

## VERMERK

"Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

Projekt

Koordinierung mit den städtischen Fachämtern

Thema

Zitadelle, Stadtplanungsamt, Bau E

21.01.2020, 10.30 Uhr

Gesprächsort

Datum

Fr. Rohrbacher	12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
Fr. Wehlisch	12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
Hr. Frey	20-Amt für Finanzen, Beteiligung und Sport, Sportabteilung
Hr. Heusel	50-Amt für soziale Leistungen
Hr. Acerenza	50- Amt für soziale Leistungen
Hr. Paulus	61-Stadtplanungsamt, Straßenbetrieb/ Wirtschaftsbetrieb Mainz AÖR
Hr. Werner	61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrsplanung
Hr. Straub	61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung
Fr. Hartmann	67-Grün -und Umweltamt
Hr. Korte	67-Grün -und Umweltamt
Hr. Nüsing	Wirtschaftsbetrieb Mainz AÖR
Hr. Zytur	Mainzer Netze GmbH, Koordinierungsstelle

Gesprächsteilnehmer

TOP

Tagesordnung / Gesprächsergebnisse

zuständig

<b>1.</b>	<p><b>Anlass/ Verfahrensstand</b></p> <p>Die Stadt Mainz verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" das Ziel, die Möglichkeit der Ansiedlung von sozialen, kulturellen oder gemeinbedarftlichen Nutzungen sowie die Versorgungsinfrastruktur in der Erdgeschosszone im Quartier Am Sonnigen Hang langfristig zu sichern. Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zusätzlich die dauerhafte Sicherung der Möglichkeit, auf dem Grundstück - ausschließlich in der Erdgeschosszone - soziale, kulturelle und gemeinbedarftliche Nutzungen sowie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs ansiedeln zu können. Planerisch umgesetzt werden soll diese Zielsetzung durch die Festsetzung einer vertikalen Gliederung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Ergänzend soll im Erdgeschoss einer möglichen Bebauung die Wohnnutzung ausgeschlossen werden.</p>	
-----------	--	--

2.

## **Stellungnahmen der Fachämter**

### **12- Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen**

Aufgrund der Kiosk-Vornutzung könne man sich an diesem Standort weiterhin eine kleine Einrichtung zur Deckung des täglichen Bedarfs (Kiosk) vorstellen. Die Größe der zulässigen Nutzung sollte 60 qm Verkaufsfläche jedoch nicht übersteigen. Wie die Festsetzungen hierzu auszugestalten sind, müsse im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt geklärt werden.

Mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs wird auf die laufende Planung im Gebiet "Ma 33" verwiesen.

#### ***Stellungnahme***

*Die Festsetzungen zum Einzelhandel werden im weiteren Verfahren mit dem 12-Amt für Stadtentwicklung abgestimmt.*

### **20- Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, Abt. Sport**

Es wurde mitgeteilt, dass keine Stellungnahme erforderlich ist.

### **50- Amt für soziale Leistungen / Dezernat IV**

Bei dem Stadtquartier handele es sich um einen sozialen Brennpunkt. Die in der Erdgeschosszone vorhandenen Nutzungen seien für das Quartier von großer Bedeutung. Es bestehe daher der Wunsch, diese auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" dauerhaft planungsrechtlich zu sichern (Größe sowie Art der zulässigen Nutzung).

#### ***Stellungnahme***

*Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" wird mit der Zielsetzung betrieben, die rechtliche Grundlage zu schaffen, dass die Spannweite der derzeit vorhandenen Nutzungen auch zukünftig im Erdgeschoss planungsrechtlich zulässig ist. Eine Sicherung der derzeit vorhandenen Betriebe und Einrichtungen durch Festsetzung im Bebauungsplanentwurf ist allerdings nicht möglich, da der Bebauungsplan nur einen Zulässigkeitsrahmen vorgeben kann.*

Die Ausweisung einer Kita sei nicht erforderlich und aufgrund der Sozialstruktur des Quartiers an diesem Standort auch nicht erwünscht.

In einem zustande kommenden städtebaulichen Vertrag sollten die Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung mit aufgenommen werden (mindestens 25 % der geplanten Wohneinheiten).

### **60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege**

Im Planungsbereich seien oberirdisch keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt. Da seitens der Landesarchäologie bislang keine anderweitige Stellungnahme vorliege, erscheine ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen auf die §§ 16 und 17 DSchG (Funde und Befunde) ausreichend.

#### ***Stellungnahme***

*In den Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.*

## **60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation/ Umlegungsstelle/ Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

Die Belange "Bodenordnung" bzw. "Infrastrukturbeitrag" im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung seien nicht von den beabsichtigten Inhalten des aufzustellenden Bebauungsplanes tangiert.

### **61.1-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen**

Seitens des späteren Antragstellers sei im Baugenehmigungsverfahren ein Stellplatznachweis zu führen. Besucherstellplätze seien oberirdisch anzulegen. Es könne im Zuge des Stellplatznachweises ein ÖPNV- Bonus von 20% angerechnet werden. Sofern es zu einem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages komme, sei darin das Thema "E-Mobilität" zu regeln.

Für das Plangebiet sollte maximal nur eine Zufahrt (Besucherstellplätze/ TG) vorgesehen werden. Die erforderlichen Umbauarbeiten zur Verkehrsanbindung des geplanten Vorhabens an die öffentlichen Verkehrsflächen sei vom Vorhabenträger in eigener Regie zu planen und zu finanzieren.

#### ***Stellungnahme***

*Regelungen zur Planung und zur Finanzierung können im Zuge eines städtebaulichen Vertrages mit Vorhabenträger vereinbart werden.*

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße "Am Sonnigen Hang" - insbesondere der Wendebereich nördlich des Plangebiets - seien sehr großzügig dimensioniert. Im Zuge der Planung könne eine Reduzierung angedacht werden. Ein Abzug von öffentlichen Flächen und im Gegenzug ein Zuschlag zum Plangebiet sei verkehrstechnisch möglich.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer Erweiterung des Geltungsbereiches eine Umplanung, und Neuorganisation der öffentlichen Verkehrsflächen nicht geplant sei. Zudem würde dies ggf. zu einer Erschwerung und Verlängerung des Verfahrens führen.

#### ***Stellungnahme***

*Eine Inanspruchnahme von gewidmeten öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Ma 34" ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich und auch nicht geplant.*

*Zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanentwurfes und zur Festsetzung der Anbindung des geplanten Gebiets an den öffentlichen Raum ist jedoch eine Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen in den räumlichen Geltungsbereich vorgesehen. Damit einher geht nicht gleichzeitig ein Muss zur Umgestaltung oder Neuorganisation der öffentlichen Verkehrsflächen. Die innere Aufteilung von Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.*

### **61.3-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb**

Es wird empfohlen, trotz Aufnahme der umliegenden Verkehrsflächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Veränderungen an den öffentlichen Erschließungsanlagen vorzunehmen. Es bestünde derzeit kein technischer Sanierungsbedarf. Eine Entwidmung der Straßenverkehrsflächen sei derzeit ebenfalls nicht vorgesehen.

### **61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung**

Vorbehaltlich einer Lösung zur offensichtlichen Lärmproblematik des Standortes (vgl. Stellungnahme Amt 67) soll für das Plangebiet ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden.

Basierend auf rein städtebaulichen Gesichtspunkten ist seitens des Stadtplanungsamtes aufgrund der Umgebungsbebauung eine Bebauung des Grundstücks mit einem mehrgeschossigen Punktgebäude in der Größenordnung von sechs Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss denkbar.

Die Zielsetzung der dauerhaften Sicherung von sozialen, kulturellen und gemeinbedarflichen Nutzungen sowie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs in der Erdgeschosszone könnte durch die Festsetzung einer vertikalen Gliederung der zulässigen Art der baulichen Nutzung umgesetzt werden. Ergänzend könnte im Erdgeschoss einer möglichen Neubebauung die Wohnnutzung dann ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung der kleinen Einzelhandelsnutzung muss in Abstimmung mit Amt 12 entwickelt werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. zur Nachverdichtung handelt, kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### **67- Grün- und Umweltamt**

Es sei ein Artenschutzgutachten erforderlich. Das vorhandene Gebäude sei auf Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen.

Die vorhandenen Bäume in den zum Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen seien im Falle der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplanentwurf als Bestandsbäume zu sichern und in die Planung zu integrieren.

Im weiteren Verfahren seien aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen sowie aus klimaökologischer Sicht Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf zur Begrünung des Gebietes zu entwickeln. Als erforderlich wird u.a. angesehen:

- Stellplatzbegrünung für Besucherstellplätze (Pflanzung eines Baumes je 4 angefangener Stellplätze),
- Sicherung des Straßenbaumbestandes,
- Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung,
- Begrünung von Einfriedungen.

Da ein Wohngebäude zugelassen werden soll, sei vorsorglich eine Untersuchung des Radonpotenzials erforderlich (Radongutachten).

### ***Stellungnahme***

*Geplant ist eine Festsetzung im Bebauungsplanentwurf, wonach die Wohnbebauung im Erdgeschoss unzulässig sein soll. Es ergibt sich damit kein unmittelbarer dauerhafter Kontakt von Wohnnutzungen mit dem Erdreich/ dem Untergrund. Es ist unter diesen Voraussetzungen daher im weiteren Verfahren nochmals zu hinterfragen, ob*

*tatsächlich eine Radonuntersuchung erforderlich wird.*

Die in der Koordinierung aufgeworfenen Fragestellung, ob für die Auslagerung des Quartierszentrum "Am Sonnigen Hang" für eine mögliche Bauphase der benachbarte Bolzplatz als Zwischenlösung (Container) zur Verfügung stehe, wird vom 67-Grün- und Umweltamt aus folgenden Gründen abgelehnt: der Bolzplatz könne nur über eine schmale ca. 2,80 m breite Zufahrt erreicht werden/ der Weg weise eine enge Linkskurve auf/ beidseitig des Weges befinde sich dichter Gehölzbestand aus Sträuchern und Bäumen - die Bäume seien teilweise tief beastet/ die Zufahrt sei für große Fahrzeuge und Geräte (z.B. Kran) ungeeignet und die Nutzung des Weges als Zufahrt für die Anlieferung und das Aufstellen von Containern wäre mit erheblichen Eingriffen in den Gehölzbestand verbunden/ der Bolzplatz weise einen umlaufenden Ballfangzaun und einen Tennenbelag auf - für die Herstellung der Interimslösung müsste der Ballfangzaun abgebaut werden/ das Befahren des Bolzplatzes mit großen Fahrzeugen und Geräten führe zu Schäden am Belag und in der Folge zu hohen Kosten für die Wiederherstellung.

#### **Stellungnahme**

*Die Stellungnahme des 67-Grün- und Umweltamtes zur angefragten Interimsnutzung des Bolzplatzes wird zur Kenntnis genommen.*

Auf das Plangebiet wirke erheblicher Straßenverkehrslärm der Autobahn A 60 ein. Auf Grundlage der im Amt 67 vorliegenden Ausbauplanung des Mainzer Autobahnringes auf drei Fahrspuren (Landesbetriebes Mobilität) ergebe sich eine Überschreitung der "WA- Werte" um 9 bis 14 dB(A) tags und eine Überschreitung um 14 bis 19 dB(A) nachts. Grundsätzlich sollte daher die zu planende städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung dieser Einwirkungen entwickelt werden. Aufgrund der zur Verfügung stehenden nur sehr kleinen Grundfläche sei diese planerische Reaktion auf den Lärmeintrag jedoch nicht durchführbar - Grundrissorganisationen im Gebäude könnten aufgrund der Größe des zulässigen Baukörpers und dessen Stellung zur Lärmquelle hin nicht erarbeitet werden. Durch den kurvenartigen Verlauf der Autobahn A60 um das Plangebiet herum ergebe sich keine lärmabgewandte Seite für den zu planenden Baukörper. Allerdings seien bei den vorab genannten Lärmpegelüberschreitungen die im Zuge des Autobahnausbaus geplanten Lärmschutzmaßnahmen noch nicht berücksichtigt. Für den hier relevanten Abschnitt der Autobahn sei eine Lärmschutzwand mit einer Höhe zwischen 5,00 m und 9,00 m geplant. Derzeit sei aber noch ungewiss, wann diese Maßnahmen tatsächlich umgesetzt werden. Gemäß der dem Amt 67 vorliegenden Ausbauplanung seien die Maßnahmen im Bundesverkehrswegeplan als "vordringlicher Bedarf" eingestuft. Eine planfestgestellte Planung liege allerdings noch nicht vor.

Auf Grundlage der aktuellen Situation wird daher vom Amt 67 im Ergebnis empfohlen, aufgrund der im Bebauungsplanverfahren derzeit nicht lösbaren Lärmthematik an diesem Standort auf die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebiets (WA)" zu verzichten.

#### **Stellungnahme**

*Die Lärmproblematik am Standort wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der*

hohen Lärmwerte muss die Planung einer Wohnnutzung nochmals intensiv geprüft werden. Zur Lösung der Lärmproblematik bestehen mehrere Ansätze, die auch im Zuge der Koordinierung diskutiert wurden:

- Festsetzung eines "Bedingten Baurechts" für die geplante Wohnnutzung in den Obergeschossen: zu prüfen ist hierbei, ob die festzusetzende "eintretende Bedingung" verbindlich genug ist (hier: der Bau der Lärmschutzwand entlang der Autobahn, Einschätzung: zumindest "Planfeststellung" für die Lärmschutzmaßnahmen und Aufnahme in den Landeshaushalt)
- Beibehaltung der erdgeschossigen großflächigen Gebäudekubatur + Entwicklung eines parallel zur Autobahn verlaufenden Gebäudekörpers nur für die Obergeschosse (eine Drehung des Gebäudekörpers ab dem 1.OG um 180 Grad ist möglich, allerdings reduziert sich die Länge des möglichen Gebäudekörpers aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit von ca. 40 m auf rund 30 m), gleichzeitig müsste die zulässige Grundfläche deutlich erhöht werden. In diesem Zusammenhang wäre zu prüfen, ob die seitens des Stadtplanungsamtes, Abt. Verkehrswesen benannten überdimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich ggf. anteilig dem Vorhabengrundstück hinzuaddiert werden können.
- Verzicht auf eine Wohnnutzung und Festsetzung eines "reinen" Quartierszentrums - ggf. bei Bedarf seitens des Sozialdezernates in mehrgeschossiger (ggf. zweigeschossiger) Bauweise - mit den ohnehin geplanten zulässigen Nutzungen.

Ein Ersetzen der Wohnnutzung durch eine rein gewerbliche Nutzung in den Obergeschossen (z.B. über die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GEE) wird seitens des 61-Stadtplanungsamtes nicht als Option angesehen, da hierdurch eine Fremdnutzung in das Wohnquartier hineintransportiert würde - einschließlich der damit einhergehenden Nebenwirkungen (u.a. MitarbeiterInnen- und Besucherverkehr). Zum weiteren Vorgehen siehe "Punkt 3" dieses Vermerks.

#### **70 - Entsorgungsbetrieb (telefonische Abstimmung)**

Das Plangebiet sei bereits an die Abfallsammlung angeschlossen.

Die Anlage der Mülltonnenstandplätze würde über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da aktuell keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen seien, wird auf die offiziellen Standards verwiesen.

Es wird darüber hinaus auf § 12 ff. der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz hingewiesen, wonach u.a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 m von der Straße entfernt einzurichten seien. Die Anfahrt mit einem Dreiaxser-Müllfahrzeug müsse fahrtechnisch möglich sein (Durchfahrtmöglichkeit und Gewichtsbelastung), wobei diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 (der ehemaligen EAE 85) hingewiesen wird.

#### **80 - Amt für Wirtschaft und Liegenschaften**

Es wurde mitgeteilt, dass keine Stellungnahme erforderlich ist.

#### **Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR**

Das Plangebiet sei an öffentlich gewidmete Verkehrsflächen angeschlossen. Innerhalb der öffentlichen Flächen befinde sich die technische Infrastruktur zur Erschließung des Plangebiets.

	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sei ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung zu erarbeiten.</p> <p><b>Mainzer Netze GmbH</b></p> <p>Im Norden grenze das Plangebiet direkt an den Schutzstreifen der 110-KV-Freileitung der Mainzer Netze. Der Schutzstreifen (25 m beiderseits der Leitungssachse) dürfe nur mit Zustimmung der Mainzer Netze bebaut werden.</p> <p>Der Einsatz von Baugeräten (Kräne, etc.), die in den Schutzstreifen hineinragen können, sei bei der Bebauung und späteren Instandhaltungsmaßnahmen immer im Vorfeld mit den Mainzer Netzen abzustimmen und mit Beschränkungen z. B. bzgl. der Höhe der Baugeräte verbunden. Bei einer möglichen 7-geschossigen grenznahen Bebauung würden die Einschränkungen größer sein als bei niedrigerer Geschossanzahl. und/ oder größerem Abstand zum 110-kV-Schutzstreifen sein.</p> <p><b>Stellungnahme</b></p> <p><i>Das äußerste Ende des räumlichen Geltungsbereichs liegt ca. 35 m entfernt von der äußersten Hochspannungsleitung. Die Rückfrage im Rahmen der Koordinierung, ob ggf. Lärmaspekte zu berücksichtigen sind, die beim Betrieb der Leitung auftreten, wurde seitens des 67-Grün- und Umweltamtes verneint. Dabei ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung des Schutzabstandes keine weiteren Einschränkungen zu beachten sind.</i></p> <p>Eine Stromversorgung der geplanten Bebauung sei aufgrund des voraussichtlichen Leistungsbedarfs wahrscheinlich nur mit Direktanschlüssen an die nächstgelegene Trafostation möglich.</p> <p>Eine Erschließung mit Gas- und Trinkwasser kann über die vorhandenen Hauptleitungen in der Straße "Am Sonnigen Hang" erfolgen.</p>	
3.	<p><b>Weiteres Vorgehen</b></p> <p>Hinsichtlich der planerischen Absicht, im Bebauungsplan "Am Sonnigen Hang (Ma 34)" ab dem 1.Obergeschoss eine Wohnnutzung festzusetzen, bedarf es einer weiteren inhaltlichen Abstimmung zwischen 61-Stadtplanungsamt und 67-Grün- und Umweltamt. Es wird hierzu zeitnah zu einem Arbeitsgespräch eingeladen.</p>	Ämter 61/ 67

Mainz, 17.02.2020

Straub 

- II. Den teilnehmenden Fachämtern z. K. *(siehe Rail)*
- III. Herrn Strobach zur Kenntnis, sodann z. d. lfd. Akten



Mainz, 17.02.2020  
61-Stadtplanungsamt  
in Vertretung

  
Rosenkranz

Anlage Area 1



MAP, Am Sonnigen Hang

45  
WA 2 +6

Freileitungsmast  
110 KV-Hochspannung

110 KV-  
Freileitungskabel

Stromanschluss

Gasleitung

Wasserföhrung

Schutzstreifen

-304.2-

