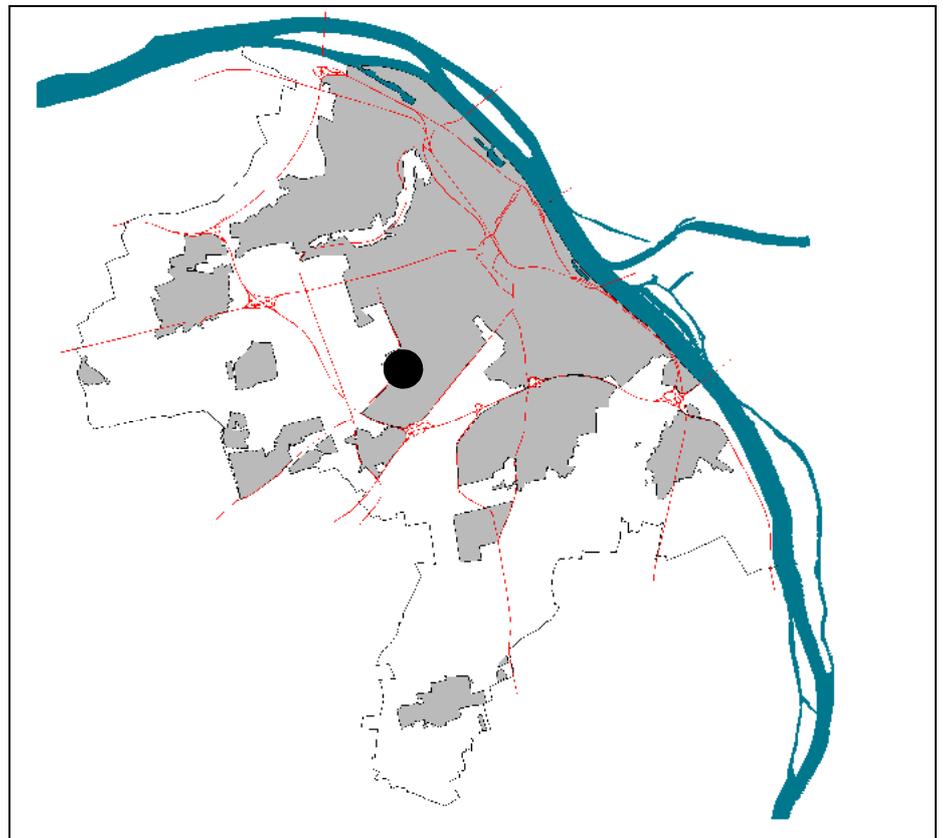


Stadt Mainz

Umweltbezogene Informationen

Bauleitplanverfahren
"Vor der Frecht (B 168)"



Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Informationen zu den Schutzgütern: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Energie sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Im Einzelnen liegen vor:

A. Umweltbericht (inklusive Artenschutz)

(Büro Böhm + Frasch GmbH; Stand 07/2025)

(Artenschutzmaßnahmen, Immissionsschutz, Mensch und menschliche Gesundheit, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Bäume -und Grünstrukturen)

B. Gutachten

• ***Schalltechnische Untersuchung***

(FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Stand: 07/2022)

(Emission -und Immissionsberechnungen, Gewerbelärm, Fluglärm, Verkehrslärm, Schallschutz)

• ***Geo-/Umwelttechnischer Bericht***

(Rubel & Partner, Stand: 08/2022, redaktionelle Korrektur 05/2025);

(Baugrunduntersuchungen, Umwelttechnische Untersuchungen, Bodenaufbau, Bodenproben, Bodenverunreinigungen, Versickerungsfähigkeit, Geologie, Grundwasser)

C. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen

1. Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 21.08.2020

(Immissionsschutz, Schallschutz, Bodenschutz, Altlasten, Baugrund, Radon, Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung, Natur-, Arten- und Landschaftsschutz, Klimaschutz-und Wandel, Energie)

2. Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 02.04.2025

(Bodenschutz, Altlasten, Baugrund, Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung, Klimaschutz, Energie, Klimawandel, Freiraum-und Grünausstattung)

3. Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 24.08.2020

(Boden, Baugrund, Radon)

4. Schreiben der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 14.08.2020

(Landwirtschaftliche Nutzflächen, Ausgleichsmaßnahmen)

5. Schreiben der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 24.03.2025

(Landwirtschaftliche Nutzflächen, Ausgleichsmaßnahmen)

6. Schreiben des Ministeriums für Finanzen und Generaldirektion Kulturelles Erbe vom 21.08.2020
(*Lärmimmissionen*)
7. Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 21.08.2020
(*Lärmimmissionen*)
8. Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 10.08.2020
(*Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Bodenschutz*)
9. Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 28.03.2025
(*Wasserwirtschaft, Gewässer/Hochwasserschutz, Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung, Bodenschutz*)
10. Schreiben des Wirtschaftsbetriebes Mainz AöR vom 04.08.2020
(*Regenwasserbewirtschaftung, Versickerung, Entwässerung*)

D. Schreiben aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

1. Schreiben aus der Bürgerbeteiligung vom 24.03.2021
(*Hecken und -Baumbestand, Kleinklima, Habitate*)

Hinweis:

Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Beschlussvorlage und wird öffentlich ausgelegt; er ist nicht nochmals als Anlage beigefügt. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen sind hingegen als Anlage beigefügt und nehmen ebenfalls an der öffentlichen Auslegung teil.



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61- Stadtplanungsamt vorab per E-Mail

Grün- und Umweltamt
Andrea HartmannPostfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 49
Geschwister-Schoff-Str. 4Tel 0 61 31 - 12 42 33
Fax 0 61 31 - 12 22 60
andrea.hartmann@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 21.08.2020

**Bebauungsplan-Entwurf „Vor der Frecht (B 168)“ und
Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Vor der
Frecht (B 168)“**

hier: frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Ihr AZ 61 26 – Bre 168 und 61 20 02 Ä 60)

Aktenzeichen: 670516 B 168

Sehr geehrter Herr Schuy
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan „B 168“ und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 60 teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit.

1. Immissionsschutz, Schallschutz

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm der Koblenzer Straße ein. Die Einwirkungen des Verkehrslärms sowie das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen für die vorgesehene dem Wohnen dienende Nutzung sind im Rahmen eines Schallschutzgutachtens zu untersuchen.

Im Plangebiet sowie südlich angrenzend sind Gewerbebetriebe angesiedelt. Von diesen Gewerbebetrieben gehen Geräusche aus die im Plangebiet und insbesondere auf den zum Wohnen vorgesehenen Flächen einwirken. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Fragestellung zu untersuchen, ob Lärmkonflikte zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den dem Wohnen dienenden Flächen bestehen und ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Auf das Plangebiet wirkt Fluglärm ausgehend vom Betrieb des Frankfurter Flughafens ein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Einwirkungen des Fluglärms zu ermitteln und zu bewerten. Im Falle von Lärmkonflikten sind Regelungen für erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

2. Naturschutz und Artenschutz, Landschaftspflege

Bei Durchführung der FNP-Änderung und des Bauleitplanverfahrens im Regelverfahren sind folgende Gutachten erforderlich:

- Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 einschließlich Biotop- und Nutzungskartierung sowie Baumerfassung und -bewertung

Anlage 18 zu Blatt 3			
61	26	Bre	168
Sparkasse Mainz	IBAN: DES 2507 0520 0000 0003 01	Informationen zur Verwendung	www.mainz.de/dsgvo

- Artenschutzgutachten

Entlang der südwestlichen, südlichen und südöstlichen Grenze des ehemaligen Landespflanzen-schutzamtes (Flurstück 1224) befindet sich ein weitgehend geschlossener zusammenhängender 5 bis 10 m breiter Gehölzbestand. Dieser ist aus naturschutzfachlicher und freiraumplanerischer Sicht als bereits vorhandene Eingrünung zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten zu erhalten. Die Integration des vorhandenen Gehölzbestandes in die Planung ist im weiteren Verfahren zu prüfen und umzusetzen.

Entlang des westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fuß- und Radweges befindet sich ein al-ter und erhaltenswerter Baumbestand. Aufgrund der ungestörten Entwicklung haben die vorhande-nen Bäume zum Teil weit ausladende Baumkronen ausgebildet, die bis in den Geltungsbereich ragen. Im weiteren Verfahren ist sicherzustellen, dass diese Bäume nicht beeinträchtigt und qualitativ ent-wertet werden.

Die von Westen (Essenheimer Straße) kommende und im „B 118“ festgesetzte Baumreihe entlang der Straße „Vor der Frecht“ sollte im Geltungsbereich des „B 168“ durch entsprechende Festsetzun-gen aufgegriffen und fortgeführt werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen inwieweit die bereits vorhandenen Gehölze erhalten und dauerhaft gesichert und/ oder durch Neuanpflanzungen ergänzt werden können.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Gutachten sowie aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen (Artenschutz, Schaffung von Lebensraum, Rückhaltung von Niederschlagswasser) und aus klimaökologischer Sicht (z.B. Klimawandel und Anpassung an den Klimawandel) sind im weiteren Verfahren Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes zu entwickeln. Als erforderlich sehen wir u.a. an:

- Vorgaben zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich eines Gehölzanteiles
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Stellplatzbegrünung (Pflanzung eines Baumes je 4 angefangener Stellplätze)
- Begrünung von Einfriedungen

Wir empfehlen im weiteren Verfahren die Erstellung eines Grünflächenkonzeptes, in dem auch der Nachweis über die Einhaltung der bei der Stadt Mainz üblichen Standards (Einhaltung der Mindest-anforderungen der Grünflächensatzung, Berücksichtigung der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes) erbracht werden soll.

3. Bodenschutz, Altlasten, Baugrund

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das ehemalige Pflanzenschutzamt. Der Standort wurde bereits in 2012 auf Pflanzenschutzmittel im Boden untersucht. Im Ergebnis waren keine relevanten Belas-tungen festgestellt worden.

Im Fall einer Nutzungsänderung müssen die bislang nicht untersuchten Verdachtsflächen an und in den Gebäuden erkundet werden. Im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind beide Teilflächen derzeit noch als altlastverdächtig eingetragen.

Eine weitere Verdachtsfläche befindet sich im östlich Teil des Plangebiets (Hans-Böckler-Straße 105), hier war von 1976-2005 die Druckerei Franz Geis ansässig.

In der Hans-Böckler Straße 103 im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befanden sich altlastenrele-vante Betriebe, u.a. sind seit ca. 1990 bis heute unterschiedliche Kfz- Werkstatt-Betriebe gemeldet.

In den genannten Bereichen können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Für die geplante sensible Nutzung (Wohnen, Kinderspielflächen) ist der Nachweis zu erbringen, dass sich keine relevanten Schadstoffe im Untergrund befinden.

4. Radonvorsorge

Um das geogen vorhandene Radonpotential sowie die potenziellen Auswirkungen von Radonausgasungen zu beurteilen sind Radonuntersuchung erforderlich, die seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau regelmäßig im Rahmen von Bauleitplanverfahren gefordert werden.

5. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Es ist ein Konzept zum Umgang mit dem unbelasteten anfallenden Niederschlagswasser zu erstellen. In diesem ist das rechtskonforme Vorgehen entsprechend Wasserhaushaltsgesetz und den Vorgaben der Regelwerke nachzuweisen. Die örtlichen Versickerungseigenschaften des Bodens und die Grundwasserhältnisse sind zu beachten. Sofern eine Versickerung in dem umgebenden Baum- und Strauchbestand vorgesehen wird, ist der Nachweis der Verträglichkeit zu führen. Hierfür wird ein Versickerungsgutachten empfohlen.

6. Klimaschutz und -wandel, Energie

Die Vorgaben der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB sind zu beachten. Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet die CO₂-Emissionen zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Bei Neubauten wird eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet.

Im weiteren Verlauf sind zu den Themen Wärme- und Energiebedarf vertiefende Untersuchungen in Form eines Energie- und Wärmekonzeptes durch einen Sachverständigen zu erstellen. In dem Gutachten ist der Nachweis zu führen, dass die geplante Bebauung die genannten Hauptziele des Masterplanes einhält. Das beigefügte Merkblatt mit den Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete ist zu beachten. Auf einen Variantenvergleich kann verzichtet werden, wenn die vorgeschlagene Lösung nachvollziehbar dem Ziel der Klimaneutralität Rechnung trägt. Dies kann z.B. erfüllt sein, wenn ein Anschluss des Quartiers an die Fernwärme erfolgt. Diese verläuft parallel zur Essenheimer Straße (K 3).

Ferner ist dem Klimawandel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dies kann vorbeugend durch eine intensive Be- und Durchgrünung der Gebäude und des Areals erfolgen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich erwünscht und möglichst festzusetzen. Hinsichtlich der energetischen und klimatischen Belange sind im weiteren Verfahren die Ergebnisse der verwaltungsinternen Checkliste Klimaschutz (siehe Anlage) zu berücksichtigen.

7. Grünflächen, Freiraumplanung

Wir interpretieren die im städtebaulichen Konzept (siehe nachfolgende Abbildung roter Pfeil) dargestellte Grünfläche im Süden als Erhaltung der vorhandenen Grünstruktur und anschließender Wegebeziehung Richtung freie Landschaft. Die Erhaltung der dortigen Gehölze einschließlich Wegeverbindung sehen wir als sinnvolle Anbindung zur Naherholung an.

Mainz- Bretzenheim zählt zu den Stadtteilen, die eine Unterversorgung an öffentlichen Grünflächen vorweisen (Landschaftsplan 2015).

Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet die CO₂-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren.

Energiekonzepte für Neubaugebiete sollen sich an dem Ziel orientieren, möglichst geringe Energieverbräuche und CO₂-Emissionen (sowie andere schädliche Emissionen) in dem Baugebiet zu verursachen, sowie jährlichen Gesamtkosten (Summe aus Kapital- und Betriebskosten) über den gesamten Lebenszyklus (Planung, Bau und Betrieb) zu minimieren.

Die ingenieurwissenschaftliche Ausarbeitung soll auf Basis einer (groben) Energiebilanz des Baugebiets und unter Beachtung der genannten Ziele einen Variantenvergleich beinhalten, der eine Empfehlung für den Einsatz eines bestimmten Wärmeversorgungssystems gibt. Bei Arealen, die in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden, kann eine getrennte Betrachtung der Bauabschnitte sinnvoll sein.

Das Konzept sollte mindestens folgende Inhalte haben:

- Varianten verschiedener Gebäudestandards (Passivhaus, KfW-Effizienzhaus, EnEV-Standard) mit auf deren Wärmebedarf abgestimmter Wärmeversorgungsvarianten
- Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten soll eine zentrale Nahwärmeversorgung (mit Kraft-Wärme-Kopplung) als Option mit untersucht werden
- Angaben zur passiven Solarenergienutzung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien, sowohl für Wärmenutzung als auch zur Stromerzeugung
- Eine annuitätische Wirtschaftlichkeitsrechnung in Anlehnung an VDI 2067
- Folgenden Kenngrößen sollen (spezifisch und absolut) benannt werden:
 - Energetische bzw. ökologische Kenngrößen
 - beheizte Nettogrundfläche
 - Heizlast und Heizenergiebedarf
 - Endenergiebedarf (getrennt nach Wärme, Warmwasser, Kälte, Strom)
 - Primärenergiebedarf und CO₂-Emissionen
 - Ökonomische Kenngrößen
 - Baukosten (DIN 276) unter Beachtung von Zuschüssen/ Fördermitteln
 - Betriebskosten (Wartungs-, Instandhaltungs-, Energie- und Wasserkosten) unter Beachtung von Erlösen (z.B. EEG-Einspeisevergütung)
 - Wärmegestellungskosten

Hinweis Fördermittel:

Die Bundesregierung strebt bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Vor dem Hintergrund werden über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanzielle Förderungen in Form von zinsgünstigen Darlehen und Tilgungszuschüssen angeboten.

Weitere Informationen können Sie dem KfW-Programm 153 „Energieeffizient Bauen“ unter www.kfw.de entnehmen.

Stadt Mainz: Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 22.07.2011 hat der Klimaschutz ein verstärktes Gewicht im Baugesetzbuch erhalten. Die Klimaschutzklausel wurde in § 1a (5) BauGB eingeführt und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Katalog möglicher Inhalte des Bebauungsplanes in § 9 BauGB wurde um Erfordernisse des Klimaschutzes erweitert. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und um Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Die Verwaltung hat somit die Aufgabe, neben den stadtökologischen Belangen des Klimaschutzes die energetischen Belange des Klimaschutzes verstärkt zu würdigen. Verwaltungsintern wurde festgelegt, sich hierzu einer Checkliste zu bedienen. Diese Checkliste beinhaltet Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Die Checkliste dient gleichzeitig als Dokumentation und wird Bestandteil der Begründung. Die Checkliste stellt eine Sammlung der Maßnahmen dar, die im Bauleitplanverfahren geregelt werden können. Sofern Maßnahmen im Einzelfall nicht angewendet werden können oder sollen, ist dies zu begründen.

Die Checkliste ist bis zum Termin der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 17 – Umweltamt auszufüllen und nimmt sodann am weiteren Verfahren teil.

Stadtverwaltung Mainz 17-Umweltamt Postfach 38 20 55028 Mainz	BearbeiterIn: Tel.: 06131/12- Fax: 06131/12-25 55 E-Mail: Az.:
Verfahren / Planung / Projekt:	
Frist: spätestens zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB am Datum:	Eingang:

Checkliste zum Klimaschutz (energetische Belange)

	Ja	Nein
1. Ist damit zu rechnen, dass mit der Realisierung der Planung Energie im betroffenen Gebiet verbraucht wird? - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Sind die baulichen Anlagen im Planungsgebiet gem. § 1 EnEV Gegenstand der Energieeinsparverordnung? - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Ist die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Ist die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Ist der Abstand benachbarter Baukörper zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung optimiert? - wenn Nein, Begründung: (z.B. Verschattung durch bestehende Bebauung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		Ja	Nein
6.	Würde bei den baulichen Anlagen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen? - wenn Ja, welche? - wenn Nein, Begründung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	Gibt es Vorgaben für die Wärmeversorgung des Gebietes ? - wenn Ja, welche? (z.B. Anschluss- und Benutzungszwang)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.	Liegt ein Wärmeversorgungskonzept für das Planungsgebiet vor? - wenn Ja, Erstellungsjahr:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- wenn Ja, ist das (bestehende) Wärmeversorgungskonzept optimiert? - wenn Nein, Begründung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.	Wurden weitere Einflussmöglichkeiten auf die sparsame, effiziente Nutzung von Energie sowie den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft? - Vertragliche Regelungen (z.B. gem. § 11 BauGB) werden angestrebt. - Regelungsbedarf besteht insbesondere zu nachstehenden Punkten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- wenn Nein, Begründung:		
10.	Gibt es sonstige Aspekte , die zu dem Ergebnis führen, dass Untersuchungen erforderlich sind? - wenn Ja, welche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zu den vorgenannten Prüfkriterien Nr. sind zur abschließenden Entscheidung noch folgende ergänzende Untersuchungen erforderlich:

.....
.....
.....

.....
Ort, Datum

Dienststelle

.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt
Herr Schuy

vorab per E-Mail
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
michael.schuy@stadt.mainz.de

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 14. Mai 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R					
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				

Grün- und Umweltamt
Amtsleitung

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus B | Zimmer 122
Geschwister-Scholl-Straße 4

Ansprechperson
Andrea Hartmann
Tel. 06131 12-4233
Fax 06131 12-2260
andrea.hartmann@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 02.04.2025

Bebauungsplanverfahren „Vor der Frecht (B 168)“ und „FNP-A Nr. 60“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB
(Ihr Aktenzeichen: 61 26 B 168, 61 20 02 Ä60)
Aktenzeichen: 670516 B168

Sehr geehrter Herr Schuy,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Verfahren und Verfahrensschritt teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit:

1. Altlasten, Bodenschutz und Baugrund

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der registrierte Altstandort „ehem. Landespflanzen-
schutzamt“ (Nr. 315 00000-5220). Die am Standort bereits 2012 durchgeführten Untersuchungen auf
Pflanzenschutzmittel im Boden wurden der SGD Süd, obere Bodenschutzbehörde übermittelt. Des
Weiteren wurden 2022 der Baugrund umwelttechnisch untersucht und vier Versickerungsversuche
durchgeführt. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung erfolgte eine Recherche zur früheren Gebäude-
nutzung, eine Überprüfung der Entwässerungsakten sowie zum Umgang mit wassergefährdenden
Stoffen. Die Recherche ergab keine Hinweise auf Unfälle oder vorhandene schädlichen Bodenverän-
derungen. Die abschließende Bewertung der Rechercheergebnisse erfolgt durch die SGD Süd, obere
Bodenschutzbehörde.

Die Verdachtsfläche „ehem. Druckerei Geis“ im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wurde eben-
falls 2022 umwelttechnisch untersucht, es erfolgte eine Aktenrecherche hinsichtlich der ehemaligen-
gewerblichen Nutzung des Standorts sowie eine Überprüfung zum Umgang mit wassergefährdenden
Stoffen. Die Rechercheergebnisse und die Ergebnisse der untersuchten Bodenproben und Bodenluft-
messungen weisen auf keine Verunreinigung des Untergrundes hin.

Die abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung der Rechercheergebnisse und umwelttechni-
schen Gutachten erfolgt durch die SGD Süd, obere Bodenschutzbehörde. Ggf. können sich daraus
Regelungsinhalte und/oder Hinweise für das Bebauungsplanverfahren ergeben.

Wir bitten daher um Abstimmung zu den bodenschutzrechtlichen Belangen im weiteren Verfahren.

Unabhängig von den Bewertungsergebnissen der oberen Bodenschutzbehörde ist eine Anpassung bzw. Korrektur des Geo-/umwelttechnischen Berichts von Rubel & Partner erforderlich. Dies werden wir veranlassen. Sie erhalten eine gesonderte Rückmeldung sobald das angepasste Gutachten vorliegt.

2. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Gemäß der gemeinsamen Abstimmung vom 05.03.2025 zwischen Amt61, Amt67 und dem Wirtschaftsbetrieb zur Regenwasserbewirtschaftung im „B 168“ wurde eine überschlägige Berechnung durchgeführt, ob unter Berücksichtigung der geplanten Ausnutzung, des vorliegenden Versickerungspotenzials und der Durchlässigkeit der Böden die benötigten Flächen für eine Versickerung mittels Rigolen innerhalb der Mischgebiete „MI1“ und „MI2“ vorhanden sind. Grundsätzlich scheint dies möglich. Zu den Ergebnissen bitten wir um gesonderte Abstimmung im weiteren Verfahren. Der Umweltbericht ist zu ergänzen.

3. Klimaschutz, Energie

Von Seiten der Investorin für die geplante Wohnbebauung im „MI 2“ (wohnbau) wird als Wärmeversorgungslösung die Fernwärmeerschließung mit einem Anschluss an die in unmittelbarer Nähe und westlich des Geltungsbereiches verlaufende Fernwärmeleitung angestrebt. Dies ist auch im Mainzer Wärmemasterplan 2.0 vorgesehen, der technologieoffen eine fachliche Einschätzung zu Vorzugsgebieten für bestimmte zentrale oder dezentrale Wärmeversorgungsmöglichkeiten gibt. In Verbindung mit den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), des Landessolargesetzes (LSolarG) und des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) können die auf den Bebauungsplan „B168“ zu beziehenden Klimaschutzziele der Stadt Mainz für dieses Baugebiet damit hinreichend bestimmt werden. Die vorgeschlagene Wärmeversorgungslösung kann fachlich mitgetragen werden, sofern mit der Investorin eine verbindliche Regelung im Städtebaulichen Vertrag erfolgt.

Für die geplante Bebauung (Kulturgüterdepot und Werkstätten der GDKE) im „MI 1“ liegt zur Energieversorgung keine Absichtserklärung der Investorin (Land RLP) vor bzw. ist diese dem Grün- und Umweltamt nicht bekannt. Im „MI 1“ sollte sich der Bedarf an Wärmeenergie an den Erfahrungen aus der Planung von vergleichbaren Nichtwohngebäuden in Passivhausbauweise orientieren - so wie es die Richtlinie für Neubau und energetische Gebäudesanierung „Klimaneutrale Landesgebäude“ des Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Rheinland-Pfalz formuliert. Im weiteren Verfahren sind konkretisierende Angaben zur Energieversorgung erforderlich und im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages verbindlich zu regeln. Wir bitten daher um Abstimmung im weiteren Verfahren.

Die weiteren Baugebiete im Geltungsbereich („MI 2“ nördlich „Vor der Frecht“, GEE) sind bereits bebaut. Bei Änderungen oder Neubau sind die o.g. Vorgaben des GEG, des LSolarG und des GEIG zu beachten. Mit den Festsetzungen des „B 168“ werden der Einsatz von erneuerbaren Energien und der sparsame Umgang bzw. die effiziente Nutzung von Energie nicht eingeschränkt.

4. Anpassung an die Folgen des Klimawandels

Am 05.02.2025 hat der Stadtrat die „Mainzer Strategie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels“ beschlossen. Der Strategie basiert auf Analysen über die Risiken durch den Klimawandel. Der

Bebauungsplan und die Umweltprüfung (Umweltbericht) sollten aufzeigen, wie sie diesen Risiken planerisch begegnen und Rechnung tragen, z.B. mit Festsetzungen. Der Umweltbericht und die Begründung sind daher im weiteren Verfahren fortzuschreiben. Wir bitten um Abstimmung.

5. Freiraumplanung, Grünausstattung,

Wir regen an, im weiteren Verfahren für das „MI 2“ Süd ein Grünflächenkonzept bzw. einen Freiflächenplan zu erstellen, in dem der Nachweis der Spielbereiche und die Einhaltung der grünplanerischen Festsetzungen erbracht werden soll. Wir bitten die Erweiterung des Gehrechtes für die Allgemeinheit zu prüfen, um auch für Kinder aus der Nachbarschaft die Zugänglichkeit zu den Spielangeboten zu ermöglichen. Verbindliche Regelungen sind hierfür im Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Die grünplanerischen Festsetzungen werden aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt. Sie dienen neben der Freiraumsicherung auch der Minderung der Eingriffe durch die Mehrausnutzung in den Mischgebieten „MI 1“ und „MI 2“. Wir regen diesen Aspekt in der Begründung aufzugreifen und diese fortzuschreiben. Wir regen weiterhin an, im weiteren Verfahren die Begründung auch in weiteren Kapiteln (redaktionell) anzupassen, u.a. in Kapitel 6.10. Die Begründung verweist auf eine Festsetzung der Fassadenbegrünung, was aus fachlicher Sicht begrüßt wird, da mit einer Begrünung von Fassaden vielfältige ökologische Wohlfahrtswirkungen verbunden sind. Die Textlichen Festsetzungen enthalten jedoch keine Fassadenbegrünung.

Unter Berücksichtigung der eingehenden Stellungnahmen zum o.g. Verfahrensschritt wird eine Überprüfung und ggf. Fortschreibung des Umweltberichtes erforderlich. Wir bitten daher um Abstimmung im weiteren Verfahren.

i. V. Schubert



TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 65 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

→ b. 20

Emy-Roeder-Straße 5
55128 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-
Mail: office@lgb-rlp.
www.lgb-rlp.de



24.08.2020

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 23.07.2020
3240-0896-20/V2 61 20 02 - A60
kpf/mo

Telefon

Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht (B 168)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des LVerMGeo zur Erfassung von Plänen der Offenlagen für das Geoportal

<https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/geodateninfrastruktur-rheinland-pfalz/kommunaler-server0/>

zu nutzen.

Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen (Eingriffs- und Ausgleichsflächen).

Anlage 31 zu Blatt 1					
Az	61	20	02	FA	60

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 6450 0000 0054 5015 05
Ust. Nr. 26/673/0133/6





Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Albergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht (B 168)" kein Albergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf.

Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.



- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dr. Thomas Dreher

G:\prinz\2408800202.docx



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Otto-Lilienthal-Straße 4 - 55232 Alzey

Dienststelle Alzey

12.

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 17. Aug. 2020

Antw. Dez.	z. d. Hdr. A				Wvl.				R			
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Hausanschrift:
Haus der Landwirtschaft
Otto-Lilienthal-Straße 4
55232 Alzey

Telefon: 06731 / 9510-50
Telefax: 06731 / 9510-510

E-Mail: into@lwk-rlp.de
Internet: www.lwk-rlp.de

Aktenzeichen (Im Schriftverkehr stets angeben)
Ma 14-04.03

Auskunft erteilt / Durchwahl
Frau Mann 537

E-Mail
maraike.mann@lwk-rlp.de

Datum
14. August 2020

Bebauungsplanentwurf „Vor der Frecht (B 168)“

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom: 16.07.2020

Ihr Zeichen: 61 26 – Bre 168

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplan ergeben sich aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Sollten im Zuge des Verfahrens externe naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, sollten keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht werden.

Die Landwirtschaftskammer weist in diesem Zusammenhang auf den § 1a (3) Satz 5 BauGB i.V.m. §15 (3) BNatSchG hin, da bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die agrarstrukturellen Belange besondere Rücksicht zu nehmen ist. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, das landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Maraike Mann

Anlage 33 zu Blatt 3
61 26 Bre 168



Landwirtschaftskammer RLP, Otto-Lilienthal-Straße 4, 55232 Alzey

**RAUMORDNUNG
REGIONALENTWICKLUNG
NATURSCHUTZ**

Stadtplanungsamt
Abtlg. Stadtplanung
Herr M. Schuy
Postfach 3820
55028 Mainz
Email: Stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Otto-Lilienthal-Straße 4
55232 Alzey
Telefon 06731 9510-50
Telefax 06731 9510-510
raumordnung@lwk-rlp.de
www.lwk-rlp.de

Mein Aktenzeichen AS/Wi 14-04.03
Ihr Schreiben vom 24.02.2025
Bitte immer angeben!

Ansprechpartner/in / E-Mail
Anette Schmid
Anette.schmid@lwk-rlp.de

Telefon 06731 9510-517

24. März 2025

Aktenzeichen: 61/61 26 B 168 & 61 20 02 – Ä 60

Bauleitplanverfahren „Vor der Frecht (B168)“ und FNP- Ä Nr. 60

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gem. § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gegen den Bebauungsplan und die Änderung zum Flächennutzungsplan haben wir keine landwirtschaftlichen Bedenken.

Hinsichtlich der Ausgleichsfläche regen wir einen Flächentausch mit einer Grünlandfläche an. Aufgrund der immer stärker werdenden Flächenkonkurrenz und dem zunehmenden Flächenverlust für die Landwirtschaft (Bereich Mainz und Mainz-Bingen) halten wir es für notwendig, auf Flächen zurückzugreifen, die aktuell nicht in der Bewirtschaftung stehen.

Generell empfehlen wir die Zusammenarbeit mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz mit Sitz in Bad Kreuznach.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Anette Schmid

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 01. April 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.					
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Anlage 31 zu Blatt 37

Nr.	61	26	Bre	168	
-----	----	----	-----	-----	--

WG: FNP Ä 60; BP Vor der Frecht Stadt Mainz

Amt61 Vorzimmer Michael Schuy
Pelin Zincir

24.03.2025 10:05

Amt61 Vorzimmer/Amt61/Mainz
Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz
Pelin Zincir/Amt61/Mainz

----- Weitergeleitet von Pelin Zincir/Amt61/Mainz am 24.03.2025 10:05 -----

Von: "Anette Schmid, Landwirtschaftskammer RLP" <Anette.Schmid@lwk-rlp.de>
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Kopie: "willi.enders@arcor.de" <willi.enders@arcor.de>, "Tamara Wilbert, Landwirtschaftskammer RLP" <Tamara.Wilbert@lwk-rlp.de>
Datum: 24.03.2025 09:29
Betreff: FNP Ä 60; BP Vor der Frecht Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum o.g. Änderung der FNP und BP.
Aktenzeichen: 61/61 26 B 168 & 61 20 02 – Ä 60

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anette Schmid

Referat 14 – Raumordnung, Regionalentwicklung und Naturschutz

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
Otto-Lilienthal-Straße 4
55232 Alzey
Telefon: +49 (0)6731 9510- 517
E-Mail: Anette.Schmid@lwk-rlp.de
Internet: www.lwk-rlp.de



Diese E-Mail, inklusive anhängender Dateien, kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Inhalte enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind und diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, benachrichtigen Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie sodann die Originalnachricht. Die unbefugte Kopie, Weiterleitung oder sonstige Verbreitung dieser Nachricht ist nicht gestattet.

This e-mail including attachments, may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately then delete the original message. Any copying, forwarding and/or

2025-03-24 FNP Ä 60; BP Vor der Frecht.pdf



2025-03-24 FNP Ä 60; BP Vor der Frecht.pdf

Bebauungsplanentwurf "Vor der Frecht (B 168)" -Frühzeitige Unterrichtung der Behörden-Aktenzeichen.: 61 26 - Bre 168-
Schuh, Stefan (FM) <Stefan.Schuh@fm.rlp.de>
"Groß, Sabine (FM)", "Stolle, Doris (GDKE)"

21.08.2020 11:51

"Schuh, Stefan (FM)" <Stefan.Schuh@fm.rlp.de>
"michael.schuy@stadt.mainz.de" <michael.schuy@stadt.mainz.de>
"Groß, Sabine (FM)" <Sabine.Groessgen@stadt.mainz.de>
"Stolle, Doris (GDKE)" <doris.stolle@stadt.mainz.de>

A4.

Sehr geehrter Herr Schuy,
mit Schreiben vom 16.07.2020 haben Sie sich im Rahmen der -Bauleitplanung - frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Bebauungsplan-Entwurf "Vor der Frecht (B 168)" (Aktenzeichen.: 61 26 - Bre 168) an uns gewandt und um Stellungnahme bis zum 24.08.2020 gebeten.
Beigefügt erhalten Sie die gemeinsame Rückantwort und Stellungnahme des Ministeriums der Finanzen und der Generaldirektion Kulturelles Erbe mit der Bitte um Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung.

Unabhängig davon, wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie uns über den weiteren Ablauf und die voraussichtliche Terminalschiene der Bauleitplanung informieren könnten, da parallel dazu noch Fragen zur Neufassung des Erbpachtvertrages und zur Auslagerung und Freimachung der für die Erschließung des Wohngebiets benötigten Teilflächen zu klären und letztendlich umzusetzen sind.

Vielen Dank vorab.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Stefan Schuh

Stefan Schuh

Landesbau

Referat 4521

MINISTERIUM DER FINANZEN

RHEINLAND-PFALZ

Anlage 27+ 37zu Blatt 3					
Az	61	26	Bre	168	

6126 0168
zu den lfd. Akten

Mainz, den 21.08.20

Kaiser-Friedrich-Straße 5

55116 Mainz

Telefon 06131 16-4210

Telefax 06131 16-4115


200821-Shu-Rückantwort BPlan -vor der Frecht (B168)-Formular.pdf


200821-Shu-Stellungnahme FM zu B-Plan -Vor der Frecht (B 168)-Anlage-.pdf

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Information zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigten Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau B Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Herr Michael Schuy Tel.: 06131 - 12 36 66 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: michael.schuy@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 – Bre 168
Verfahren / Planung / Projekt: Bebauungsplanentwurf "Vor der Frecht (B 168)"	
Frist: spätestens bis 24.08.2020	Eingang:
Erörterungstermin: Datum: Montag, 24.08.2020 Uhrzeit: siehe Anschreiben Ort: Zitadelle, Bau E, Drususaal	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. / Fax / E-Mail)

Land RLP, vertreten durch

- Ministerium der Finanzen, Kaiser-Friedrich-Straße 1, 55116 Mainz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Schillerstraße 44, Erthaler Hof, 55116 Mainz

Keine Stellungnahme erforderlich

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Umlagerung und Erweiterung des Depotbedarfs für Kunst- und Kulturgüter des Landesmuseums Mainz, der Landesarchäologie sowie der Landesdenkmalpflege mit Sammlungen, Werkstätten, Lager-/Arbeitsflächen im Freien, Lieferverkehr sowie Stellplatzbedarf mindestens unter Erhalt des Gemäldedepots in der Essenheimer Straße. Für die Planungen liegen die Qualitativen Bedarfsanforderungen und der Raumbedarfsplan vor.

Darüber hinaus ist die Stellungnahme des Ministeriums der Finanzen und der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz mit weiteren Hinweisen und Anmerkungen in Anlage beigefügt.

Art und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

Vertiefende Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Umweltprüfung sind erforderlich für Auswirkungen auf:

- a) Tiere
 Pflanzen
 Boden
 Wasser
 Luft
 Klima - und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen -
 Landschaft
 biologische Vielfalt
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG
- c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind
- d) Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonst. umweltbezogenen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in bestimmten Gebieten
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, 20.08.2020

Ministerium der Finanzen

Stefan Schuh, TA

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Bauleitplanung - frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Bebauungsplan-Entwurf "Vor der Frecht (B 168)" (Aktenzeichen: 61 26 - Bre 168)

hier: Stellungnahme des Ministeriums der Finanzen und der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Anlage zur Rückantwort)

Art der baulichen Nutzung

In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf (Seite 8, 1. Steindepot) wird von einer „Teilfläche zur Mischnutzung“ gesprochen. Bei der Ausformulierung der BPlan-Festsetzungen ist zu beachten, dass auf dieser Teilfläche keine Misch- sondern ausschließlich eine Verwaltungsnutzung mit Lager- und Depotnutzungen und keine Wohnnutzung beabsichtigt ist; d.h. es sollte keine Aufteilung des Plangebiets für den Bereich des „Steindepots“ als Mischgebiet und für den Bereich „neues Wohnquartier“ als WA/WR erfolgen.

Am Standort ist die Umlagerung und Erweiterung des Depotbedarfs für Kunst- und Kulturgüter des Landesmuseums Mainz, der Landesarchäologie sowie der Landesdenkmalpflege mit Sammlungen, Werkstätten, Lager-/Arbeitsflächen im Freien, Lieferverkehr sowie Stellplatzbedarf mindestens unter Erhalt des Gemäldedepots in der Essenheimer Straße vorgesehen. Dieser Bereich wäre daher, statt als „Steindepot“ als "Kulturgüterdepot und Werkstätten der GDKE" treffender bezeichnet.

Maß der baulichen Nutzung – GRZ –

Eine GRZ von 0,6 sowie Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 sollten möglich sein.

Maß der baulichen Nutzung –Höhe baulicher Anlagen-

Die Gebäude sollten ab Geländeoberkante bis zu 14 m hoch werden können. Darüber hinaus muss die Nutzung des Daches für Fotovoltaikanlagen (aufgeständert bis zu 3 m Höhe- auf der ganzen Dachfläche) sowie Haustechnikanlagen möglich sein.

Einschnitt in das „Landesgrundstück“

Der im Plan enthaltenen „Einschnitt“ in der Mitte der Lagerhalle ist im Entwurf der zu Grunde gelegten Machbarkeitsstudie nicht vorgesehen und aus Landessicht nicht sinnvoll.

Überbaubare Grundstücksflächen –Baugrenzen-

Für den Bereich „Steindepot“ sollte die Baugrenze 3,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

Bauweise –abweichende Bauweise-

Bei der Ausformulierung der BPlan-Festsetzung ist zu berücksichtigen, dass die Gebäude zusammenhängend zwar mit seitlichen Abstandsflächen, aber mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können.

Stellplatzanlage aus der Machbarkeitsstudie

Bei der weiteren Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass keine Immissionsprobleme in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung auftreten.

Radweg vom Wohngebiet über das Grundstück „Steindepot der Landesdenkmalpflege“

Der im südwestlichen Bereich des BPlan-Gebiets vom Wohngebiet über das Grundstück der Landesdenkmalpflege führende Radweg sollte so geplant werden, dass die Nutzung des Landesgrundstücks möglichst wenig eingeschränkt wird. Hinsichtlich der Wegeführung bedarf es einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Stadt und Land.

Zu 5. Verkehrserschließung (Seite 9 der Begründung)

Die Erschließung sollte auch von der Essenheimer Straße aus möglich sein.

Einzäunung des Bereichs „Steindepot der Landesdenkmalpflege“

Aus sicherheitstechnischen Gründen muss bei der Ausformulierung der BPlan-Festsetzungen darauf geachtet werden, dass die Errichtung eines 2 m hohen Stabgitterzaunes auf der Grundstücksgrenze möglich ist.

Mainz den 20.08.2020

Änderung Nr. 60 FNP im Bereich "Vor der Frecht (B168)"

Koch, Rüdiger (SGD Süd) michael.schuy@stadt.mainz.de
z.de

21.08.2020 10:12

"Koch, Rüdiger (SGD Süd)" <Ruediger.Koch@sgdsued.rlp.de>

"michael.schuy@stadt.mainz.de" <michael.schuy@stadt.mainz.de>

15.

Bauleitplanung der Stadtverwaltung Mainz

Flächennutzungsplan () Aufstellung (X) 60. Änderung
Bebauungsplan () Aufstellung () Änderung

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Vor der Frecht (B168)"

(X) Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
() Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:
Im Zuge des laufenden Planungsverfahrens sollte der Nachweis erbracht werden,
dass die vorgesehene Wohnnutzung verträglich in den Bestand integriert werden
kann.

Hierbei sind insbesondere die Schallimmissionen aus gewerblichen Quellen an den
zukünftigen maßgeblichen Immissionsorten zu betrachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rüdiger Koch

Abteilung 2 - Gewerbeaufsicht
Regionalstelle Gewerbeaufsicht Mainz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kaiserstr. 31
55116 Mainz
Telefon 06131 96030-31
Telefax 06131 96030-99
ruediger.koch@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

Anlage 41 zu Blatt 3
Nr. 61 26 3te 168

61 26 3 168
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 21.08.20





16.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Postfach 42 40 61 - Stadtplanungsamt
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 11. Aug. 2020

Antw. Dez.	z. d. H. S. A.				Wvl.				R.	
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

10.08.2020

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
Mz 411.0, 02-07: 33/2Go	16.07.2020 61 26 – Bre 158	Katharina Gottschalk Katharina.Gottschalk@sgdsued.rlp.de	06131 2397-154 06131 2397-155
Bitte immer angeben!			

Bebauungsplan Vor der Frecht (B 168), Mainz-Bretzenheim
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.07.2020 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1 Wasserschutzgebiete

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

1.2 Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt.

Anlage 42 zu Blatt 3			
Nr.	61 26 Bre.	168	

1/6

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

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



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de



1.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

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

1.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u. a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001, zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

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

1.5 Regenerative Energie

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

2. Abwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser in dem Gebiet wird bisher sicherlich der kommunalen Abwasserkanalisation (Mischwasserkanalisation) zugeführt. Es sollte jedoch jetzt über-



prüft werden, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser zumindestens von den zusätzlich versiegelten Flächen möglich ist..

3. Bodenschutz

Für den Geltungsbereich des BBP „Vor der Frecht (B 168)“ liegt im Bodenschutzkatalog des Landes Rheinland-Pfalz die folgende Eintragung eines Altstandortes vor:

315 00000-5220 ehem. Landespflanzenschutzamt m. Versuchsfläche,
Mainz, Essenheimer Str. 144 (kurz ASO 5220)

Die Fläche des ASO 5220 umfasst etwa 50 % des Geltungsbereiches.

Der o. g. Altstandort ist aufgeteilt in den Gebäudekomplex und die Versuchsfläche, wobei nördlich auf der Versuchsfläche ein Gebäude errichtet worden ist.

Für den Altstandort liegen die Erfassungsdaten bislang nicht vollständig vor. Beispielsweise ist die Bau- und Nutzungshistorie nicht dokumentiert. Es fehlen nähere Angaben zur Nutzung der Gebäude und Aussenflächen, zur Lagerung von und dem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (Pflanzenschutzmittel und sonstige Chemikalien und/oder Kraftstoffe) sowie zur Kanalisation. Die Identifikation der Verdachtsmomente ist daher derzeit abschließend nicht möglich.

Aus dem Schreiben der Landesanstalt für Pflanzenbau und Pflanzenschutz vom 07.09.1995 mit Auflistung der nachweislich oder wahrscheinlich auf den Versuchsflächen seit 1965 eingesetzte Pflanzenschutzmittelwirkstoffe ist zu schließen, dass auf den Flächen über mehrere Jahrzehnte und in erheblichem Umfang mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Aus diesem Grunde wurde sowohl der Gebäudekomplex als auch die Versuchsfläche mit der Erfassungsbewertung nach § 11 (2) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) als altlastverdächtig eingestuft.



Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind alllastverdächtige Altstandorte zunächst der orientierenden Untersuchung zu unterziehen. Ebenso ist vor Aufstellung des Bebauungsplanes zu klären, ob eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist.

In Bezug auf frühere, bislang noch nicht realisierte Überplanungen mit sensibler Folgenutzung (Wohnen und Kinderspielflächen) wurden 2012 mit verschiedenen Mails bereits Art und Umfang von orientierenden Untersuchungen wie folgt abgestimmt:

1. Bzgl. der Versuchsfläche wäre zuerst zu klären, ob der obere Bodenhorizont noch dem Bodenhorizont zur Zeit der Nutzung als Versuchsfläche entspricht oder ggf. ein Bodenauftrag oder Bodenabtrag stattgefunden hat.
Ebenfalls ist zu überlegen, ob und wo im Zuge der Bebauung eher ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag zu erwarten ist.
Mit diesen Informationen soll abgewogen werden, wie wichtig die Untersuchung der drei verschiedenen Bodenhorizonte 0-10, 10-35 und 30-60 cm ist und welche Aussagekraft die Ergebnisse tatsächlich haben.
2. Die Untersuchung folgender Parameter wird zunächst in Feststoffproben empfohlen:
 - Gruppe der persistenten Chlorpestizide einschließlich PCB
 - Gruppe der Atrazine
 - Chlorphenole (Di-, Tri-, Tetra-, und Penta-Chlorphenol)
 - Arsen und Schwermetalle (Pb, Cd, Cr, Ni, Hg, Cu, Zn, Sn)
3. 12 Probenahmeflächen à 15 Einstichstellen für eine Fläche von 12.700 m² entsprechen in etwa den Anforderungen des ALEX-Merkblattes 14.
Allerdings müssten dann alle 12 Flächen für
 - den relevantesten Wirkungspfad Boden-Mensch in den Horizonten 0-10 und 10-35 cm also in 24 Mischproben



- den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze zusätzlich im tieferen Bodenhorizont 30-60 cm in 12 Mischproben (ggf. als Rückstellprobe)

aus jeweils denselben 15 Einstichstellen untersucht werden.

Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze für den Bodenhorizont 0-30 cm kann mit den o. g. Ergebnissen zur Prüfung des Wirkungspfades Boden-Mensch abgeprüft werden. Hier muss nicht so genau auf die 0-30 cm bestanden werden, die ja mit 0-10 und 10-35 cm gut abgedeckt worden sind.

Dies entspricht dann also insgesamt 36 Mischproben.

Die Untersuchung ist auch relevant für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sowie Geländemodellierungen. Für die Entsorgung von Aushubmassen ist zusätzlich die Untersuchung nach LAGA-TR und ggf. DepV erforderlich.

4. Es sollte geprüft werden, ob bzw. wo im Gebäudekomplex konkrete Altlastverdachtsmomente (z. B. bzgl. Lagerung/Abfüllung/Mischung/Anwendung von Chemikalien oder über undichte Kanäle etc.) bestehen. Diese sollten entsprechend Tab. 1.1 des ALEX-Merkblattes 14 mit engerem Raster orientierend untersucht werden.

Bislang liegen mir keine Ergebnisse hierzu vor.

Ich empfehle, zunächst

- die Erfassungsdaten zu vervollständigen,
- die offenen Fragen zu Ziffer 1 und 4 zu klären,
- zu prüfen, welche Untersuchungsergebnisse ggf. bereits vorliegen,
- zu prüfen, welche Aufschlüsse des Grundwassers in der Umgebung vorhanden sind und welche Daten daraus bereits vorliegen

und dann

- unter Berücksichtigung der aktuellen Planung (Tiefgarage, Gebäudeflächen, versiegelte Flächen, Freiflächen) ein Untersuchungskonzept zu erstellen, mit mir abzustimmen,



- die abgestimmten Untersuchungen vornehmen und gutachterlich bewerten zu lassen und
- mir den Bericht hierzu zur Prüfung, bodenschutzrechtlichen Bewertung, erneuten Stellungnahme im Bauplanungsverfahren und Fortschreibung des Bodenschutzkatasters vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Heike Röhleder

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

Eingang: 01. April 2025



Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wyd.			R
Abt.	0	1	2	3	4	5	6
SG:	0	1	2	3	4	5	6
SB:	0	1	2	3	4	5	6

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |
55032 MainzLandeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 MainzREGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZKleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@sgd-
sued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

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

28. März 2025

Mein Aktenzeichen
5133-0002#2025/0013-0111 33Ihr Schreiben vom
24.02.2025
Az: 61 26 B 168 &
61 20 02 - Ä 60Ansprechpartner/-in / E-Mail
Lisa Sopp
Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.deTelefon / Fax
+49 6131 2397-154
+49 6131 2397-155**BBP „Vor der Frecht (B 168)“ & „FNP-Ä Nr. 60“, Mainz-Bretzenheim****Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.02.2025 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

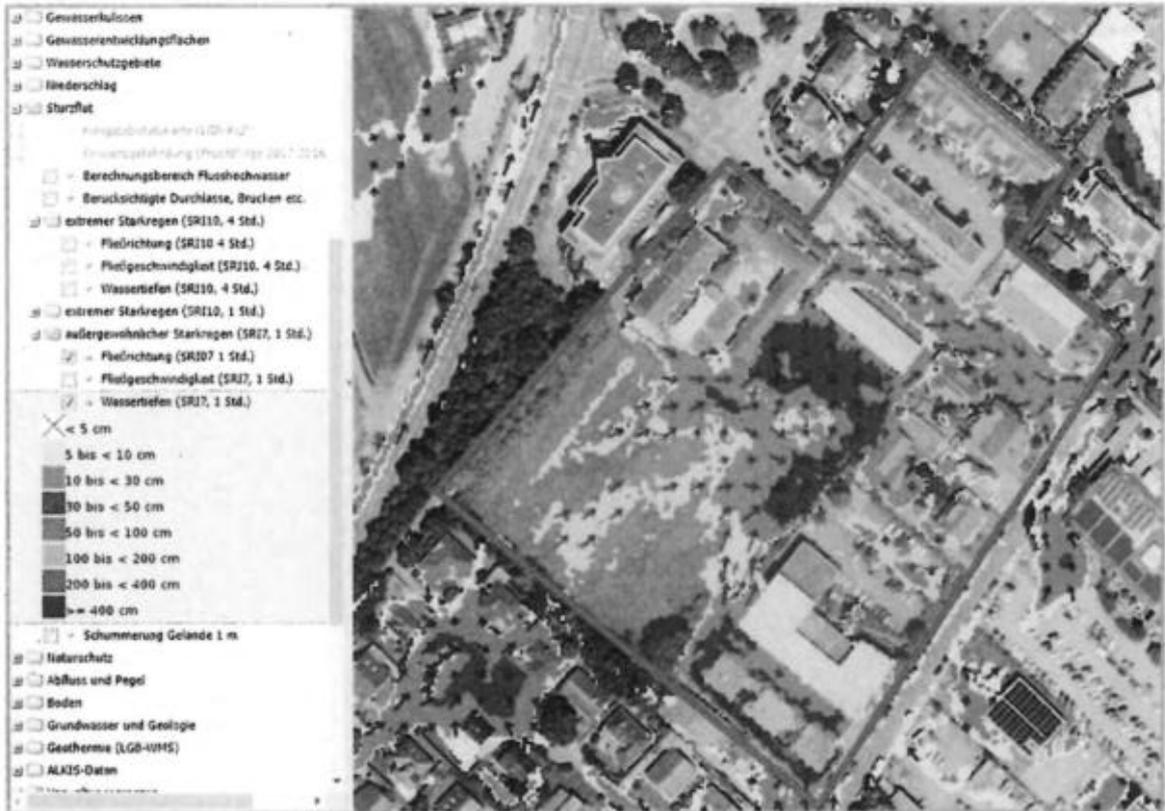
Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer bekannt. Hinsichtlich einer Gefährdung des Gebietes im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses ist festzustellen, dass gemäß dem nachfolgenden Kartenauszug der Sturzflutgefahrenkarte in Teilbereichen das Wasser bis zu einem Meter hoch anstehen kann, da sich dort offensichtlich Senken befinden. Dies sollte bei der weiteren Erschließung und Überplanung des Geländes berücksichtigt werden, um Schäden im Falle eines Starkregenereignisses zukünftig ausschließen zu können.

1/7

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545UST-ID-Nr.:
DE 305 616 575Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr

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

Anlage 43 zu Blatt 37
61 | 168 | 20 | 2x | 168 | 1



Kartenausschnitt aus der Sturzflutgefahrenkarte – Stand 2025

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Die Stellungnahme vom 10.08.2020 hat weiterhin Bestand.

3. Abwasserbeseitigung

Zum B-Plan - Neubauten:

Das anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und dem Grundwasser per Versickerung zuzuführen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

4. Bodenschutz

Gegen die Aufstellung des BBP B 168 bestehen keine Bedenken.

Die vorgenommenen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung haben den Altlastverdacht nicht bestätigt.

Lokal auftretende Schadstoffbelastungen sind jedoch aufgrund der zwangsläufigen Lückenhaftigkeit der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nicht auszuschließen.

Im Einzelnen haben sich gegenüber der Stellungnahme vom 10.08.2020 folgende Änderungen ergeben.

Im Geltungsbereich des BBP befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 9 Flurstück 171/7 ein weiterer, bis dato nicht bekannter Altstandort, der wie folgt im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz registriert ist:

315 00 000 – 5374 ehem. Druckerei Mainz, Hans-Böckler-Str. 105 (rd. 950 m²)

1976 bis 2005 Adler Druckerei Franz Geis

2000 bis 2006... Gutenberg Druckerei (Umzugszeitpunkt zur Hans-Böckler-Str. 5 nicht bekannt)

Im Bauplan 1974 sind folgende Nutzungen eingetragen: Untergeschoss – Druckerei (Buchdruck), Erdgeschoss - Getränkevertrieb und im Obergeschoss Wohnen. Die Entwässerung sah im Keller einen Pumpensumpf mit Hebeanlage vor.

Die Heizung und Warmwassererzeugung erfolgte mit einer Zweistoffbrenner-(Gas/Heizöl) -Zentralheizung. Die Heizölbevorratung erfolgte in einem doppelwandigen 30.000 Liter Erdbehälter mit Leckanzeige, der vorschriftsgemäß alle 5 Jahre geprüft worden ist. Lediglich 1984 ergaben sich leichte Mängel. Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Untergrund ergeben sich daraus nicht.

Parameter potentieller Bodenkontamination für den Buchdruck sind Schwermetalle aus Farbpigmenten. Ein Schadstoffeintrag kann ggf. erfolgt sein im Zusammenhang

mit der Entwässerung sowie der Lagerung von Abfällen auf dem Hof. Letzteres ist nicht sehr wahrscheinlich.

Für den Offsetdruck sind zusätzlich Chrom-VI-Salze, MKW, CKW und AKW relevant. Derzeit kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass am Standort auch Offsetdruck zum Einsatz kam. Insbesondere die leicht flüchtigen CKW und AKW können zusätzlich auch im Bereich der Lagerung und Handhabung zu Schadstoffeinträgen in den Untergrund geführt haben.

Mit dem Geo-/umwelttechnischen Bericht zum BBP B168 (Rubel & Partner) vom 25.08.2022 wurde die Altstandort-Fläche der ehemaligen Druckerei mit 2 Sondierungen RKS 10a/10b und RKS 11a/11b mit Ansatzpunkten von -2,1 bzw. -2,0 m u. Bezugshöhe außerhalb des rückwärtigen Teils des Gebäudes in der Nähe der Abwasseranlagen untersucht. Es ergaben sich Auffüllungen, deren Sohle bei etwa 126,31 m ü. NN zu verorten ist. In einer Mischprobe des Bodenhorizonts 0,22/0,24 m – 2,0 m u. GOK beider Sondierungen, bestehend aus 20 % Auffüllung und 80 % anstehendem Schluff ergab eine LAGA-TR-Untersuchung die Zuordnungsklasse Z0. Bodenluftuntersuchungen an beiden Sondierungen ergaben keine nachweisbaren LHKW- und BTEX-Gehalte.

Der Altstandort 315 00 000 – 5374 ehem. Druckerei Mainz, Hans-Böckler-Str. 105 wird als nicht altlastverdächtig eingestuft. Schadstoffeinträge an anderer Stelle können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Untersuchungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Zum Altstandort

315 00 000 – 5220 ehem. Landespflanzenschutzamt m. Versuchsfläche,
Mainz, Essenheimer Str. 144

liegen mir zwischenzeitlich weitere Unterlagen zur baulichen Gestaltung inkl. Entwässerung des Gebäudekomplexes, zur historischen Nutzung sowie die nachfolgend aufgeführten Untersuchungsberichte vor.

Potentielle Altlastverdachtsmomente sind

- Versuchsflächen Pflanzenschutzmittel im Freiland und Gewächshaus
- Giftraum rechts neben den Garagen
- Zubereitung neben dem Giftraum
- Abscheideranlage I – 1974
- Benzinabscheider II – 1985: NG6
- Werkstatt
- Waschplatz
- Kanalisation

Die Heizöltanks gelten derzeit nicht als Altlastverdachtsmomente:

- Heizöltank, einwandig, unterirdisch, 15.600 l, Baujahr 1962, Bürogebäude; die Stilllegungsprüfung 2006 ergab keine Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Untergrund und
- Kellertank in Auffangwanne, 31.000 l, Baujahr 1971, 1975 ersetzt durch doppelwandigen Tank im Tankraum Gewächshäuser; die Prüfung im Zuge der Stilllegung 2007 ergab keine Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Untergrund.

Die in der Stellungnahme vom 10.08.2020 für die Versuchsfläche empfohlenen Untersuchungen auf persistenten Chlorpestiziden einschließlich PCB, Atrazine und Chlorphenolen (Di-, Tri-, Tetra-, und Penta-Chlorphenol) wurden durch die Landwirtschaftliche Untersuchungs- und Forschungsanstalt in Speyer in den Bodenhorizonten 0-10 cm und 10-35 cm vorgenommen und die Ergebnisse in 2 Berichten vom 07.01.2013 und 16.01.2013 und einer übersichtlichen Darstellung vom 07.01.2013 vorgelegt.

Von den untersuchten persistenten Chlorpestiziden einschließlich PCB, Atrazine und Chlorphenolen (Di-, Tri-, Tetra-, und Penta-Chlorphenol) waren lediglich DDT und

dessen Abbauprodukt DDE sehr oft feststellbar. Pendimethalin und Dichlobenil tauchen vereinzelt auf. Sämtliche Einzelstoffkonzentrationen und die Summe aller nachgewiesenen Stoffe liegen weit unter dem Prüfwert der BBodSchV für DDT.

Die Arsen- und Schwermetall-Untersuchungen ergaben keine Überschreitung der orientierenden Prüfwerte für Kinderspielflächen.

Auf die Untersuchung des Bodenhorizonts 30-60 cm für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze kann verzichtet werden.

Mit dem Geo-/umwelttechnischen Bericht zum BBP B168 (Rubel & Partner) vom 25.08.2022 wurde der Altstandort wie folgt untersucht:

- 3 Sondierungen RKS 1-3 auf Teilfläche (000 – 01) Gebäudekomplex, davon RKS 1 im Bereich des Abscheiders und
- 6 Sondierungen auf der Teilfläche (000 - 00) Versuchsfläche, davon
 - RKS 4-5 unmittelbar vor der Lagerhalle, RKS 4 im Bereich Abscheider
 - RKS 6-9 auf der Versuchsfläche selbst
 - (an RKS 6-9 erfolgten keine umwelttechnischen Untersuchungen).

Organoleptische Auffälligkeiten sind nicht dokumentiert. Untersuchungen verschiedener Mischproben nach LAGA-TR ergaben keine Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielplätze. Die Mischproben waren den Zuordnungsklassen Z0, Z0* und Z1 zuzuordnen.

Es bleibt kritisch anzumerken, dass mit den Untersuchungen der MP1 an RKS1 mit großer Wahrscheinlichkeit nicht der 1 m unter dem Abscheider untersucht worden ist, die Aussagekraft der Ergebnisse leichtflüchtiger Stoffe wie LHKW, AKW/BTEX aufgrund der Mischprobenbildung und der damit einhergehenden Verflüchtigung dieser Stoffe eingeschränkt ist, das Probenahmegefäß PE-Eimer einen Einfluss auf die Analyseergebnisse für organische Schadstoffe (z. B. LHKW, AKW/BTEX, KW, PAK, PCB, EOX) haben kann.

Gleichwohl sind aufgrund der organoleptischen Feststellungen im Zuge der der Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Für die Ausgleichsfläche Gemarkung Bretzenheim, Flur 6, Flurstück 254/9 liegen im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz keine Eintragungen vor. Es sind keine Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rachil Dewiwje

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stellungnahme_SGD_WAB,_BBP_Stadt_Mainz_Vor_der_Frecht_B_168)_Mainz-Bretzenheim

Dewiwje, Rachil (SGD Süd) 'toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de'

31.03.2025 09:58

"Dewiwje, Rachil (SGD Süd)" <Rachil.Dewiwje@sgdsued.rlp.de>

"toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Für die Verzögerung bitte ich um Entschuldigung.

Die Stellungnahme erhalten Sie nicht noch zusätzlich auf postalischem Weg.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

--

Rachil Dewiwje

Abteilung 3 – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-129
rachil.dewiwje@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

--



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GEGENSTÄNDESDIREKTION
SÜD

Wir suchen Verstärkung!

Für weitere Infos hier klicken.

Link: <https://sgdsued.rlp.de/karriere/stellenangebote>

--

Diese E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

--

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.



Stellungnahme_SGD_WAB_BBP_Stadt_Mainz_Vor_der_Frecht_B_168)_Mainz-Bretzenheim.pdf

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 05. Aug. 2020

Antw. Daz.	z. J.	A	Wyl.	8
0	1	2	3	4
0	1	2	3	4

Wirtschaftsbetrieb Mainz, AöR, Industriestraße 70, 55120 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Haltestelle:

Ansprechpartner:

Abteilung:

Telefon:

Telefax:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Bei Antwort angeben

E-Mail:

Datum:

In der Dalheimer Wiese

Herr Nüsing

Erschließung und Neubau

06131 9715-261

06131 9715-289

6126 - Bre 168

manfred.nuesing@stadt.mainz.de

wirtschaftsbetrieb.mainz.de

4. August 2020

Bebauungsplan-Entwurf „Vor der Frecht (B 168)“ ; hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend dem aktuellen Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz gilt der Grundsatz: Versickerung vor Rückhalten vor Ableiten. Eine direkte Einleitung in Gewässer ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Ziel der Gesetze ist eine naturnahe Regenwasserableitung bei neuen Erschließungsmaßnahmen. Für die Umsetzung einer naturnahen Regenwasserableitung sind wesentliche Abwägungsmerkmale zu berücksichtigen:

- Geologische Verhältnisse (Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens)
- Topographie der betreffenden Flächen (Hanggebiet)
- Hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation (Auslastungsgrad)
- Anschlussgrad der geplanten Flächen (befestigte Flächen)

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Wirtschaftsbetriebes Mainz AöR das Ziel das anfallende Niederschlagswasser dezentral, sprich dort wo es anfällt und die Bodenverhältnisse (Notwendigkeit eines Bodengutachtens) es hergeben zur Versickerung zu bringen.

Bezüglich dem Bebauungsplan-Entwurf „Vor der Frecht (B 168)“ ist nach derzeitigem Stand folgende entwässerungstechnische Erschließung möglich:

- Die Entwässerung ist im Trennsystem vorzusehen.

Seite 1 von 3

- Das anfallende Schmutzwasser kann mengenmäßig an die bestehende Kanalisation in der Straße Vor der Frecht und der Essenheimer Straße angeschlossen werden. Der Anschlusspunkt ist im weiteren Verfahren mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz abzustimmen.
- Für das anfallende Regenwasser sind die nach LWG geforderten Versickerungsmöglichkeiten – zentral oder dezentral- zu überprüfen (Notwendigkeit eines Bodengutachtens). Voraussetzung für die in wasserwirtschaftlicher Hinsicht angestrebte Versickerung ist die Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens und die Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf Auswirkungen (Wasseraustritte, Vernässungen und Gefährdung von angrenzenden Gebäuden, hoher Grundwasserstand etc.) im Bereich der geplanten Siedlungsflächen. Sollten erforderliche genauere Untersuchungen die Annahme, das Regenwasser versickern zu können nicht bestätigen, kann über eine Rückhaltung (Regenrückhalteanlagen, Zisternen etc.) mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Kanal nachgedacht werden. Das anfallende Regenwasser kann aus hydraulischen Gründen nur begrenzt (Einleitbegrenzung) und dabei auch weitgehend nur in den bestehenden Kanal in der Essenheimer Straße eingeleitet werden.
- Im Zuge der weiteren Planungen ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen.

Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf „Vor der Frecht (B 168)“ aus beitragsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Nach der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanentwurfes gehen wir davon aus, dass die interne Erschließung des Baugebietes zukünftig als eine Privatstraße ausgewiesen wird. Sollten die Herstellung und die Kostenübernahme der internen Erschließung sowie der geplanten Senkrechtparker entlang der Straße „Vor der Frecht“ von einem privaten Investor erfolgen, würden der Stadt diesbezüglich keine Kosten entstehen. In diesem Fall wäre eine Erschließungsbeitragshebung ausgeschlossen.

Wenn sich im laufenden Bebauungsplanverfahren herausstellt, dass die Stadt Mainz an der Herstellung oder den Kosten der Erschließung beteiligt ist, wäre eine neue beitragsrechtliche Stellungnahme erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



61	26	Bre	168
----	----	-----	-----

Aktenzeichen:



BUND für Umwelt
und Naturschutz Deutschland e.V.
Friends of the Earth Germany

BUND-Kreisgruppe Mainz-Stadt

Abs.: BUND-Kreisgruppe Mainz-Stadt, Hindenburgplatz 3, 55118 Mainz

mainz@bund-rlp.de
www.mainz.bund-rlp.de

Herr
Axel Strobach

Postfach 3820
55028 Mainz

1.

Mainz, den 24.03.2021

Erhalt der Hecken bei der Bebauung „Vor der Frecht“ Mainz-Bretzenheim

Sehr geehrter Herr Strobach,

Ich beziehe mich auf das geplante Bauvorhaben in Mainz-Bretzenheim „Vor der Frecht“. Die Projektidee, dort Generationen-übergreifenden Wohnraum zu schaffen, findet der BUND Mainz sehr wertvoll und unterstützenswert.

Bei Betrachtung des Geländes fallen die großen gemischten Gehölzstrukturen auf dem rückseitigen Gelände auf, angrenzend an die Wiesenfläche. Richtung Gewerbegebiet und Immenhofsiedlung sind diese Hecken schon sehr hoch, artenreich und ca. 50 Jahre alt. Damit haben sie einen hohen ökologischen Wert. Je älter eine Hecke wird, umso wertvoller wird sie.

Hecken sind wichtige Habitate für unsere Vogel- und Insektenwelt.

Damit sind Hecken dieser Artenvielfalt leider nur noch selten in der Stadt, und nicht so ohne weiteres ersetzbar und sehr wichtig für die Biodiversität.

Die Scheinzypressen- und Thujahecken haben nicht den gleichen ökologischen Stellenwert, wie die gemischten Gehölzhecken, bieten aber auch Vögeln Versteck – und Nistmöglichkeiten. Auch da wäre es wünschenswert, möglichst wenig zu entfernen oder mit anderen Gehölze aufzuforsten.

Das Anliegen des BUND Mainz ist es, bei der Planung der Wohnbebauung diese Hecken zu erhalten.

Ausgleichspflanzungen würden erst nach vielen Jahrzehnten die ökologische Wertigkeit dieser Gehölzstrukturen erreichen.

Weiterhin wirkt sich der vorhandene; größere Grünbewuchs positiv auf das Kleinklima aus. Auch dies würden Ausgleichspflanzungen erst nach vielen Jahren erreichen. Außerdem bieten größere Hecken Lärmschutz.

Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland e.V.
Kreisgruppe Mainz-Stadt
Hindenburgplatz 3
55118 Mainz

Spendenkonto:
IBAN: DE16 5519 0000 0545 4310 17
BIC: MVBMD55
Mainzer Volksbank

Der BUND ist ein anerkannter
Naturschutzverband nach § 63
Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind
steuerabzugsfähig. Erbschaften und
Vermächtnisse an den BUND sind von der
Erbschaftsteuer befreit. Wir informieren
Sie gerne.

10⁻¹

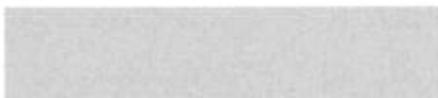


Nicht zuletzt erhöht der vorhandene Bewuchs die Attraktivität der Wohnanlage. Ggf. könnte man sie sogar aktiv als ökologisches Kleinod bewerben, Hinweistafeln aufstellen o.ä.

Gerne würden wir fachlich unterstützen. Wir stehen für einen Ortstermin nach Absprache gerne zur Verfügung.

Auch die Nachhaltigkeitsinitiative Bretzenheim setzt sich für den Erhalt der Hecken ein.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus und verbleiben mit freundlichen Grüßen



Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland e.V.
Kreisgruppe Mainz-Stadt
Hindenburgplatz 3
55118 Mainz

Spendenkonto:
IBAN: DE16 5519 0000 0545 4310 17
BIC: MVBMD333
Mainzer Volksbank

Der BUND ist ein anerkannter
Naturschutzverband nach § 63
Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind
steuerabzugsfähig. Erbschaften und
Vermächtnisse an den BUND sind von der
Erbschaftsteuer befreit. Wir informieren
Sie gerne.

----- Weitergeleitet von Axel Strobach/Amt61/Mainz am 25.03.2021 10:04 -----

Von: [REDACTED]
An: <Axel.Strobach@stadt.mainz.de>
Datum: 24.03.2021 12:37
Betreff: Bebauung Bretzenheim "Vor der Frecht"

Sehr geehrter Herr Strobach,

der BUND Mainz ist sehr daran interessiert, bei der Bebauung des Grundstücks „Vor der Frecht“ in Mainz-Bretzenheim den bisherigen Heckenbestand zu erhalten. Im Anhang unser Schreiben dazu.

Wir hatten schon Rücksprache mit der Wohnbau Mainz, die uns an sie weiterverwiesen hat. Ich hoffe sehr, dass es eine Lösung gibt, um die Hecken zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



vor der frecht - BUND stadtplanung.pdf