

**VERMERK**

Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm(G 156)"  
 Projekt

Ämterkoordinierung  
 Thema

Stadtplanungsamt 31.01.2017  
 Gesprächsort Datum

- Fr. Rohrbacher (12)
- Hr. Thines (37)
- Hr. Knebel (50.01)
- Hr. Henschel (60.3)
- Hr. Kron (61.1)
- Hr. Groh (61.2)
- Fr. Zimmermann (61.3)
- Hr. Kelker (67)
- Hr. Reinhard (67)
- Hr. Korte (67)
- Hr. Klein (80)
- Hr. Bördner (Leitstelle Wohnen)
- Hr. Cartus (Jugendhilfeplanung)
- Hr. Zytur (Stadtwerke Mainz)
- Hr. Heimann (Vorhabenträger)
- Hr. Stauder (Vorhabenträger)
- Hr. Faerber (Architekt)

Gesprächsteilnehmer

**TOP Tagesordnung / Gesprächsergebnisse zuständig**

	<p>Für das Grundstück des ehemaligen Autohaus Becker in der Straße "An der Krimm" in Mz-Gonsenheim beabsichtigt der Grundstückseigentümer / Investor eine Wohnbebauung umzusetzen. Hierzu ist eine Anpassung des Baurechtes erforderlich. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine gewerbliche Nutzung fest.</p> <p>Mittels eines städtebaulichen Wettbewerbes wurde durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ein städtebauliches Konzept ermittelt, welches Grundlage für die angestrebte Bebauungsplanänderung sein soll. Das Konzept sieht eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau im westlichen Grundstücksteil</p>	
--	---	--

	<p>und eine gewerbliche Bebauung im Osten vor.</p> <p>Im Rahmen der Ämterkoordinierung sollen die notwendigen Rahmenbedingungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens benannt werden.</p> <p>Seitens des Stadtplanungsamtes wird derzeit geprüft, ob das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. In diesem Fall wären die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes ebenso entbehrlich wie evtl. anfallende Ausgleichsmaßnahmen für erfolgte Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ergebnis dieser Prüfung steht noch aus.</p>	
	<p><b>Leitstelle Wohnen</b></p> <p>In der weiteren Planung soll sichergestellt werden, dass auf dem östlichen Grundstücksteil unmittelbar am Knotenpunkt "An der Krimm" keine Wohnnutzung ermöglicht wird.</p>	
	<p><b>Partnerschaftliche Baulandbereitstellung</b></p> <p>Für das angestrebte Bauleitplanverfahren kommt die partnerschaftliche Baulandbereitstellung zur Anwendung.</p> <p>Zum gegenwärtigen Verfahrensstand ist noch nicht ersichtlich ob und in welchem Umfang ein Infrastrukturbeitrag anfällt. Dies ergibt sich im weiteren Verfahren nach Prüfung durch die jeweiligen Fachämter.</p> <p>Bezüglich der Wohnraumförderung wird in dem neuen Quartier ein Anteil von 25 % geförderter Wohnraum seitens der Stadt Mainz gefordert. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Vorhabenträger ist bereits im Rahmen der Vorbereitung des Wettbewerbes erfolgt.</p> <p>Die Stadt Mainz lässt dem Grundstückseigentümer eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zukommen. Diese ist vor Beschlussfassung in den städtischen Gremien durch den Vorhabenträger zu unterzeichnen und an die Stadt zurückzusenden. Um eine Beschlussfassung im Stadtrat am 29.03.2017 noch zu ermöglichen muss die Vereinbarung unterschrieben bis zum 10.02.2017 dem Stadtplanungsamt vorliegen.</p>	
	<p><b>12- Amt für Stadtentwicklung Statistik und Wahlen</b></p> <p>Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten im Quartier wird analog des städtebaulichen Konzeptes mit 60-70 WE angenommen und hieraus der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen ermittelt.</p> <p>Im Geltungsbereich soll kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, da es sich nicht um einen Standort im zentralen Versorgungsbereich handelt.</p>	
	<p><b>37-Feuerwehr</b></p> <p>Für die Sicherstellung des Brandschutzes sind die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über die zentrale Wasserversorgung (96 m<sup>3</sup>/h) und ein ausreichender Hydrantenabstand erforderlich.</p>	

	Bei der Festsetzung von Baumstandorten sind evtl. Anforderungen zur Anleiterbarkeit der Gebäude zu berücksichtigen.	
	<p><b>50.03 Jugendhilfeplanung</b></p> <p>Im Geltungsbereich werden aufgrund der neuen Wohnnutzung zusätzliche öffentliche Spielplatzflächen erforderlich. Der Bedarf wurde bereits im Rahmen der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes ermittelt und eingespeist.</p> <p>An Stelle eines öffentlichen Spielplatzes kann auch ein Spielplatz auf privater Grundstücksfläche hergestellt werden, wenn sichergestellt ist, dass dieser dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Hierzu ist ggf. eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer erforderlich.</p>	
	<p><b>61.1-Abt. Verkehrswesen</b></p> <p>Die Verkehrserschließung über die Straße "Am großen Sand" ist unproblematisch. Ergänzende Untersuchungen sind nicht erforderlich.</p>	
	<p><b>61.3-Abt. Straßenbetrieb</b></p> <p>Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich erfolgt im nächsten Jahr der Umbau des Knotenpunktes Weserstraße/An der Krimm. Die Planung dieses Knotenpunktes ist im Planverfahren zu berücksichtigen.</p>	
	<p><b>67- Grün- und Umweltamt</b></p> <p>Für das Bauleitplanverfahren wird ein Schallgutachten erforderlich, aus dem Festsetzungen zum Schallschutz abzuleiten sind. Als Basis kann das vorhandene Schallgutachten verwendet werden, welches im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes erstellt wurde. Um eine umfassende Beurteilung für den Bebauungsplan zu ermöglichen sind hierzu jedoch Überarbeitungen und Ergänzungen erforderlich.</p> <p>Der Vorhabenträger erklärt sich bereit eine entsprechende Überarbeitung des Gutachtens zu beauftragen.</p> <p>Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche deklariert. Zur Beurteilung der Verträglichkeit für die angestrebte Nutzung ist die Erstellung eines Bodengutachtens erforderlich.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Erstellung einer Radonuntersuchung erforderlich, weil durch die Planung eine empfindlichere Nutzung gegenüber dem Bestand vorgesehen wird.</p> <p>In der Straße "An der Krimm" sieht der Bebauungsplan "G 124" bereits die Anpflanzung einer Baumreihe in einem Straßenbegleitenden Grünstreifen vor. Bei der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass diese Baumpflanzungen auch weiterhin ermöglicht werden.</p> <p>Im Rahmen der bereits laufenden Objektplanung sollte bereits die Einhaltung der Grünsatzung der Stadt Mainz geprüft werden, da dies oft erst im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgt und dann zu Problemen bei der Umsetzung führt.</p>	

	<p>Im Geltungsbereich ist eine Artenschutzprüfung insbesondere im Hinblick auf den Abriss der vorhandenen Gebäude und evtl. auftretende Vögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse durchzuführen.</p> <p>Die Erstellung eines Energiekonzeptes durch den Vorhabenträger werde begrüßt.</p>	
	<p><b>70-Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz</b> (<i>Schriftliche Stellungnahme vom 26.01.2017</i>)</p> <p>Zum Bebauungsplan werden im vorliegenden Stadium keine Einwände vorgebracht.</p> <p>Grundsätzlich ist die Erreichbarkeit der neu erschlossenen Grundstücke über die öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichendem Maß für Müllfahrzeuge sicher zu stellen.</p>	
	<p><b>80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften</b></p> <p>Unmittelbar nördlich des geplanten Vorhabens befindet sich eine städtische Wegeparzelle, die lediglich der Zufahrt zu einem benachbarten Baugrundstück dient.</p> <p>Seitens der Liegenschaftsverwaltung besteht Interesse an einer Einbeziehung dieser Parzelle in die Planung, da die Fläche keine öffentliche Funktion erfüllt.</p>	
	<p><b>Stadtwerke Mainz</b></p> <p>Eine Versorgung des Geltungsbereiches mit Strom, Gas und Wasser ist aus dem umliegenden Leitungsnetz möglich. Darüber hinaus ist eine Anbindung an die Fernwärme möglich. Zur besseren Abstimmung wäre die Erstellung eines Versorgungskonzeptes durch den Vorhabenträger sinnvoll.</p> <p>In der unmittelbar nördlich angrenzenden städtischen Wegeparzelle befindet sich heute eine Gasleitung (Hausanschluss des nördlich angrenzenden Grundstückes)</p>	

Mainz, 01.02.2017

  
Groh

- II. Den Teilnehmern per Email z. K.
- III. Z. d. lfd. Akten

Mainz, 01.02.2017  
61-Stadtplanungsamt

  
Ingenthron