung der Aushubmassen (Stapf + Sturny)
- 18.10.91 Untersuchung von belastetem Erdaushub und Beratung bei der Entsorgung (Stapf + Sturny)

Aus diesen Berichten geht nicht hervor, ob die ehemalige Tankstelle ordnungsgemäß stillgelegt worden ist, die unterirdischen Tanks im Zuge der Baumaßnahme tatsächlich entfernt worden sind und ob in diesem Zusammenhang noch Bodenverunreinigungen festzustellen waren.

Es ist jedoch dokumentiert, dass eine erhebliche Bodenverunreinigung insbesondere mit PAK angetroffen worden ist, die auf die Auffüllung zurückzuführen ist. Nähere Informationen über den Zeitraum der Ablagerung und die Herkunft der Massen liegen nicht vor.

Die angetroffenen erheblichen Bodenverunreinigungen wurden weitestgehend durch Aushub und Beseitigung saniert. Eine Freimessung ist jedoch nicht erfolgt. Es sind auskeilende Restbelastungen in nördlicher Richtung dokumentiert, die jedoch auf Basis der vorliegenden Dokumentation nicht quantifiziert werden können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück noch Bodenverunreinigungen vorliegen, die hinsichtlich der künftigen Nutzung noch zu bewerten sind.

Bzgl. der Teilfläche 16 (ALA 234) habe ich mit Schreiben vom 17.10.08 gegenüber den Stadtwerken Mainz auf Basis des in Besprechungen geschilderten Bauvorhabens bereits eine vorläufige bodenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

Dieses Schreiben erhalten Sie in der Anlage zur Kenntnis.

Eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung ist für die durch ITUS untersuchte Teilfläche des Geltungsbereiches des N 84 bislang jedoch **nicht** möglich.

Zu den außerhalb der durch ITUS untersuchten Teilfläche des Geltungsbereiches des N 84 identifizierten Verdachtsflächen liegen mir folgende Kenntnisse vor.

Rheinallee 90a – Gemarkung Mainz, Flur 27, Nr. 64/19 – Esso-Tankstelle

Seit 2001 wird auf diesem Grundstück eine Tankstelle mit 2 unterirdischen Tanks (1x 60 m³ 30 OK / 30 DK + 1x 60 m³ 50/10 OK) betrieben. Darüber hinaus sind mit keine altlastverdächtigen Vornutzungen bekannt. Es liegen mir keinerlei Erkenntnisse über den Untergrund (z.B. aus Baumaßnahmen) vor.

Rheinallee 88 + Obere Austraße 2 + Obere Austraße 6 + Gaßnerallee 1-10 + Gemarkung Mainz, Flur 27, Nr. 42, 43, 44/1, 44/2, 45/1, 45/2 – ehem. Procter & Gamble und weitere Vornutzer

Auf dieser Teilfläche des Geltungsbereiches sind verschiedene altlastrelevante Vornutzungen (altlastverdächtige Altstandorte) und eine nahezu vollständige Zerstörung im 2. Weltkrieg zu verzeichnen.

Es liegen mir bislang im wesentlichen folgende Berichte zur Historie und Untersuchung des Grundstückes vor:

- 20.11.01 Erhebung der Verdachtsflächen (IBG),
- 13.01.03 orientierende Altlastenerkundung (IBG),
- 31.03.03 Eingrenzende Bodenluftuntersuchung auf der VF 20 (IBG),
- 06.11.03 Altlastenuntersuchung im Bereich der Tankanlagen,
- 26.11.07 Schreiben des Umweltamtes der Stadt Mainz mit Daten zur Historie,
- 20.08.08 Schreiben des Umweltamtes der Stadt Mainz mit Daten zur Lagerung wassergefährdender Stoffe und weiterer Angaben zur Historie.

Aus den Vornutzungen ergeben sich im Wesentlichen die altlastrelevanten Stoffgruppen:

MKW	Diesel, Heizöl S, Heizöl L, Vergaserkraftstoff, Terpentinöl
organische Lösemittel	Alkohole, Glycerine, Aceton, Dimethylether, Propylenglycole, Polyethglycol, Methylester (WGK1)
Detergentien u. Fettsäuren:	GWK 0 bis WGK 1
Emulgatoren u. Bindemittel:	WGK 0
LHKW	Dichlormethan
FCKW	Frigene
evtl. auch AKW	
PAK	aus Teer und Teerprodukten
Schwermetalle	Arsen, Kupfer, Blei

Die Auflistung bezieht sich auf die Nutzung in den 80er und 90er Jahren. Es ist durchaus denkbar, dass davor auch andere umweltgefährliche Stoffe gehandhabt worden sind.

Orientierende Untersuchungen

Das 2,7 ha große Grundstück wurde in der orientierenden Untersuchung (Bericht vom 13.01.03) zunächst mittels 51 RKS gezielt im Feststoff auf die jeweils relevanten Parameter potentieller Kontamination und an 33 der 51 RKS in der Bodenluft auf LHKW, AKW und KW_{gesamt} untersucht.

Im Wesentlichen wurden zwei Schadensbereiche identifiziert.

1. Ein Schadensbereich mit erhöhten PAK- und Schwermetall-Belastungen im Bereich des Gebäudes 27. Die festgestellten Belastungen sind auf Schlackeanteile in der Auffüllung zurückzuführen. Der Gutachter sieht diesbezüglich keinen akuten Handlungsbedarf.
2. Ein weiterer Schadensbereich mit erhöhten LHKW-Bodenluft-Belastungen wurde im Bereich des Abfalllagers, der Werkstatt und der alten mechanischen Werkstatt (frühere Nutzung Fa. A & E Fischer) festgestellt. Der Gutachter hat weitere Untersuchungen zur Eingrenzung des Schadens empfohlen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass an anderer Stelle noch Schadstoffeinträge aus den ober- und unterirdischen Lagerungen von wassergefährdenden oder umweltgefährlichen Stoffen oder den Vornutzungen in den Untergrund erfolgt sind, die mit den bislang vorgenommenen Untersuchungen nicht festgestellt werden konnten, zumal

- die Dokumentation der Behälterstandorte zur Lagerung wassergefährdender bzw. umweltgefährlicher Stoffe nicht vollständig und eindeutig war und daher nicht sichergestellt ist, dass alle Tanks zur Lagerung umweltgefährlicher Stoffe in ausreichendem Maße (Abstand zum Befüllschacht, Bohr- und Sohltiefe, Parameter) untersucht worden sind (Verdachtflächen VF 14, VF 17a, VF 17b, VF 19, VF 21, VF 21b),

- mit der überwiegend geringen Sondiertiefe allenfalls abgeprüft werden kann, ob im näheren Bereich der Sondierstelle ein Schadstoffeintrag stattgefunden hat (größere Schadensbereiche, die ggf. an anderer Stelle eingetragen worden sind und sich z.B. im Bereich der Grundwasserwechselzone ausgebreitet haben, konnten mit diesen geringen Sondiertiefen nicht erfasst werden),
- die Bodenluftuntersuchungen bei 10 von 33 RKS in Bohrlöchern vorgenommen worden sind, die sehr geringe Sondiertiefe aufweisen,
- die in der Bohrsondierung 17 a in der Tiefe von 3,05-3,25 m u GOK festgestellte eingetretene weißliche Flüssigkeit nicht ausreichend untersucht worden ist.

Da mit dem Bericht keine Probenahmeprotokolle vorgelegt worden sind, kann nicht geprüft werden, ob die orientierende Untersuchung entsprechend den Anforderungen an die Qualitätssicherung vorgenommen worden ist.

Detailuntersuchungen

Mit den eingrenzenden Bodenluftuntersuchungen wurden auf der Verdachtsfläche VF 20 (Bericht vom 31.03.03) insgesamt 56 Sondierungsbohrungen niedergebracht und als Bodengasmessstellen ausgebaut. Wiederum wurde die erforderliche Sondiertiefe von 2 m an einigen der Bodengasmessstellen nicht erreicht.

Die Bodenluftuntersuchung ergab deutliche LHKW-Bodenluftgehalte bis zu maximal 571 mg/m³ (vorwiegend Perchlorethylen).

Ein eindeutiges Schadenszentrum war nicht erkennbar. Mit den vorgenommenen Untersuchungen konnte der LHKW-Bodenluftschadensbereich auch nicht eingegrenzt werden.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen einen größeren LHKW-Schaden mit akuten Handlungsbedarf an.

Bewertung der Ergebnisse der Detailuntersuchung

Seitens des Gutachters wurden die stark unterschiedlichen LHKW-Bodenluftgehalte auf verschiedene Schadstoffeintragsstellen zurückgeführt. Diese Auffassung teile ich nicht.

Da der Untergrund nachweislich nicht homogen ist (viele Sondierungen konnten nicht bis 2 m niedergebracht werden), ist davon auszugehen, dass im Untergrund auch Bereiche unterschiedlicher Gasdurchlässigkeiten vorliegen, die die unterschiedlichen Bodenluftkonzentrationen begründen könnten.

Ein weiterer Grund stellt die analytisch nicht geprüfte Miterfassung von Fremdluftanteilen (z.B. über nicht vollständige Abdichtung der Messstelle oder Erfassung von Fremdluft über Frostschutz- und Drainageschichten von befestigten Flächen bzw. Gebäuden und Leitungen) dar. Insbesondere

Ist die Miterfassung von Fremdluftanteilen an den Messstellen zu besorgen, die nicht bis 2 m u GOK ausgebaut werden konnten.

Bei Grundwasseruntersuchungen an der Grundwassermessstelle GWM 3 in der Oberen Austraße im Zuge der Erkundung eines anderen Verdachtsstandortes wurden im August 2007 LHKW-Konzentrationen von bis zu 297 µg/l (vorwiegend Perchlorethylen) festgestellt.

Die LHKW-Spektren des LHKW-Bödenluftschadens auf dem Grundstück Obere Austraße 2-6 und des Grundwassers sind durchaus vergleichbar.

Es liegen somit konkrete Hinweise darauf vor, dass der an GWM 3 festgestellte Grundwasser-schaden mit LHKW durch die den LHKW-Schadensbereich auf dem Grundstück Obere Austraße 2-6 verursacht worden ist.

Die Erkundung des vollständigen Schadensausmaßes und dessen Bewertung hinsichtlich der Gefährdung des Grundwassers und des Menschen (unter Beachtung der aktuellen und geplanten Nutzung) ist daher geboten.

Mit Schreiben vom 30.10.08 habe ich sowohl die Procter & Gamble GmbH sowie die neue Grundstückseigentümerin Triwo II. Gewerbepark Mainz GmbH & Co. KG aufgefordert, bis spätestens 25.11.08 mitzuteilen, ob und welche weiteren Erkundungsmaßnahmen und ggf. Sanierungsmaßnahmen zwischenzeitlich geplant, veranlasst und umgesetzt worden sind und mir die hierzu erstellten Berichte vorzulegen.

Die neue Grundstückseigentümerin Triwo II. Gewerbepark Mainz GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 03.11.08 mitgeteilt, dass sie das Büro Dr. Stupp Consulting GmbH, Bergisch Gladbach damit beauftragt hat, die weitere Vorgehensweise und evtl. erforderliche Maßnahmen abzustimmen

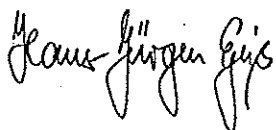
Obere Austraße

Es ist bekannt, dass der in der Oberen Austraße liegende öffentliche Kanal Anfang der 90er Jahre in schlechtem bis sehr schlechtem Zustand war und saniert werden musste. Es kann angenommen werden, dass über die Versickerung von Abwasser aus dem Kanal auch Schadstoffe in den Untergrund gelangt sind.

Ich empfehle, dass zunächst ein Abgleich hinsichtlich der Eingrenzung der Verdachtsflächen vorgenommen und geprüft wird, inwieweit jede Verdachtsfläche einer aussagekräftigen Untersuchung unterzogen worden ist (Flächen westlich der Gleisanlagen). Ggf. ergibt sich daraus weiterer Erkundungsbedarf.

Eine bodenschutzrechtliche Bewertung ist erst nach Vorlage der abgeglichenen Pläne und der vollständigen Untersuchungsberichte möglich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Hans-Jürgen Geiß

Anlagen: Schreiben vom 17.10.08 an die Stadtwerke Mainz (VF 16 – ALA 234)
Auflistung der Verdachtsflächen durch das Umweltamt
Plan mit Kennzeichnung der Verdachtsflächen durch das Umweltamt

RheinlandPfalz



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft,
Abfallwirtschaft und Bodenschutz • Postfach 4240 • 55032 Mainz

Stadtwerke Mainz AG
Technische Planung und Facility
Management
Postfach 3809
55028 Mainz

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Regionalstelle Wasserwirtschaft,
Abfallwirtschaft und Bodenschutz
Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon: 06131 / 2397 – 0 (Zentrale)
Telefax: 06131 / 2397 - 155
Homepage: www.sgdsued.rlp.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen Meine Nachricht vom	Auskunft erteilt: Frau Peter	Datum
30.04.08	33/Mz 411, 81-10/20, 5/Pe	☎-Durchwahl 2397-123 edith.peter@sgdsued.rlp.de	17.10.08

Vollzug der Bodenschutzgesetze und der Abfallgesetze

hier: **B-Plan-Verfahren N 84 – Zollhafen Mainz ; Teilfläche 16 – ALA 234;**

Vorabzug des Untersuchungsberichtes vom 25.09.08 zu Fläche 16;

Vorabzug des Untersuchungsberichtes vom 02.10.08 zur Grundwasseruntersuchung

Sehr geehrter Herr Geiß,
sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

in der Besprechung am 01.10.08 wurden die Untersuchungsergebnisse zur Fläche 16 (Vorabzug des Berichtes vom 25.09.08 dargestellt und erörtert.

Ich habe den vorgenannten Bericht sowie den Vorabzug des Berichtes vom 02.10.08 zur Grundwasseruntersuchung hinsichtlich der Sanierungserfordernis und der Erfordernis eines öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrages für die Fläche 16 (ALA 234) nochmals überprüft und komme zu folgendem Ergebnis:

Konten der Landesoberkasse Außenstelle Neustadt/Weinstraße:
Deutsche Bundesbank Fil. Ludwigshafen 545 015 05 (BLZ 545 000 00)
Sparkasse Rhein-Haardt 20 008 (BLZ 546 512 40)
Postbank Ludwigshafen 926 678 (BLZ 545 100.67)

Besuchszeiten:
Montag – Donnerstag
09.00 -12.00 Uhr
14.00 - 15.30 Uhr
Freitag
09.00 – 13.00 Uhr

auditierte Stelle nach:



1. Untersuchungsumfang, Untersuchungsergebnisse

Die ALA 234 (ca. 5 ha) wurde mit insgesamt 55 RKS, 1 Kernbohrung, 12 Baggerschürfen und 1 Grundwassermessstelle im Zentrum sowie 1 Grundwassermessstelle im Abstrom untersucht. Dies entspricht einem Bodenaufschluss auf einer Fläche von 735 m².

Insgesamt wurden 130 Feststoffproben analytisch untersucht. Dies entspricht einer Feststoffprobe auf einer Fläche von 385 m² bzw. einer Feststoffprobe pro 3.080 m³ Auffüllung (bei angenommener durchschnittlicher Mächtigkeit der Auffüllung von 8 m).

Darüber hinaus wurden stichprobenhaft Bodenluftuntersuchungen mittels PID und Felduntersuchungen auf Methan, CO₂ und Sauerstoff vorgenommen. An einer RKS wurden aliphatische Kohlenwasserstoffe, LHKW und BTEX in der Bodenluft untersucht.

Grundwasser wurde an einer zentralen Grundwassermessstelle einmalig qualifiziert untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse ermöglichen eine Einschätzung hinsichtlich der abgelagerten Abfälle und deren Gefährdungspotential.

Es sind nennenswerte Belastungen der Auffüllmassen mit PAK (bis max. 278 mg/kg und 1,44 µg/l im Eluat) davon Benzoapyren (bis max. 15,8 mg/kg), Blei (bis 2.070 mg/kg), Kupfer (bis 1.310 mg/kg) und Zink (bis 3.970 mg/kg) zu verzeichnen.

Die erhöhten PAK und Schwermetall-Belastungen sind überwiegend auf einen Anteil von Schlacke und Schwarzdecken sowie Kohlereste in der Auffüllung zurückzuführen.

Lediglich im Bereich der Schurfe 14, 15, 17, 19 und 21 mit jeweils moderaten, aber vertikal in größere Tiefen nicht eingegrenzte Belastungen sind neben Schlackeresten auch Aschereste und an RKS 108 mit hohen Belastungen neben Schwarzdeckenresten eine Schwarzgraufärbung identifiziert worden. Die hohe PAK-Belastung von 177,7 mg/kg an RKS 30 ist mit den anthropogenen Beimengungen Schotter und Ziegel nicht zu erklären.

Tendenziell liegen im südlichen Auffüllungsbereich (Trümmerschüttauffüllung) höhere Belastungen vor.

Das an der zentral auf der Fläche 16 gelegenen GWM 2/06 untersuchte Grundwasser weist organoleptisch (Schwarzfärbung, fauliger Geruch/MKW) und analytisch z. B. durch seine PAK-Belastung (0,52 µg/l PAK, davon 0,12 µg/l Naphthalin) eine Beeinflussung durch die Altablagerung im Hafenbecken auf.

Darüber hinaus sind Überschreitungen des Geringfügigkeitsschwellenwertes nach .LAWA für Arsen festzustellen.

Die GWM 2/06 repräsentiert lediglich das Grundwasser eines Teiles der Fläche 16 (ALA 234).

Eine zuverlässige Zustrom-Abstrom Betrachtung ist derzeit noch nicht möglich.

Es besteht Unklarheit über die Dichtheit der Spundwand. Die vorliegenden wenigen Daten zu den Grundwasser- und Hafenwasser-Spiegelhöhen lassen keine eindeutige GW-Fließrichtung erkennen.

Die umliegenden GW-Messstellen wiesen folgende PAK-Gehalte auf (Anordnung entsprechend der seitens des Gutachters angenommenen nord-nordöstlichen GW-Fließrichtung:

GW-Messstellen	PAK ₁₋₁₆ [µg/l]	PAK ₂₋₁₆ [µg/l]	PAK-Einzelst. A [µg/l]	PAK-Einzelst. B [µg/l]	Naphthalin [µg/l]
GWM 1/06	< NG	< NG	< NG	< NG	< NG
BK 3 (717/03)	0,20	< NG	< NG	< NG	0,20
BK 4 (717/04)	< NG	< NG	< NG	< NG	< NG
GWM 2/06	0,52	0,40	< NG	< NG	0,12
GWM 6/08	0,08	< NG	< NG	< NG	0,08
GWM 5/08	< NG	< NG	< NG	< NG	< NG
BK2/Brunnen 1 (813/01)	0,49	0,34	< NG	< NG	0,15
P1 (768/01)	1,97	1,74	Anthracen 0,19	Fluoranthen 0,12	0,23
P3 (768/03)	0,28	0,28	< NG	< NG	< NG
BK1/Brunnen 2 (813/02)	0,32	0,25	< NG	< NG	0,07
GFS _{LAWA}		0,2	0,01	0,025	1,0
OPW _{ALEX M02}	0,5				

Im angenommenen GW-Abstrom liegen vergleichbare PAK-Belastungen des Grundwassers vor. Lediglich die Grundwassermessstelle P1 (768/01) weist mit 1,97 µg/l deutlich höhere PAK-Belastungen mit einem von den anderen Messstellen abweichenden Stoffspektrum auf. Bislang ist nicht nachgewiesen, ob diese erhöhte PAK-Belastung an P1 auf die Fläche 16 (ALA 234) oder auf eine andere Quelle zurückzuführen ist.

Eine abschließende Bewertung ist daher derzeit nicht möglich.

Die festgestellten GW-Verunreinigungen sind im wesentlichen auf den Einstau des Grundwassers zurückzuführen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Freiflächen oder Versickerungsanlagen erfolgt nach derzeitiger Kenntnis nicht. Es liegen keine Kenntnisse über ggf. vorhandene undichte Kanäle vor.

Mit den durchgeführten Untersuchungen ist eine abschließende Identifizierung der abgelagerten Massen oder gar deren repräsentative Untersuchung nicht gegeben.

Durch weitergehende Grundwasseruntersuchungen und im Zuge des bautechnisch bedingten Aushubes der oberen 3 m Auffüllungsmassen können sich Hinweise auf höhere Belastungen im Untergrund an anderer Stelle ergeben, die mit den bisherigen Untersuchungen nicht festgestellt werden konnten, und eine bodenschutzrechtliche Neubewertung erforderlich machen können.

2. Geplante Gestaltung und Nutzung entsprechend B-Plan N 84

Entsprechend der Darstellung der Stadtwerke Mainz wird mit dem bautechnisch erforderlichen Bodenaushub die Auffüllung flächendeckend (oder ggf. mit streifenförmigen Ausnahmen) bis in die Tiefe von 3 m ausgehoben.

Die im tieferen Untergrund verbleibende Auffüllung (bis max. 10,5 m) weist noch Belastungen mit PAK und Schwermetallen auch im Grundwasserbereich und im Grundwasserschwankungsbereich auf, die die Beurteilungswerte nach ALEX-Merkblatt 13 überwiegend geringfügig und vereinzelt erheblich überschreiten.

Hervorzuheben sind hierbei die erheblichen Belastungen an RKS 30 (PAK, Pb + Zn; Schotter, Ziegel), RKS 108 (PAK; Schwarzgraufärbung + Schwarzdeckenreste), RKS 109 (PAK; Schwarzdeckenreste) RKS 117 (Pb + Zn; Schwarzdeckenreste), RKS 129 (Pb; Beton/Schotter).

Einzelne Eluatuntersuchungen haben lediglich an RKS 108 mit 1,44 µg/l eine relevante PAK-Belastung ergeben. Mit Ausnahme der RKS 30 und RKS 108 kann davon ausgegangen werden, dass die im Feststoff anzutreffende PAK- und Schwermetall-Belastung auf Schlackeanteile oder Schwarzdeckenanteile zurückzuführen ist und damit eine geringe Löslichkeit und Mobilität aufweist.

Die lokal an RKS 108 und RKS 30 nachgewiesenen erhöhten Belastungen mit nachgewiesener bzw. zu erwartender Löslichkeit und Mobilität der Schadstoffe liegen in der wassergesättigten Zone (unterhalb des Mittelwasserstandes des Rheins).

Unabhängig von einer Versiegelung der Fläche ist daher eine Grundwasserverunreinigung zu erwarten.

Die bislang vorliegenden Grundwasseruntersuchungen lassen keine abschließende Bewertung zu, ob es sich hier lediglich um lokal begrenzte Grundwasserverunreinigungen oder um größere Frachteinträge mit längerer Fahnenbildung handelt.

Nach derzeitiger Kenntnis ist zu erwarten, dass sie allenfalls lokal begrenzte Grundwasserverunreinigungen hervorrufen.

Die ALA 234 wird im Zuge der Bebauung etappenweise vollständig versiegelt.

Nach baubedingter Auskofferung stehen bis zur Mittelwasserlinie des Rheins noch ca. 1 m ungesättigte Bodenzone bzw. Grundwasserschwankungsbereich mit Auffüllungen an, aus deren Durchsickerung (bei unversiegelter Fläche) bzw. Einstau bei hohen Rheinwasserständen ein Frachteintrag ins Grundwasser zu erwarten ist.

Die Wirksamkeit einer vollständigen Versiegelung zur Sicherung ist jedoch begrenzt, zumal auch dieser Horizont bei Hochwasser eingestaut wird und auch unterhalb der Mittelwasserlinie des Rheins in der grundwassergesättigten Bodenzone noch erhebliche Belastungen vorliegen, die sich nachweislich dem Grundwasser mitteilen.

Eine Grundwassergefährdung, die in ihrem Ausmaß noch nicht abschließend erkundet ist, besteht daher nach wie vor auch bei vollständiger Versiegelung.

Auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrages kann verzichtet werden

- wenn durch zweifelsfreie Identifikation der Grundwasserfließrichtung und Quellennachweis der hohen PAK-Belastung an P1 nachgewiesen werden kann, dass der Schadstoffeintrag aus der Fläche 16 nur zu geringen und lokal begrenzten Grundwasserkontaminationen führt,
- da im näheren Abstrom keine sensiblen Grundwassernutzungen bekannt sind,
- wenn durch anderweitige Regelungen sichergestellt ist, dass die zur Bewertung zugrundegelegten Planungen umgesetzt werden,
- da die vollständige Versiegelung lediglich eine eingeschränkte Wirksamkeit auf die Sicherung der Altablagerung hat,
- wenn die bodenschutzrechtlichen Anforderungen auch baurechtlich geltend gemacht werden können (d.h. dass die obere Bodenschutzbehörde bei jedem Bauvorhaben zu beteiligen ist) Es stellt sich die Frage, ob genehmigungsfreie Bauvorhaben umgesetzt werden und wie die obere Bodenschutzbehörde hierzu beteiligt wird.

Vorsorglich empfehle ich jedoch die Beseitigung der an RKS 30 und RKS 108 festgestellten höheren Belastungen im tieferen Untergrund.

Mit freundlichen Grüßen

In Auftrag

Edith Peter

N 84 „Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen Mainz“	Bodenuntersuchung	
Erfassung der Verdachtsflächen		
Fläche 76 = VF 18, ehemaliges Lagergebäude		
Lage: Am Getreidespeicher 30 (ehemals Rheinufer 70)		
Kayser, G. L., Spedition 01.01.1903 — 01.07.1992 Speditionsgeschäft und Lagerhaltung Weitere Eintragungen auf "Rheinufer 70": Rhenus Transportgesellschaft mbH - Danzas & Co. GmbH, Sped. und Lagerhaltung - Rheinische Lagerhaus Ges. mbH - zwei weitere Speditionen	Schurf1 und Schurf2	
Fläche 78 ≈ VF 6, ehemaliges Tanklager		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 15		
- 1903-1917: Süddeutsche Petroleumgesellschaft - 1916-1923: OLEX-Petroleum-Gesellschaft mbH, Tankanlage Mainz - 1924-1927: Rheinisch-Westfälische OLEX AG - 1928-1963: OLEX - Deutsche Benzin und Petroleum GmbH, Tankanlage Mainz	RKS 74, RKS 73	
Fläche 81 (auch 82 und 83) ≈ VF 4 und 4a		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 3		
Stenz Kohlenhandelsgesellschaft - 20.09.1938 — 03.11.1948 Großhandel mit festen Brennstoffen MWS Mainz-Wiesbadener Schrottaufbereitung GmbH - 01.01.1973 — 31.12.1978 Großhandel mit Schrott Thyssen-Sonnenberg - 1991 — 1998 Autoverwertung und Schrotthandel Stilllegung und Rückbau 1998	12 Sondierungen und 2 GW-Pegel 1997 (Dr. Thomas) RKS 69	
Fläche 84 ≈ VF 4 teilweise und VF 4b		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 1-3		
- 03.07.1967 - 31.12.1972 Carl Nagel KG, Großhandel mit Eisen, Stahl und Eisen- und Stahlhalberzeugnissen - 01.07.1971 - 30.06.1972: Wuth, Waldemar: Großhandel mit Schrott - 01.01.1973 — 31.12.1978 MWS Mz-Wi Schrottaufbereitung: Großhandel mit Schrott - 01.06.1985 — 01.10.1990 Großhandel mit technischen Chemikalien, Rohdrogen: Walter Trapp Rohstoffe GmbH	RKS 67, 68, 65 und 66	
Fläche 85 (verläuft auch über 81 bis 84) = VF 5 teilweise, VF 4 teilweise		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 1 - 5		
- 1895 — 1970 Thomae, Schlitter & Co — Kohलगroßhandlung und Handel mit Heizöl; Firmengelände veränderte sich mehrfach: - um 1900 zweigeteilt (1+3 und 15) - nach 1950: Nr. 3+5 - um 1960: Nr. 3+5+7 (größte Ausdehnung) - 1965 — 1966 Pflanzenschutz "Telfin" Hans Thelen; laut Gewerbekartei von 1965 - 1966 gemeldet (Hausnummer unsicher) - 1967 — 1972 Carl Nagel KG; Autoverwertung, Lager Mainz - 1973 — 1978 MWS Mainz-Wiesbadener Schrottaufbereitung GmbH - 1979 — 1990 Fa. Trapp; Autoverwertung - 1991 — 1998 Thyssen-Sonnenberg GmbH; Autoverwertung - 1953 — 1972 Haniel GmbH, Groß- und Einzelhandel mit Brennstoffen	RKS 70, 67, 68 und 69	
Fläche 86 = VF 2		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 4-6		

RKS Rheinische Kohlen- u. Speditionsgesellschaft mbH - 01.06.1954 — 31.12.1981 Großhandel mit festen Brennstoffen Stenz, Joseph - 01.01.1855 — 31.12.1949 Spedition, Schifffahrt, Handel mit Brennstoffen und verwandten Produkten, Handel mit Baumaterialien und deren Herstellung	RKS 56, 52, 60 und 61	
Fläche 87 = VF 7 und VF 6 (teilweise):		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 15, 17, 19		
APA - Amerikanische Petroleum Anlagen GmbH - 1921 — 1928 Petroleumlager der Besatzung, zwei Teilflächen: eine Teilfläche (ohne Tankanlagen) befand sich auf dem Grundstück Haus-Nr. 15; die zweite, größere Teilfläche auf dem Grundstück Haus-Nr. 19 DEA Brennstoffhandel GmbH, Zweigniederl. Mainz - 17.04. 1924 — 01.11.1963 Kohलगroßhandel u. Brennstoffe aller Art, Düngergroßhandel	RKS 41, 42, 43, 57, 58, 74	
Fläche 88 = VF 6 (teilweise):		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 15		
BP Benzin u. Petroleum AG — Verkaufagentur Philipp Steidle - 01.10.1958 — 31.10.1959 Tankstellen und Mineralölgroßhandlung BP Benzin u. Petroleum AG — Verkaufagentur Karl Huff - 01.09.1961 — 31.12.1964 Tankstellen und Mineralölgroßhandlung Transport-Beton-Mainz - 01.01.1965 — 31.12.1973 Kiesumschlagplatz	RKS 74 (randlich), RKS 73	
Fläche 89 = VF 9:		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 23		
Fr. Wilhelm Stichtmann GmbH & Co. KG, Niederl. Mz. - 01.04.1954 — 1985 (genaues Abmeldedatum fehlt) Bauunternehmung Allmendinger, Manfred - 11.11.1968 — 01.03.1971 Betonstahl-Verarbeitungsbetrieb (Bauausführung) Rhein-Main-Baunion GmbH - 01.01.1972 — 31.12.1977 Planung u. Erstellung v. Bauvorhaben sowie Ein- u. Verk. u. die Produktion v. Bauvorhaben nebst Zubehör - 08.09.1972 — 31.12.1977 Bauausführung, schlüsselfertiges Bauen, Montage und Herstellung von Baufertigteilen	RKS 47, BS 15 (1993)	
Fläche 90 ≈ VF 7:		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 19		
G. Imbescheid Straßenbaustoffe - 1969 — 1985 Herstellung und Vertrieb von Straßenbaustoffen (bituminös)	RKS 41, 42, 43, 57, 58	
Fläche 91 = VF 7:		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 19		
Südhessische Asphalt- Mischwerke GmbH & Co KG - 1985 — 1998 Asphaltmischwerke; Betrieb wurde 1998 stillgelegt und rückgebaut; Genaues Stilllegungsdatum: 31.12.1999; Aktuelle Nutzung: LKW-Kontrollhalle der Fa. Frankenbach; ehemals APA-Tanklager (vgl. Nr. 87)	RKS 41, 42, 43, randlich auch 57 und 58	
Fläche 92 = VF 8:		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 25 Schacker, Heinrich - 01.02.1953 — 31.12.1995 Großhandel mit Baustoffen, Groß- und Einzelhandel mit Möbel und Baustoffen Kalklöscherei	RKS 46	
Fläche 116 (ehemaliges Blendax- bzw. W&M-Werks-gelände):		
Lage: Gaßnerallee		

Rufus GmbH - 1936 — 1945 Schädlingsbekämpfungsmittel; kleine Telifläche aus 44/1 , ca. 500 qm	VF 2/2, VF 2/1 (IBG 2003)	
Fläche 362 = VF 14 und VF 15:		
Lage: Am Getreidespeicher Rhenania-Ossag Mineralölwerke, Tanklager Mainz - 1927 — 1946 Mineralöle und Fett, Lagerung und Umschlag Frühere Anschrift: Am Zoll- und Binnenhafen 26 - 1929 Benzinexplosion (Quelle?) - 1930 Bau eines 100.000 l -Tanks - Zerstörung eines 400m Erdtanks im 2. WK - Wiederaufbau 1948 - ab 1947 Umbenennung in Deutsche Shell AG Deutsche Shell AG, Tanklager Mainz - 1949 Übernahme durch Mobil Oil - ca. 1995: Übernahme durch „Esso-Thelen“	RKS 31, 32, 33, 34 17 Sondierungen aus 1993	
Fläche 367 = VF 11:		
Lage: Gaßnerallee 14: Tanklager Friedrich Thelen - 24.11.1965 bis heute Großhandel m. Mineralölen, Vertretung der Esso AG	RKS 35, 36, 40 19 weitere Sondierungen aus den Jahren 1986-1994	
Fläche 368 ≈ VF 11		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 25 American Petroleum Company . 1890 (!) — 1949 Mineralöle und Fette	RKS 35, 36, 40 und ca. 19 weitere Sondierungen	
Fläche 369 = VF 11		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 25		
Hübner, Ludwig - 02.12.1950 — 16.02.1957 Großhandel mit Mineralölerzeugnissen	Siehe Nr. 367.	
Fläche 370/371/372: VF 10 = Nr. 371		
Lage: Gaßnerallee 16 - 1920-1930 ehemaliger Lagerplatz der Besatzungstruppen - Benzol-Verband (BV)-Lager um 1929 - ca. 1921 - 1928: Ludwig Reh, Mineralölvertrieb - 1928 - ca. 1936: Deutscher Benzol Vertrieb GmbH, Lager- und Umfüllplatz für Benzin und Benzol (nur Teilstandort, siehe ORD-Nr. 372) - 1945 - 1959 Lagerplatz der Besatzungstruppe - 01.04.1946 - 31.03.1972: Leo Wilhelm, Holzbau, Ausführung von Holzkonstruktionen - ca. 1959 - 1968: Gasolin Nitag Mineralöl-Lager weitere Nutzungen: - TRAPOFA Wolfgang Leonhard & Co. Spedition - 01.01.1965—31.12.1966 - KRAHAG (Renault-Vertretung) - 1968 — bis Kfz-Handel und Reparaturen	RKS 50 (am nördl. Rand) weitere Untersuchungen wurden durchgeführt, liegen aber noch nicht vor.	
Fläche 556 = VF 26, 27, 28, 29, 33 teilw., 34, 16 teilw.		
Lage: Am Getreidespeicher 21 Rheinunion Transport GmbH: 1955 — 1975 Lagerung Siehe auch Nummern 1632 bis 1637	RKS 11, 24, 25, 26, Schurf 3 bis 8 (randlich GWM 1/06)	
Fläche 858:		
Lage: Obere Austraße 2		
Fischer A. und E. - 01.07.1920 — 28.02.1970 Großhandel mit Drogen (Medikamenten) und Chemikalien - ab 1961 auch Herstellung von medizinischen Geräten (DMB-Apparatebau GmbH) Nachfolger: Blendax-Werke		

Fläche 862 = VF 1 bis 21 (IBG 2003)		
Lage: Obere Austraße 6		
Blendax-Werke, R. Schneider GmbH & Co. - 1949 — 2002 Chemische Fabrik weitere Nutzer des Grundstücks: - 26.09.1952 - 31.12.1964 Margret Astor & Co KG (Boelcke, Wilhelm; kosmetische Erzeugnisse) - 27.04.1953 - 01.11.1967 Cofa - Cosmetic für Alle GmbH (Boelcke, Wilhelm, chemische Erzeugnisse) - 31.01.1958 - 31.03.1960 Coty GmbH Wiesbaden (chemische Erzeugnisse) - 01.09.1964 - 01.01.1970 Donal-Kosmetik Brixner, Karl; kosmetische Artikel - 01.04. 1965 - 22.11.1973 Cosmetic Export GmbH Adressbucheinträge ca.1965-1990 lauten.auf Rheinallee 88		
Fläche 974 = VF 35		
Lage: Rheinallee 80		
Pfennig, Jakob - 01.01.1921 — 31.12.1922 Kohlen- und Holzhandlungen; Großhandlung mit festen Brennstoffen Dressler, Bernhard - 17.04.1946 — 31.05.1960 Handel mit Brennmaterial und Eis; Großhandlung mit festen Brennstoffen (Kohlenhandlung Leonhard Dressler) - 1961 - ? Pudelsalon und Pudelzwinger Dressler	BK 1 (Baugrunderkundung BFM, 1992)	
Fläche 975 = VF 35		
Lage: Rheinallee 84 (chemals 82)		
Geck, Josef - 15.05.1939 — 03.11.1979 Kohlenhandlung mit Lager, Transporte im Nahverkehr, ab 1955 auch Heizölvertrieb		
Fläche 977 = VF 35		
Lage: Rheinallee 86 . .		
Kayser, Gebr. - 01.01.1921 — 31.12.1922 Kohlen- und Holzhandlungen ARAL-Kohlenwertstoff-Aktiengesellschaft - 01.01.1930 — 31.12.1963 Benzin- und Benzolvertrieb, Permagastankstelle - 1955 — 1962: Glotzbach und Gräter, Borgward u. Goliath-Händler - 1962 — 1975 Autohaus Gräter GmbH, FIAT-Vertretung und Kfz-Reparaturwerkstatt Collet, Karl Theodor - 15.10.1969 — 22.04.1971 Einzelhandel mit gebrauchten Kfz	Im Norden: GWM 717/04	
Fläche 978:		
Lage: Rheinallee 86		
Glotzbach & Gräter - 1930 — 1955 B.V.-Großtankstelle Wilhelm Gräter GmbH - 1955 — 1975 Aral-Großtankstelle	Im Norden GWM 717/04	
Fläche 982 = VF 36		
Lage: Rheinallee 90 (ehemals 90 1/10 bzw. 90a); nur ein Teil des Flurstücks		
Metz u. Co, Quirin Josef - 01.01.1936 — 31.12.1936 Juteweberei, Säcke- und Deckenfabrik - 01.01.1936 — 31.12.1936 Kohlen- und Holzhandlung; Einzelhandel mit Brennstoffen - 01.01.1938 — 31.12.1938 Juteweberei, Säcke- und Deckenfabrik und	B 1 bis B 5 (Baugrunderkundung Stapf u. Sturny v. 25.04.1991) B 1 bis B 3: Analytik (16.05.1991)	

<p>Großhandlung; Herstellung von Bettwaren (keine Matratzen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 01.01.1938 — 31.12.1938 Brennholzvertrieb, Einzelhandel mit Brennstoffen - 01.01.1940 — 31.12.1940 Decken und Säcke, Großhandel mit Bettwaren - 01.01.1940 — 31.12.1940 Brennholzvertrieb, Einzelhandel mit Brennstoffen . 01.01.1942 — 31.12.1942 Brennholzvertrieb, Einzelhandel mit Brennstoffen <p>- 19.02.1962 — 30.09.1968 Esso-Tankstelle (Pitzen, Oswald)</p> <p>- 01.10.1968 — 01.07.1970 Esso-Tankstelle, Einzelhandel mit Kfz-Teilen (Jung, Rolf-Jürgen)</p> <p>. 21.07.1968 — 31.03.1975 Tankstelle SHELL??, Handel mit Kfz-Teilen (Renke, Monika)</p> <p>01 .04.1971 — 31.05.1971 Esso-Tankstelle, Verkauf von Kfz-Zubehör (Binger, Fritz)</p>	<p>Untersuchung von belast. Aushub: 18.10.1991</p>	
<p>Fläche 984 = VF 36</p>		
<p>Lage: Rheinallee 90</p>		
<p>Busch, Louis</p> <ul style="list-style-type: none"> - 01.01.1916 — 31.12.1916 Metallwarenfabrik, Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren - 01.01.1916 — 31.12.1916 Maschinenfabrik und -handlung - 01.01.1916 — 31.12.1916 Elektroinstallation <p>M.J. Oppenheimer - Mitteldeutsche mechanische Papierwarenfabrik</p> <ul style="list-style-type: none"> - 01.01.1921 — 31.12.1922 Papierfabrik, Herstellung von Papier und Pappe <p>M.J. Oppenheimer - Mitteldeutsche mechanische Papierwarenfabrik</p> <ul style="list-style-type: none"> - 01.01.1921 — 31.12.1922 Juteweberei <p>Rheinische Betonbaugesellschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1934 — 1952 Betonbau, Bauunternehmung <p>Baugesellschaft Heinrich Koch KG</p> <ul style="list-style-type: none"> - 04.04.1950 — 29.09.1950 Hoch- und Tiefbau - 27.09.1950 — 30.09.1960 Hoch-, Tief- und Stahlbetonbau <p>Straubinger, Rudolf</p> <ul style="list-style-type: none"> - 01.10.1950 — 30.09.1970 Hochbau, Herstellung von Spezialdecken und Steinen für Hochbau, Bimsbausteine <p>Blum, Robert</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11.08.1952 — 30.06.1965 Altmetall- und Schrotthandel, Großhandel mit Schrott <p>Heß & Sohn OHG</p> <ul style="list-style-type: none"> - 01.01.1962 — 31.01.1984 VW-Vertragswerkstatt und Shell-Tankstelle - ab 1984 Autohandlung 	<p>Wie 982</p>	
<p>Fläche 985:</p>		
<p>Lage: Rheinallee 90</p>		
<p>Fa. Thelen; Esso-Tankstelle seit 2001</p> <ul style="list-style-type: none"> - junger Betriebsstandort - kein Altlastenverdacht (Tankstelle und Waschanlage) <p>ehemalige Nutzung: Strasse, Gleise, Parkplatz</p>		
<p>Fläche 1625= VF 1</p>		
<p>Lage: Am Zoll- und Binnenhafen ehemaliges Tanklager CTM</p>	<p>RKS 48, 49, 51, 53, 54, 55, zwei GWM und 5 weitere Sondierungen</p>	
<p>Fläche 1626= VF 3</p>		
<p>Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 4-6</p>		
<p>Mainzer Matratzen- u. Polstermöbelfabrik, GmbH</p> <ul style="list-style-type: none"> - 26.07.1946 - 31.03.1976 Herstellung von Stahlfederrahmen, Matratzen und Polstermöbel 	<p>RKS 63, 64</p>	

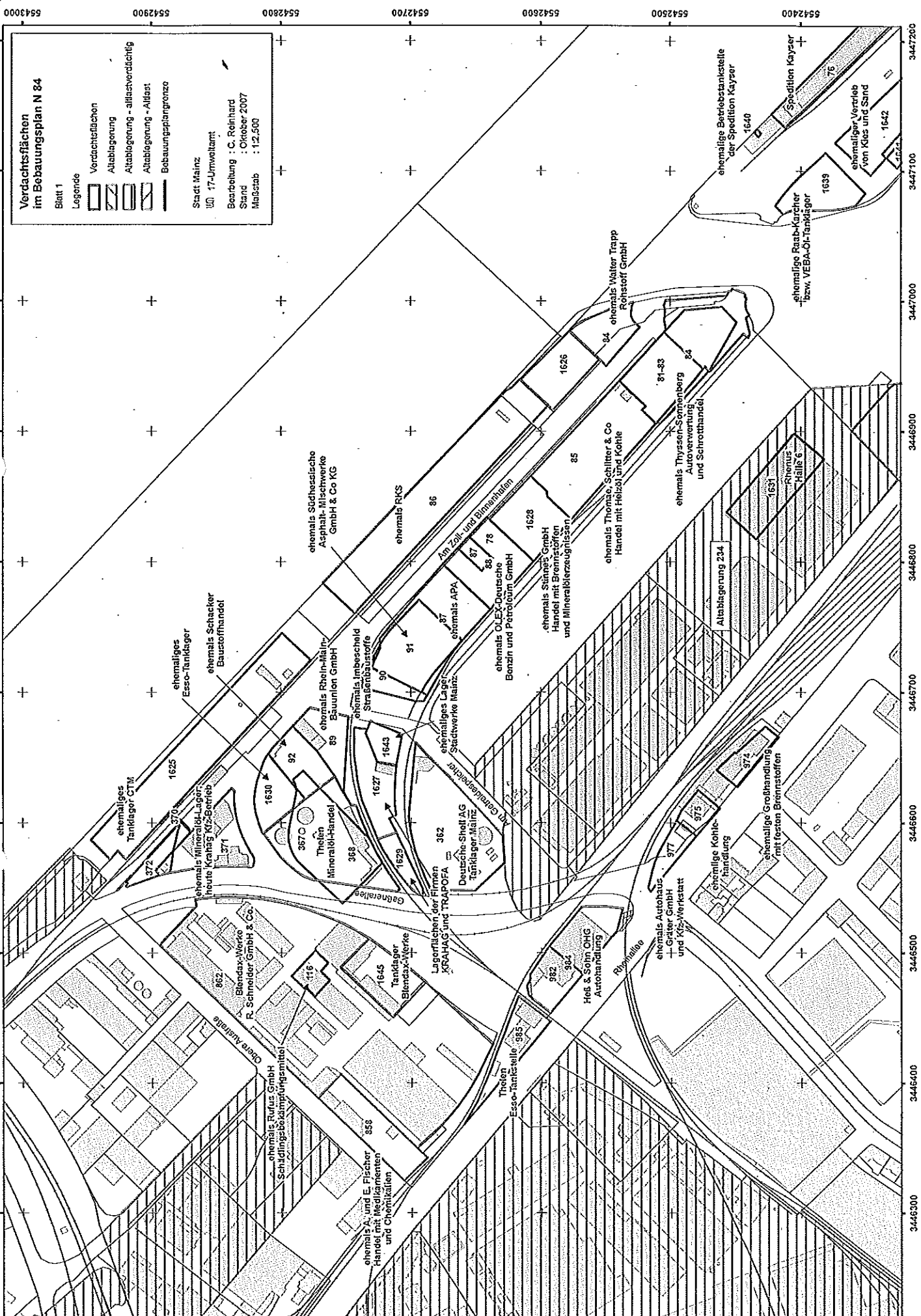
Fläche 1628 = VF 5		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen 9		
Stöck u. Fischer GmbH - 01.01.1932 — 31.12.1932 Kohलगroßhandlung, Düngemittel u. Salz Stinnes GmbH - 07.12.1936 — 31.03.1966 Großhandel mit festen Brennstoffen - 01.04.1966 — 31.12.1969 Großhandel mit Mineralölerzeugnissen	RKS 71	
Fläche 1627 und 1629 = VF 13 und VF 39		
Lage: Am Getreidespeicher zwischen Tanklager Shell und Esso		
Bvtl. Lagerflächen der Firmen KRAHAG und TRAPOFA (Gaßnerallee 16)	RKS 37, 38, 39 SB 7, SB 8 (2007)	
Fläche 1630 = VF 11 nördl. Teil		
Lage: Am Zoll- und Binnenhafen Esso-Tanklager	RKS 44, 45, GWM 753/01, GWM 3/06, 6 Sondierungen aus 1992	
Fläche 1631 = VF 16a (Teil der Ala 234)		
Lage: Am Getreidespeicher Halle 6 der Firma Rhenus	RKS 15, RKS 13	
Fläche 1632 = VF 34		
Lage: Am Getreidespeicher - um 1889 ehemalige Schulz'sche Schiffswerft	Schurf 8	
Fläche 1633/1634/1635 = VF 29, 28, 27		
Lage: Am Getreidespeicher Ehemalige Lagergebäude (ungefähre Lage)	Schurf 7, 6, 5 und 4	
Fläche 1636 = VF 26		
Lage: Am Getreidespeicher - 1887 — ca. 1892 ehemalige Revisionshalle mit Ölkeller	Schurf 3	
Fläche 1637: ohne VF-Nummer		
Lage: Am Getreidespeicher Ehemalige Eisenbahnhalle	RKS 25, 24 (GWM 1/06)	
Fläche 1638 = VF 25		
Lage: Am Getreidespeicher - 1887 — ca. 1942 ehemaliges Lagerhaus des Hauptsteueramtes	RKS 9, RKS 8	
Fläche 1639 = VF 21		
Lage: Am Getreidespeicher ehemaliges Raab-Karcher bzw. VEBA-Öl-Tanklager	Ca. 17 Sondierungen, Füllung 1994	
Fläche 1640 = VF 17		
Lage: Am Getreidespeicher ehemalige Betriebstankstelle der Spedition Kayser	RKS 76, RKS 78	
Fläche 1641 = VF 22 teilweise		
Lage: Am Getreidespeicher ehemalige Petroleumlager	RKS 2, RKS 3 (beide randlich)	
Fläche 1642 = VF 22		
Lage: Am Getreidespeicher ehemaliger Vertrieb von Kies und Sand	RKS 2, RKS 3	
Fläche 1643 = VF 12		
Lage: Am Getreidespeicher zwischen Tanklager Esso und Shell ehemaliges Lager der Stadtwerke Mainz	BS 20 (1993) am Rand der VF	

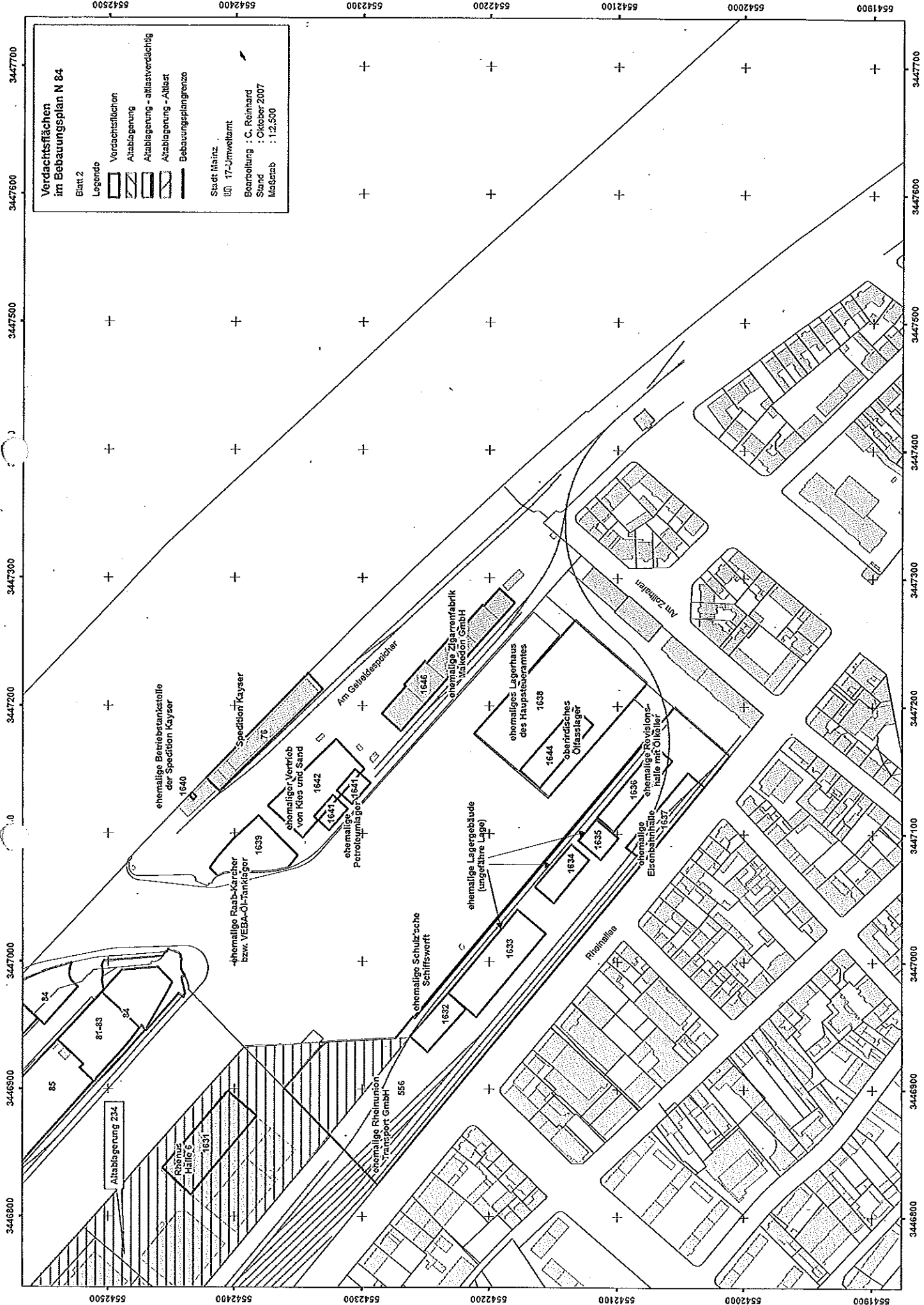
Fläche 1644 = Teil der VF 25		
Lage: Am Getreidespeicher		
- 1960 — 1972 oberirdisches Ölfäßlager; keine Abfüllarbeiten	RKS 8, RKS 9	
Fläche 1645 = VF 13 und VF 14 (IBG 2003)		
Lage: Obere Austraße 6		
- Tanklager Blendax-Werke	7 Sondierungen IBG 2003	
Fläche 1646 = VF 24 Weinlagergebäude		
Lage: Am Getreidespeicher 29 (ehemals Am Zollhafen 29)	Keine Untersuchungen	
- 1932 — 1955 Makedon GmbH, Zigarrenfabrik		

Verdachtsflächen im Bebauungsplan N 84

- Blatt 1
Legende
- Verdachtsflächen
 - Altablagung
 - Altablagung - alltagsverdächtig
 - Altablagung - Altlast
 - Bebauungsplangrenze

Stadt Mainz
Uf 17-Umweltamt
Bearbeitung : C. Reinhard
Stand : Oktober 2007
Maßstab : 1:2.500





61

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 29. JAN. 2009

Abt.:	6
SG:	0
SB:	1 2 3 4 5 6 7 8 9

Rheinland-Pfalz



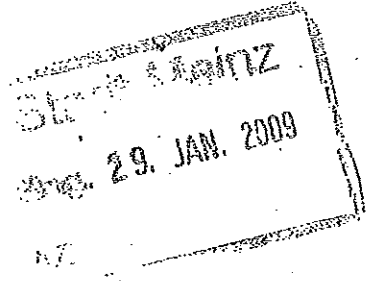
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der Weinstraße

Telefon: 06321/99-0
Telefax: 06321/99-2900
E-Mail: poststelle@sgdsued.rlp.de
Homepage: www.sgdsued.rlp.de

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Postfach 18 02 62, 67402 Neustadt a.d. Weinstr.

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Abt. 61.2.1
Postfach 3820
55028 Mainz



Datum und Zeichen Ihres Schreibens 25.09.2008 61 20 02 Ä 25	Mein Zeichen Meine Nachricht vom 41/433-11 Mz.O (A.25)	Auskunft erteilt: Telefon/E-Mail 99-2235 Michaela.Gouverneur @sgdsued.rlp.de	Dienstgebäude Zimmer Fr.-Ebert.-Str. 14 249	Datum 13.01.2009
--	--	--	--	----------------------------

Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz für die Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit den Umbaumaßnahmen im Bereich der Ingelheimer Aue beabsichtigt die Stadt Mainz, den Bereich des Zoll- und Binnenhafens aufgrund der Verlagerung des Containerbetriebes jenseits der Kaiserbrücke neu zu strukturieren. Basierend auf dem Rahmenplan, der am 05.12.2007 vom Stadtrat beschlossen wurde, soll ein neues Stadtquartier mit überwiegend Wohnnutzung entwickelt werden. Mit der 25. Änderung soll der Flächennutzungsplan dem neuen städtebaulichen Konzept angepasst werden.

Für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Mainz am 25.09.2008 die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG beantragt. Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurde unter Beteiligung der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe sowie der oberen Naturschutzbehörde, der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirt-

Behördenteile in anderen Dienstgebäuden:

- Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Planungsgemeinschaft Westpfalz
- Friedrich-Ebert-Straße 2
- Karl-Jeffferich-Str. 22
- Karl-Jeffferich-Str. 2
- Bahnhofstr. 1,
67655 Kaiserslautern

Konten der Regierungskasse:

- Deutsche Bundesbank, Fil. Ludwigshafen
545 015 05 (BLZ 545 000 100)
- Sparkasse Rhein-Haard
20 088 (BLZ 546 512 40)
- Postbank Ludwigshafen 926-678
(BLZ 545 100 67)

Besuchszeiten:

- Montag-Donnerstag
09.00 – 12.00 Uhr
14.00 – 15.30 Uhr
- Freitag
.09.00 – 12.00 Uhr

61 20 02 Ä 25

schaft und Bodenschutz und der Regionalstelle Gewerbeaufsicht geprüft, ob die Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung entspricht. Die raumordnerischen Erfordernisse sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz 2008 sowie im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP RN) 2004 festgelegt.

Im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich zugestimmt. Die vorgesehene Revitalisierung einer Brachfläche im Innenbereich wird ausdrücklich begrüßt. Das Vorhaben entspricht dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe sind die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche als Siedlungsflächen dargestellt.

Die Wasserfläche des Hafenbeckens wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Weder die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe noch die obere Naturschutzbehörde gegen davon aus, dass das Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz von der Planung betroffen ist.

Erfordernisse der Raumordnung:

Die Wasserfläche des Hafenbeckens wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Der Siedlungsbereich um das Hafenbecken wird von einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz überlagert, das mit den Grenzen des Überschwemmungsgebietes des Rheins nach § 88 Abs. 2 Nr. 3 LWG für HW 100 entsprechend den am 26.01.2004 veröffentlichten Arbeitskarten übereinstimmt. Im Änderungsplan ist die Umgrenzung des zukünftigen, d.h. nach Umsetzung des Bebauungsplanes sich einstellende Überflutungsgebiet bei einem 200-jährlichen Bemessungshochwasser eingetragen.

- ⇒ Gem. Kap. 3.1.5 **Oberflächengewässer**, Z4, des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe sind Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss hemmen, in Vorranggebieten für den Hochwasserschutz nicht zulässig. Am Rhein soll die schadensfreie Abführung eines 200-jährlichen Hochwasserereignisses zugrunde gelegt werden. Gem. Kap. 3.1.5 **Oberflächengewässer**, G5, des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe sind innerhalb der Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz

zur Minderung von Schäden in den Bebauungsplänen entsprechende Auflagen vorzusehen. Ich verweise in dem Zusammenhang auf die entsprechenden Forderungen der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz nach Beachtung der geltenden Regelungen des Hochwasserschutzgesetzes, wonach der Retentionsraum insgesamt nicht eingeschränkt werden darf und die zukünftige Bebauung hochwassergeschützt erfolgen soll. Ein Nachweis der Retentionsraumberechnung ist noch im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen. Für bauliche und auch sonstige Vorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind wasserrechtliche Genehmigungen gem. § 31b WHG bzw. § 89 LWG erforderlich (vgl. Stellungnahmen der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 06.11.2008 und vom 06.11.2008, Az.: 33/Mz 411,02-06 Mz 411 02-07 3 Ge).

Sonstiges:

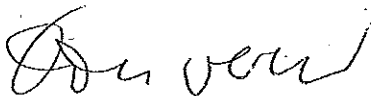
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Sondergebiete SO 1 und SO 3 sind im FNP-Änderungsplan darzustellen.

Sobald sich die Planungen für den in SO 1 vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb konkretisieren, ist die Frage nach der Erforderlichkeit einer raumordnerischen Prüfung zu klären. Wir bitten Sie, sich zu gegebener Zeit mit uns in Verbindung zu setzen.

Die heutige Überflutungssituation, die Grenze des HW 100 sowie die Grenze des HW 200 nach Plan-Umsetzung sind mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen und in den FNP-Änderungsplan sowie den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Michaela Gouverneur