

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

0430/2014/1

Amt/Aktenzeichen  
61/61 26 Ob 56

Datum  
16.04.2014

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 18.03.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Kenntnisnahme	24.09.2014	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	06.05.2014	Ö

## Betreff:

"Neues Wohnen Rodelberg (O 65)", Kenntnisnahme städtebaulicher Rahmenbedingungen  
Öffentlichkeitsbeteiligung

"Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"

hier: - Kenntnisnahme der städtebaulichen Rahmenbedingungen

- Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen im Aushangverfahren
- weiterer Planungsprozess

Mainz, 18.04.2014

Gez.

Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** empfiehlt, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** nimmt zur Kenntnis, der **Bau- und Sanierungsausschuss** nimmt die städtebaulichen Rahmenbedingungen „Neues Wohnen Rodelberg (O 65)“ zur Kenntnis und beschließt in Kenntnis der Vorlage:

1. die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Aushangverfahren.
2. die Durchführung des weiteren Planungsprozesses entsprechend den in der Beschlussvorlage dargestellten Rahmenbedingungen.

## **1. Sachverhalt**

Die J. Molitor Immobilien GmbH steht gemeinsam mit der Mainzer Aufbaugesellschaft und der Epple Holding GmbH vor dem Erwerb von Flächen eines ehemaligen Bürogebäudes auf dem Rodelberg. Diese sollen um Flächen, die sich aktuell noch im Eigentum der Stadt Mainz befinden, ergänzt und in Richtung Wohnen weiterentwickelt werden (siehe auch Kap. 4 der Vorlage). Derzeit befindet sich noch das Jobcenter auf dem Rodelberg; dieses wird dann an einen anderen Standort umziehen.

Auf Grund der städtebaulichen Prägnanz des Ortes soll das Bebauungskonzept im Wege eines städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt werden. Die städtebauliche Prägnanz des Standortes ergibt sich zum einen aus der Lage an zwei Haupteinfahrungsstraßen der Mainzer Innenstadt sowie durch die exponierte Lage. Über einen Angebotsbaugebietesplan (Regelverfahren) soll Baurecht für die Umsetzung von Wohnnutzung auf dem Rodelberg geschaffen werden. Vor der Auslobung des Wettbewerbs soll bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Aushangverfahren durchgeführt werden.

Sofern sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen keine wesentlichen Veränderungen bezüglich des vom Investor vorgebrachten „Entwicklungskonzepts“ ergeben, wird der Planungsprozess unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen fortgesetzt. Der nächste Schritt nach der Öffentlichkeitsbeteiligung wäre dann die Erarbeitung der Auslobungsunterlagen für den Wettbewerb. Die Auslobungsunterlagen werden dem Bau- und Sanierungsausschuss vor der Auslobung erneut zum Beschluss vorgelegt.

## **2. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **2.1. Verfahren**

Zwischen den Fachämtern wurde bereits eine Ämterkoordinierung durchgeführt. Im Laufe dieser Koordinierung und einer nachfolgenden Besprechung auf Dezernatsebene wurden verschiedene Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Rodelberges besprochen. Der Realisierung des Vorhabens muss ein Bebauungsplanverfahren vorangehen, durch welches ein Ausgleich für den Eingriff in einen, für die Innenstadt bedeutsamen Grünzug, sichergestellt wird.

### **2.2. Baumbestand**

Unabhängig von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan kann für eine zukünftige Bebauung die ganze Plateaufläche, die heute entweder versiegelt, bebaut oder Grünfläche ist, herangezogen werden. Die Flächen mit Baumbestand, d.h. die Böschungen des Rodelberges sowie die Grünflächen und baumbestandenen Flächen südlich der Geschwister-Scholl-Straße sind zu schützen.

### **2.3. Lärm**

Aufgrund der Verlärmung von zwei Seiten (Pariser Straße mit ca. 40.000 Kfz/24 h und Geschwister-Scholl-Straße mit ca. 30.000 Kfz/24 h) und der exponierten Lage massiv durch den Straßenlärm beeinflusst. Eine mögliche Bebauung muss sich gezielt mit der Lärmproblematik auseinandersetzen; ein möglicher Lösungsansatz kann in einer 3-4 geschossigen möglichst geschlossenen Bebauung liegen. Durch eine nach außen geschlossene Bebauung kann zumindest eine Verlärmung des Innenhofes (Schutz der Freibereiche) reduziert werden.

### **2.4. Boden**

Der Rodelberg besteht aus Trümmern und Schutt. Auf den Erdaushub des Eisgrubeinschnittes, der hier 1936 aufgeschüttet wurde, wurde nach dem Krieg noch zusätzlich Trümmerschutt aufgebracht. Rutschungen sind laut dem Umweltamt nicht auszuschließen, daher sind umwelttechni-

sche und baugrundtechnische Untersuchungen notwendig. Es ist davon auszugehen, dass der Bodenaufbau nicht überall gleich ist, was eine Rasteruntersuchung erforderlich macht.

## **2.5. Verkehr**

Ein eingeschränkter Verkehrsanschluss („rechts rein, rechts raus“) an der Geschwister-Scholl-Straße mit einer direkten Zufahrt zu einer Parkierungseinrichtung ist laut Abteilung Verkehrswesen grundsätzlich möglich; allerdings muss man die „U-Turn-Belastungen“ am nächsten Verkehrsknoten im Auge behalten. Aus fachlicher Sicht ist eine Splittung des Verkehrs, z.B. direkte Erschließung der Bewohnerstellplätze in einer Parkpalette in der Geschwister-Scholl-Straße und Abwicklung von Besucher-, Ver- und Entsorgungs- und Rettungsverkehr über die Berliner Straße denkbar. Dies führt auch zu einer Reduzierung der verkehrlichen Belastung der Berliner Siedlung. Auf Grundlage eines Testentwurfes zur Ermittlung der möglichen Anzahl an Wohneinheiten wird die Belastung der folgenden Kreuzung durch U-Turns von der Abteilung Verkehrswesen derzeit geprüft.

## **3. Planungs- und Gestaltungsbeirat – PGB**

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat hat sich im Rahmen einer Ortsbesichtigung einen ersten Eindruck verschafft. Die Erstempfehlung ging dahin, ausgehend vom drei- bis viergeschossigen Bestand eine maximal 4-geschossige Bebauung vorzusehen und auf weitere Überhöhungen zu verzichten. Es soll hier keine neue städtebauliche „Landmarke“ entstehen.

## **4. „Entwicklungskonzept“ von Molitor, MAG und Epple Holding für den Rodelberg**

Kapitel 4 wurde wörtlich vom Investor übernommen.

Die Gesellschaften Molitor, Mainzer Aufbaugesellschaft (MAG) und Epple Holding wollen im Rahmen ihres Projektentwicklungsunternehmens WTR das Grundstück am Rodelberg neu entwickeln.

Es handelt sich hierbei insgesamt um Grundstücksflächen von ca. 13.300 m<sup>2</sup> zuzüglich einer von der Stadt Mainz zu erwerbenden Fläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup>.

Das Gelände ist zurzeit mit einem Bürogebäude aus den 60er Jahren bebaut. Die Projektgesellschaft WTR möchte auf dem Grundstück ein nachhaltiges durchmischtes Wohnquartier mit Wohnformen für alle Lebensalter mit hohem baulichem Qualitätsmaßstab schaffen.

### **4.1 Lage und betroffene Grundstücke**

Bei den zur Bebauung anstehenden Grundstücken handelt es sich um folgende Flurstücke:

Bretzenheim Flur 6,	Flurstück 3/92 mit 8.434 m <sup>2</sup> ,
	Flurstück 3/90 mit 810 m <sup>2</sup> ,
	Flurstück 3/89 mit 1.299 m <sup>2</sup> ,
Straßenparzelle	Flurstück 3/74 mit 2.686 m <sup>2</sup> ,
Teilfläche aus städtischer	Flurstück 3/91 ca. 3.300 m <sup>2</sup> .

Das Grundstück ist insbesondere geprägt durch seine markante erhöhte Lage, ca. 17 Meter über Straßenniveau. Es handelt sich hierbei um einen aufgeschütteten Hügel, der Ende des vorletzten Jahrhunderts im Wesentlichen aus Material des Eisenbahngrabens zwischen dem Südbahnhof und dem Hauptbahnhof aufgeschüttet worden ist.

Das Grundstück liegt zwischen den zwei Haupterschließungsachsen zur Mainzer Innenstadt, einerseits der Pariser Straße, dem Autobahnzubringer Oberstadt sowie der Geschwister-Scholl-Straße als Hauptanbindung von der Oberstadt zum Stadtteil Mainz-Hechtsheim und zum Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim.

#### **4.2 Erschließung**

Die Grundstücke werden über die Berliner Straße erschlossen. Ergänzend zu dieser Haupter-schließung für Besucher, Feuerwehr und Entsorgungsbetriebe wird eine Erschließung über die Parkplatzfläche Flurstück 3/89 mit eingeschränkter Verkehrsführung angedacht (rechts rein, rechts raus).

#### **4.3 Nutzungskonzept**

Es ist beabsichtigt, die gesamte Plateaufläche gemäß Anlage 1 einer Wohnbebauung zuzuführen. Insgesamt handelt es sich hierbei um eine Grundstücksfläche von ca. 11.500 m<sup>2</sup>. Die durch einen umfangreichen Baumbestand geprägten Hangflächen des Rodelbergs bleiben unbebaut

Mit dem Ziel, ein durchmischtes Quartiers zu errichten, soll über ein Wohnungsmarktgutachten für diesen Standort unter Berücksichtigung der besonderen Standortbedingungen, eine detaillierte Nutzungskonzeption zur Verteilung der Wohnungen nach Wohnungsgrößen und Segmenten aufgegliedert, ermittelt werden.

#### **4.4 Weiteres Vorgehen**

Die Projektgesellschaft ist interessiert, das Grundstück zu einem vorbildlichen Wohnquartier unter Berücksichtigung des besonderen Standortes zu entwickeln. Auf Grundlage des Nutzungskonzeptes lobt die Projektgesellschaft in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz einen Architekten-wettbewerb aus. Ziel des Wettbewerbes ist es, ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Quartier zu entwickeln.

Um dieses Ziel zu erreichen, sollen sich die Vorgaben für den Architektenwettbewerb auf das Notwendige beschränken. Es sollte eine Mindestbruttogeschossflächenzahl sowie eine maximale Geschossigkeit für die Baulichkeiten vorgegeben werden, um dem Spielraum der Ideen für diesen exponierten Standort möglichst breit gefächert zu halten.

Es sollen ca. 10-15 Büros aufgefördert werden, von denen maximal 2/3 der Büros durch anerkannte und im Wohnungsbau erfahrene Büros von der Projektgesellschaft eingeladen werden. Das restliche Drittel soll über ein Prä-Qualifikationsverfahren im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens in Abstimmung mit der Stadt Mainz und der Jury ausgewählt werden.

Die Details des Wettbewerbes werden zwischen der Stadt Mainz und der Projektgesellschaft eng abgestimmt. Ziel des Wettbewerbes ist es, ein eigenständiges Quartier unter besonderer Berücksichtigung der Standortqualitäten mit eigener Adresse und eigener Identität zu schaffen.

### **5. Kosten**

Die Kosten für den städtebaulichen Wettbewerb werden vom Vorhabenträger übernommen.

### **6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht.

## 7. Beteiligung des Ortsbeirates Mainz-Oberstadt

In der ursprünglichen Sitzungsfolge war nach der Entscheidung im Bau- und Sanierungsausschuss am 27.03.2014 die Kenntnisnahme im Ortsbeirat am 02.04.2014 vorgesehen. Nach Festlegung der Verwaltungsbesprechung vom 18.03.2014, die Vorlage erst in der Sondersitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 06.05.2014 zu behandeln, wäre eine Beteiligung des Ortsbeirates erst am 24.09.2014 möglich. Mit der Ortsvorsteherin, Frau Beyer, ist deshalb vereinbart, dass sie die Vorlage sofort erhält und eine Information des Ortsbeirates sicherstellt.

*Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:*

- *Grafische Darstellung von Rahmenbedingungen durch den Investor*