

Aktz.: 61 20 02 – FÄ 44 + 61 26 – Wei 104 + 61 14 12 – He 4

*Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 44 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes
"Heiligkreuz-Areal (W 104)"*

Bebauungsplanentwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	Foyer der Gustav-Stresemann-Wirtschaftsschule (BBS IV), Hechtsheimer Straße 31, 55131 Mainz
<i>am:</i>	10.12.2013 von 18.30 Uhr bis 20.30 Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	29.11.2013 (Amtsblatt)
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	70
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	3
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	5
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	Herr Strobach / Stadtplanungsamt Frau Müller / Stadtplanungsamt Herr Witzel / Stadtplanungsamt
<i>Bedenkfrist:</i>	23.12.2013

A) Allgemeines

Für die beiden o.g. Bauleitpläne (FÄ 44 und W 104) erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Abendveranstaltung vor Ort. Gleichzeitig wurde auch auf Beschluss des Stadtrates eine Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" durchgeführt. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planunterlagen konnten zusätzlich in der Zeit vom 09.12.2013 bis einschließlich 23.12.2013 auf den Internetseiten der Stadt Mainz eingesehen und ergänzende Stellungnahmen abgegeben werden.

Nach Begrüßung der anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurde der städtebauliche Rahmenplanentwurf sowie die Aufstellungsbeschlüsse für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan "W 104" von Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes vorgestellt und erläutert.

Im Vordergrund steht zunächst der städtebauliche Rahmenplan, der für das ehemalige IBM-Gelände die geplante zukünftige Nutzungskonzeption des neu zu ordnenden Areals darstellt. Die abgestimmten Rahmenplaninhalte sollen dann die Grundlage für das nachfolgende städtebauliche Qualifizierungsverfahren sowie die Bauleitplanung bilden. Im Anschluss hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Fragen zum Plankonzept und Anregungen vorzubringen.

B) Von den Bürgern/Innen während der Bürgerbeteiligung vorgebrachte Themen/ Fragen

Diese Themen wurden während der Veranstaltung angesprochen bzw. erörtert:

1.0 Nutzungskonzeption / -dichte des "Heiligkreuz-Areals"

1.1 Unter Bezugnahme auf aktuelle Presseveröffentlichungen, die über die Schaffung von 2.500 Wohneinheiten auf dem ehemaligen IBM-Gelände berichteten, werden erhebliche Bedenken hinsichtlich einer zu starken Verdichtung des Gebietes geäußert.

Abwägungsergebnis:

Das Stadtplanungsamt wurde im März 2013 beauftragt, zur Neuordnung/Neustrukturierung des ehemals gewerblich genutzten IBM-Areals an der Hechtsheimer Straße einen städtebaulichen Rahmenplan zu erarbeiten. Vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt liegt die zentrale Zielsetzung dieses Rahmenplanes in der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in zentraler innerstädtischer Lage. Vor allem im Bereich des preisgünstigen aber auch öffentlich geförderten Wohnungsbaus besteht ein großer Bedarf, so dass zur Abschwächung der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt eine Erhöhung der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau insbesondere im niedrigeren und mittleren Preissegment erforderlich ist.

Die städtebaulichen Voruntersuchungen haben ergeben, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage und in Verbindung mit den benachbarten Nutzungen für den Geschosswohnungsbau geeignet ist. Unter Berücksichtigung bestehender Restriktionen insbesondere Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen sieht der Rahmenplanentwurf entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges eine Nutzungsabstufung in Form einer vorgelagerten eingeschränkten gewerblichen bzw. einer gemischten Baufläche zur Abschirmung der dahinter liegenden Wohnbaufläche vor. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes formuliert der Rahmenplanentwurf einen wohnbaulichen Übergangsbereich, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebaulich Übergänge sicherzustellen.

Der jetzt vorliegende Rahmenplanentwurf stellt als informelle städtebauliche Planung zunächst die neue flächenhafte Nutzungskonzeption für das Plangebiet dar, d.h., der Rahmenplan ordnet die Flächen mit ihren geplanten Nutzungsarten und ihr Verhältnis zueinander neu. In diesem noch relativ frühen Planungsstadium sind daher auf dieser Planungsebene noch keine qualifizierten Aussagen zu den zukünftig zu erwartenden Wohneinheiten und den damit verbundenen Einwohnern zu treffen. Weitere Untersuchungen sind erforderlich, um die Nutzungsverträglichkeiten innerhalb des Plangebietes zu bestätigen bzw. zu verändern. Erst auf der darauffolgenden nächsten Qualifizierungsstufe, dem

städtebaulichen Wettbewerbsverfahren, kann diese Fragestellung ausführlich definiert und diskutiert werden.

Hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte sollten für die geplanten Wohnbauflächen die entsprechenden Werte der benachbarten aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" den Orientierungsrahmen bilden. In ausgewählten Teilbereichen könnten in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überbühungen möglich sein, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes.

Ebenso ist zur langfristigen Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen bei der Planung und Neubebauung auf eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung zu achten. Es ist dabei angedacht, jeweils ein Drittel des gesamten Neubauvolumens im Plangebiet für Eigentumsmaßnahmen, Wohnungen im mittleren Preissegment sowie Wohnungen im niedrigeren Preissegment vorzusehen. Mit dieser Gewichtung könnte eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur sichergestellt werden.

Wesentliche Aspekte der geäußerten Bedenken hinsichtlich einer zu hohen baulichen Verdichtung des Plangebietes wurden bereits im Erläuterungsbericht zum Rahmenplanentwurf berücksichtigt. Der Rahmenplan sowie weitere städtebauliche Grundprinzipien sollen die Grundlage des sich anschließenden städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens bilden.

Dementsprechend wurde den Anregungen bereits entsprochen.

1.2 Bei einem hochverdichteten Gebiet werden erhebliche Verkehrsprobleme befürchtet.

Abwägungsergebnis:

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über die BAB-Anschlussstelle Mainz-Weisenau, der Hechtsheimer Straße sowie den Heiligkreuzweg sehr gut an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz angebunden. Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass das vorhandene äußere Erschließungsnetz noch geeignet ist, zusätzliche Verkehre aus dem Plangebiet aufnehmen zu können, zumal durch die Aufgabe der IBM Niederlassung an diesem Standort entsprechende Verkehrsbelastungen weggefallen sind.

Bei der Neuordnung/Neustrukturierung des Areals ist dabei die sektorale Erschließung des Plangebietes ein wesentliches Element. Damit sollen gebietsfremde Durchgangsverkehre verhindert werden, die das Areal zusätzlich belasten. Die Erschließung erfolgt somit über den direkten Anschluss an vorhandene Verkehrsstrassen und Knoten des umliegenden Netzes.

Die äußere Erschließung ist im weiteren Planungsverlauf hinsichtlich der notwendigen Leistungsfähigkeit zusätzlich belasteter Strecken und insbesondere der Knotenpunkte näher zu untersuchen. Dazu bedarf es in den weiteren Planungsschritten einer möglichst großen Detailtiefe der Nutzungsarten und -dichten in den einzelnen Sektoren nach denen sich die resultierenden Verkehrsmengen ableiten lassen. Diese sind auch entscheidend für die Überlegungen zur Einrichtung möglicher Kreisverkehrsplätze entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges.

Die Anregungen wurden bereits auf Ebene des Rahmenplanentwurfes berücksichtigt und werden in die weitere Konkretisierung der Planung einfließen.

1.3 Wie soll der angestrebte Wohnungsmix aussehen und was wird unter "bezahlbarem Wohnraum" verstanden?

Abwägungsergebnis:

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt soll auf dem Heiligkreuz-Areal kein Einfamilienhausgebiet entstehen sondern insbesondere Geschosswohnungen realisiert werden. Um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten ist daher geplant, jeweils ein Drittel des gesamten Neubauvolumens im Plangebiet für Eigentumsmaßnahmen, Wohnungen im mittleren Preissegment sowie Wohnungen im niedrigeren Preissegment vorzusehen. Hierbei soll auch der Versuch unternommen werden, innovative Wohnkonzepte (z.B. autofreies/autoarmes Wohnen) zu etablieren. Damit ein städtebaulich / architektonisch sowie sozial ausgewogenes und hochwertiges neues Stadtquartier entsteht, soll vor der detaillierten Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

Ein stärkeres Bevölkerungs- und damit verbundenes Haushaltswachstum hat in Mainz neben anderen Faktoren dazu geführt, dass auch angesichts eines relativ geringen Wohnungsneubaus die Mieten und Kaufpreise für Wohnraum seit 2008 deutlich gestiegen sind. Dadurch ist u.a. die Situation eingetreten, dass Menschen trotz eines geregelten Einkommens oft nicht mehr in der Lage sind, die hohen Mietpreise in Mainz zu zahlen. "Bezahlbarer Wohnraum" ist daher dahingehend zu definieren, dass auch Menschen mit niedrigerem und mittlerem Einkommen die Möglichkeit haben, eine Wohnung in innenstadtnaher Lage zu beziehen. Laut einer Presseveröffentlichung in der Allgemeinen Zeitung Mainz vom 03.12.2013, die sich auf eine aktuelle Umfrage zum Wohnen in Mainz bezieht, gehen die Befragten im Regelfall davon aus, bis zur Hälfte ihres Monatseinkommens für die Warmmiete auszugeben. "Die Schmerzgrenze liegt für über die Hälfte (53,6 Prozent) bei deutlich unter 750 Euro. So können 6,3 Prozent weniger als 450 Euro aufbringen, 22,5 Prozent bis zu 600 Euro und weitere 24,8 Prozent höchstens 750 Euro. Höhere Mietzahlungen bis zu 900 Euro sind noch für 23,1 Prozent akzeptabel" (Zitat aus der AZ vom 03.12.2013).

Die vorgenannten Aspekte einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung sowie die Bereitsstellung von "bezahlbaren Wohnungen" werden im Rahmen der weiteren Qualifizierung vertieft, so dass den Anregungen damit entsprochen wird.

1.4 Es wird angeregt, rechtzeitig eine Fläche für Mehrgenerationen-Wohnen freizuhalten.

Abwägungsergebnis:

Die im Rahmenplanentwurf dargestellte Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 18 ha brutto. Im Rahmen der Abstimmungen und Koordinierungen zum Rahmenplan wurden bereits Anregungen zur Berücksichtigung verschiedener Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Mehrgenerationen-Wohnen, Alten- und Betreutes Wohnen innerhalb des Plangebietes vorgebracht. Inwieweit diese Wohnungsmarksegmente alle entsprechend ihrer Bedarfsmitteilungen auf dem Areal realisiert werden können, ist auf Ebene des Rahmenplanentwurfes noch nicht feststellbar.

Die Anregungen zur Berücksichtigung verschiedener Wohnformen werden in die nächste Planungsstufe, dem städtebaulichen Qualifizierungsverfahren, einfließen.

1.5 Neben Geschosswohnungsbau sollten auch Flächen für Reihenhaus- und Doppelhausbebauung vorgesehen werden.

Abwägungsergebnis

Der Wohnungsbau in Mainz hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten insbesondere auf das Segment des Ein- und Zweifamilienhausbaus sowie des gehobenen, hochpreisigen Geschosswohnungsbaus konzentriert. Gleichzeitig ist aufgrund der guten wirtschaftlichen Situation und der Attraktivität des Hochschulstandortes Mainz die Einwohnerzahl stärker gewachsen als prognostiziert. Zusammen mit einer fortschreitenden Haushaltsverkleinerung hat dies zur Folge, dass die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Mainz weiter wachsen wird. Dies wiederum führt bei einem zu geringen Angebot zu weiter steigenden (Miet)Preisen. Nach Untersuchungen des Forschungsinstituts empirica wird der Mietwohnungsmarkt auch langfristig ein hohes Gewicht in Mainz behalten. Zur Abschwächung der aktuell angespannten Situation auf dem Mainzer Mietwohnungsmarkt ist daher eine erhebliche Erhöhung der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau vor allem im niedrigeren und mittleren Preissegment erforderlich. Neben diesen Formen sollen im Plangebiet aber auch Eigentumsmaßnahmen in Form von Stadthäusern etc. realisiert werden. Das Wohnungsmarktsegment der Reihenhaus- und Doppelhausbebauung ist für das Plangebiet nicht vorgesehen, da sich das Areal aufgrund seiner Lagegunst einschließlich der umliegenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere für den Geschosswohnungsbau eignet.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

1.6 Ist an die Errichtung von Hochhäusern gedacht?

Abwägungsergebnis

Nach der Definition der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind Hochhäuser Gebäude, bei denen der Fußboden eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Für das Plangebiet ist eine Baustruktur und Bebauungsdichte angedacht, die sich an den aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" orientiert; hierbei handelt es sich um eine überwiegend viergeschossige Bebauung mit Dachgeschoss. In kleinen Teilbereichen des Gebietes sind in Abhängigkeit von der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen vorstellbar, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitativ vollen Wohnumfeldes. An die Errichtung von Hochhäusern ist nicht gedacht.

Der Anregung wurde bereits entsprochen

2.0 Verkehrliche Aspekte

2.1 Es wird angeregt, eine verbesserte Busanbindung innerhalb des neuen Wohngebietes sicherzustellen

Abwägungsergebnis:

Der aktuelle Nahverkehrsplan (NVP) der Stadt Mainz sieht in diesem Bereich einen Haltestelleneinzugsbereich der Busbedienung von 300m vor, innerhalb dessen die Erschließungskriterien des NVP als erfüllt anzusehen sind. Die heute vorhandenen Haltestellen entlang der Hechtsheimer Straße / Helligkreuzweg sind demzufolge für eine Gebietsabdeckung nicht ausreichend. Es wird insofern eine Busbedienung / Haltestelle über die innere Erschließung des Plangebietes notwendig. Diese neue

Busbedienung ist bereits im Rahmenplanentwurf berücksichtigt. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Durchgangsverkehre des Individualverkehrs durch das Gebiet entstehen. In nördlicher Verlängerung der Max-Hufschmidt-Straße ist daher eine "ÖPNV-Trasse" mit einer möglichen Busschleuse im Rahmenplan vorgesehen.

Die zukünftige Konzeption der ÖPNV-Bedienung wird derzeit für das Plangebiet selbst und aufgrund der Wechselbeziehungen im engeren Umfeld grundlegend überarbeitet. Dabei werden insbesondere auch die bestehenden Schülerverkehre des Gymnasiums Oberstadt, der Gustav-Stresemann-Wirtschaftsschule sowie des Theresianums näher betrachtet, um gegebenenfalls bei einer Veränderung der Haltestellung eine Entzerrung der Verkehrssituation zu erreichen.

Eine optimierte ÖPNV-Anbindung des Heiligkreuz-Areals ist eine grundlegende Voraussetzung, um innovative Ansätze wie autoarme bzw. autofreie Quartiere innerhalb des neuen Stadtquartiers vorzusehen. Dementsprechend wurde den Anregungen bereits entsprochen, dieser Sachverhalt wird im weiteren Qualifizierungsverfahren berücksichtigt.

2.2 Es sollte geprüft werden, inwieweit eine günstigere Anbindung des Theresianums eingerichtet werden kann

Abwägungsergebnis:

Trotz eindeutiger Hinweise an die Elternschaft werden zu Schulbeginn und Schulschluss weiterhin eine Vielzahl der Schulkinder des Theresianums mit dem PKW direkt zur Schule gebracht, was zwangsläufig zu Konflikten innerhalb des Wohngebietes führt.

Bei den Voruntersuchungen zur äußeren Erschließung hat sich herausgestellt, dass das Plangebiet an die bestehenden Knotenpunkte anzuschließen ist und gleichzeitig bei der inneren Quartierserschließung Durchgangsverkehre durch das Gesamtareal auszuschließen sind. Die Knotenpunkte sind dabei nicht nur auf ihre Leistungsfähigkeit sondern auch Verkehrssicherheit und insbesondere in ihrer städtebauliche Funktion als Quartiereingang entsprechend aufzuwerten. Die Prüfung, inwieweit die Anbindungspunkte als Kreisverkehrsplätze ausgebildet werden können, ist noch nicht abgeschlossen. Insbesondere der Knotenpunktbereich im Bereich des Gymnasiums Oberstadt hat in Bezug auf seine Lage als Auftakt eine besondere gestalterische Bedeutung. Aufgrund der engen Wechselbeziehungen zwischen städtebaulichen und verkehrlichen Zielvorstellungen und -erfordernissen ist eine der Bedeutung dieser Örtlichkeit für die Adressbildung des Quartiers adäquate Gestaltung des Verkehrsraumes notwendig. Funktional sieht der Rahmenplanentwurf im Eingangsbereich des neuen Stadtquartiers einen Verbrauchermarkt als Vollversorger vor. Hier ist im weiteren Qualifizierungsverfahren zu prüfen, ob über diesen Knotenpunkt zukünftig eine verbesserte Erschließung des Theresianums erfolgen könnte.

Den Anregungen wurde bereits entsprochen

2.3 Ist beabsichtigt, die Verkehrstrassen Hechtsheimer Straße und Heiligkreuzweg aufgrund der Neuordnung des ehem. IBM-Geländes auszubauen

Abwägungsergebnis:

In den Voruntersuchungen zum Rahmenplanentwurf wurde festgestellt, dass das vorhandene Verkehrsnetz in der Lage ist, die Verkehre aus dem Plangebiet aufzunehmen. Insbesondere die Knotenpunkte sind allerdings im weiteren Planungsprozess auf ihre Leistungsfähigkeit näher zu untersuchen. Dazu bedarf es in den weiteren Planungsschritten einer möglichst großen Detailtiefe der Nutzungsar-

ten und –dichten in den einzelnen Sektoren, nach denen sich die daraus resultierenden Verkehrsmengen ableiten lassen

Den Anregungen wurde bereits entsprochen

2.4 Entlang der Hechtsheimer Straße wird ein separater Radweg anstelle eines Grünstreifens vorgeschlagen

Abwägungsergebnis:

Ein zentrales Leitbild des Rahmenplanentwurfes ist eine sehr gute Fuß- und Radwegeerschließung des neuen Stadtquartiers durch ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz. Wichtige Verbindungen zum Ortskern Weisenau und zur Oberstadt wurden aufgenommen mit dem Ziel, diese Fuß- und Radwegeachsen getrennt vom Individualverkehr zu führen.

Im Norden des Plangebiets zeigt der Rahmenplan die notwendige Anbindung an die städtischen Radverkehrsachsen, hier insbesondere die über den Landwehrweg (Entsprechende Hauptachsen des innerstädtischen Radverkehrs sind südlich angrenzend nicht vorhanden).

Im Zusammenhang mit den weiteren verkehrlichen Untersuchungen wird auch eine Nord-Südachse entlang der Hechtsheimer Straße zur Einrichtung eines separaten Radweges untersucht.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

2.5 Der Bereich um die vorhandene Tankstelle wird im Hinblick auf die vielfältigen Wegebeziehungen als Gefahrenpunkt gesehen

Abwägungsergebnis:

Starke Fußgängerfrequenzen durch die unmittelbar angrenzenden Schulen sowie die Notwendigkeit einer städtebaulichen Aufwertung der Eingangssituation in das neue Stadtquartier erfordern eine neue Gestaltung des Verkehrsraumes. Hierzu sind in Abhängigkeit der weiteren städtebaulichen Konkretisierung begleitende verkehrstechnische Überprüfungen notwendig. Durch neue Funktionalitäten im Eingangsbereich des neuen Stadtquartiers wie die mögliche Einrichtung eines Verbrauchermarktes und eine erforderliche neue ÖPNV-Gebieterschließung sind in die Überlegungen einer Neugestaltung dieses Knotenpunktes mit einzubeziehen.

Die verkehrstechnische und städtebauliche Betrachtung der Knotenpunktbereiche wird eine zentrale Aufgabenstellung bei der weiteren städtebaulichen Konkretisierung und Qualifizierung des neuen Stadtquartiers sein, so dass den Anregungen bereits entsprochen wurde.

3.0 Grünstruktur

3.1 Sowohl gesamtstädtisch als auch auf das neue Stadtquartier bezogen würden Defizite bei den Grünflächen bestehen

Abwägungsergebnis:

Das Planungsgebiet ist im Norden durch den Landwehrweg/ Bretzenheimer Weg in kurzer Distanz an den Volkspark im Nordosten und das Wildgrabental im Westen als großzügige und übergeordnete Freizeit- und Erholungsräume hervorragend angebunden. Aufgrund der fußläufigen Nähe zum Volkspark wird daher eine zentrale große öffentliche Aufenthalts- und Grünfläche vergleichbar dem

Willy-Brand-Platz innerhalb des geplanten neuen Wohnquartiers als nicht erforderlich gesehen. Ziel dieser innerstädtischen Neustrukturierungsmaßnahme ist die Bereitstellung insbesondere von bezahlbarem Wohnraum. Das städtebauliche Konzept sieht stattdessen, verteilt auf einzelne Sektoren, sogenannte "Pocketparks" vor, die in einer hohen Ausstattungsqualität dem jeweiligen Quartiersumfeld zugeordnet sind und entsprechende Kommunikationsräume bilden sollen. Diese Pocketparks sollten außerdem an den zentralen Grünverbindungen (Fuß- und Radwegeverbindungen) innerhalb des Gebietes angebunden werden. Größe und Beschaffenheit der Pocketparks sind in der weiteren städtebaulichen Konkretisierung zu erarbeiten.

Den Anregungen wurde bereits entsprochen

3.2 Die Qualitäten einer Grünverbindung in Ost-West Richtung sollte verbessert werden

Abwägungsergebnis:

Zur Anbindung des neuen Wohnquartiers an den Stadtteil Weisenau ist eine separate Fuß- und Radwegeverbindung über die Verlängerung des Bettelhofes im Rahmenplanentwurf vorgesehen. Diese Grünverbindung soll durch das Gebiet bis zur Hechtsheimer Straße führen und das gegenüberliegende Gymnasium Oberstadt mit anbinden. Insgesamt sollen sowohl die Nord-Süd als auch die Ost-West Grünverbindungen soweit möglich getrennt vom Individualverkehr eine gute Vernetzung des neuen Stadtquartiers zu der Oberstadt und nach Weisenau sicherstellen.

Den Anregungen wurde bereits entsprochen

3.3 Eine Vernetzung der Freiräume wird als sehr wichtig bewertet

Abwägungsergebnis:

Als grünordnerisches Kernelement hat der Rahmenplanentwurf gitternetzartig erlebbare Grünverbindungen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung aufgenommen, die einerseits bestehende Wegeverbindungen in das neue Stadtquartier fortführen und andererseits neue Verknüpfungen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, etc.) aber auch zum bestehenden Wohnquartier Oberstadt sicherstellen sollen.

Hierbei sollte bewusst eine Trennung dieser Grünzüge vom PKW-Verkehr angestrebt werden. Bei der Ausgestaltung dieser Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfreie Orientierung zu ermöglichen.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wurde durch das Fachamt kartiert. Wesentliche Grünstrukturen konnten in das städtebauliche Konzept des Rahmenplanentwurfes aufgenommen werden. Einzelstandorte weiterer erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Qualifizierung zu prüfen. Die Bestandskartierung wird in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren einfließen.

Den Anregungen wurde bereits entsprochen

4.0 Sonstige Anregungen

4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass es bei einer heranrückenden Wohnbebauung zu bestehenden Gewerbebetrieben zu Konflikten kommen kann

Abwägungsergebnis:

Der Rahmenplanentwurf hat mehrere Bestandsnutzungen in das Konzept aufgenommen, die in die Neustrukturierungsüberlegungen zu integrieren sind. Einerseits können diese gewerblichen Bestandsnutzungen selbst dazu dienen, das Wohnquartier zu den Verkehrslärmmissionen entlang der Hechtsheimer Straße bzw. des Heiligkreuzweges abzusichern, andererseits sind innerhalb des geplanten Wohnquartiers die erforderlichen Verträglichkeiten zu gewährleisten und entsprechende Maßnahmen zu treffen. Erste Lärmuntersuchungen haben bereits stattgefunden, so dass im weiteren Planungsprozess diese Aspekte Berücksichtigung finden.

Der Sachverhalt ist bereits im bestehenden Planungsprozess eingeflossen, so dass den Anregungen gefolgt werden kann.

4.2 Es wird angeregt, die im Rahmenplanentwurf im Bereich des potentiellen Verbrauchermarktes dargestellte Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet in eine gemischte Baufläche zu ändern

Abwägungsergebnis:

Bei den Voruntersuchungen zum Rahmenplanentwurf wurden insbesondere Verkehrs- und Gewerbelärmmissionen entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges ermittelt. Zur Abschirmung der geplanten Wohnbebauung sieht daher der Rahmenplanentwurf eine Nutzungsabstufung in Form einer vorgelagerten eingeschränkten gewerblichen Baufläche (GEE) bzw. einer gemischten (MII) Baufläche entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges vor. Gleichzeitig wird durch diese Nutzungsdarstellungen der Erhalt von Bestandsgebäuden und Bestandsnutzungen gesichert bzw. gewährleistet. Das entlang der Hechtsheimer Straße dargestellte eingeschränkte Gewerbegebiet soll auch mit den Nutzungen der gegenüberliegenden "Automeile" korrespondieren. Für den nördlichen Bereich (zwischen dem Verwaltungsgebäude IBM und dem potentiellen Standort für einen Vollversorger) können diese Planungsziele auch durch die Darstellung einer gemischten Baufläche erreicht werden.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

5.0 Innerhalb der 14-tägigen Bedenkfrist sind folgende Anregungen eingegangen

5.1 Bürger 1

E-Mail vom 13.12.2013

1. In den Erläuterungen zum Rahmenplanentwurf würde dargestellt, dass das Plangebiet an das umliegende Straßennetz hervorragend angebunden und erschlossen sei. Dies wäre falsch, da weder die Hechtsheimer Straße noch der Heiligkreuzweg über keinen besonders großen Querschnitt verfügen und jeweils nur eine Richtungsspur aufweisen. Anstelle der störenden Ampel wäre ein Kreisverkehr erforderlich.
2. Die Hechtsheimer Straße sei eine Gefahrenquelle für Fußgänger und Radfahrer:
 - 2.1 Einmündung Kreuzschanze/Bodelschwinghstraße

- hier besteht ein Zebrastreifen und gleichzeitig Bushaltestellen in beiden Richtungen ohne Haltebuchten; zusätzlich Radwege in beiden Richtungen. Schüler des Theresianums verlassen den Bus aus Richtung Stadt kommend und überqueren die Hechtsheimer Straße oft neben dem Zebrastreifen. Hinzu kommen Abbiegeverkehre in und aus der Bodelschwingstraße, kombiniert mit dem normalen Verkehr auf der Hechtheimer Straße ohne Abbieger.
- 2.2 Stadtauswärts mündet die Martin-Lutherstr. in die Hechtsheimer Straße. Dort ist eine Ampel für Fußgänger und Radfahrer, eine Tankstelle mit Zufahrt direkt am Überweg und gegenüber der Taxistandplatz, zwei Bushaltestellen, eine weitere Kreuzung mit Ampel. Die Schüler überqueren oft die Hechtsheimer Straße neben dem Überweg.
 3. Vorschläge zur Verbesserung der Situation an der Hechtsheimer Straße:
 - 3.1 Bushaltestelle Bodelschwingstraße stadtauswärts schließen, dafür Verbesserung der Anbindung des Theresianums. Der Bus müsste stadtauswärts direkt hinter der Tankstelle links in das Plangebiet abbiegen und entlang des Grünstreifens auf die Rückseite des Theresianums fahren. Damit wäre auch eine bessere Versorgung der Kettler-Siedlung und des Bürogeländes an der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße möglich.
 - 3.2 Verlegung der Tankstelle an einen neuen Kreisel im Knotenpunkt der Hechtsheimer Straße / Heiligkreuzweg.
 - 3.3 Verlegung des Taxistandplatzes in das neue Planungsgebiet.
 4. Konkretisierungen im Planungsgebiet:

Beschränkung in gemischter Bauweise mit einem Drittel Mietwohnungen (bis 4 Geschosse), einem Drittel Reihenhäuser, einem Drittel Einfamilienhäuser (einfach oder Doppel).
 5. Ausbau des Radweges in Verlängerung des Oberen Laubenheimer Weges quer durch das Planungsgebiet und Umwidmung des bisherigen Oberen Laubenheimer Weges als Radweg wegen der Gefährdung der Radfahrer auf der Hechtsheimer Straße.

Abwägungsergebnis

Der städtebanliche Rahmenplan "Heiligkreuz-Areal" verfolgt die Zielsetzung einer städtebanlichen Neuordnung des ehemals gewerblich genutzten IBM-Geländes an der Hechtsheimer Straße. Nachdem dieser letzte IBM-Produktionsstandort in Deutschland Ende 2003 geschlossen wurde, stehen mittlerweile viele Hallen und Fertigungsstätten sowie die dazugehörigen Parkplatzflächen leer.

Mit der durch den Rahmenplanentwurf aufgezeigten neuen Nutzungskonzeption soll diese innerstädtische und aktuell untergenutzte Fläche insbesondere für Wohnnutzungen aktiviert werden.

Es handelt sich somit um keine Neuplanung auf der "grünen Wiese", sondern um eine Umstrukturierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche, die gleichermaßen an das umliegende Verkehrsnetz angebunden war.

Anhand der Belastungsentwicklung der Hechtsheimer Straße / Höhe IBM (DTV-gesamt) lässt sich ablesen, dass die Querschnittsbelastung 1998 noch bei knapp 15.000 KFZ / 24 Stunden lag und zwischen 2000 und 2013 sich bei rund 11.000 KFZ / 24 Stunden einpendelte. Dieser Rückgang von ca. 4.000 KFZ / 24 Stunden ist im Zusammenhang mit der Aufgabe des Produktionsstandortes IBM zu sehen. Die Belastungsentwicklung macht aber auch deutlich, dass in der Vergangenheit größere Querschnittsbelastungen auf der Hechtsheimer Straße aufgenommen werden konnten, ohne dass der Straßenquerschnitt verändert wurde.

Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, wenn in diesem frühen Planungsstadium auf Ebene einer städtebaulichen Rahmenplanung die Einschätzung getroffen wurde, dass das Planungsgebiet verkehrstechnisch hervorragend an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den direkten Anschluss an die vorhandenen Verkehrsstrassen und Verkehrsknoten des umliegenden Netzes. Die bisherige Grundstruktur ändert sich damit nicht, außer, dass durch entsprechende Maßnahmen gebietsfremde Durchgangsverkehr innerhalb des Areals verhindert werden sollen.

Selbstverständlich wird es im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Hechtsheimer Straße erforderlich sein, dass bei der weiteren Planung die zusätzlichen Verkehrsmengen ermittelt und sowohl die Strecke als auch insbesondere die Knotenpunkte einer genauen Untersuchung unterzogen werden müssen. Hierbei ist in den ergänzenden Planunterlagen auch ein Ausbau des Kreuzungsbereiches Heiligkreuzweg / Hechtsheimer Straße als konzeptionell erforderlich vermerkt.

Die Hinweise bezüglich der Verkehrssicherheit in der Hechtsheimer Straße sowie die Radwegführung im Oberen Laubenheimer Weg betreffen Bereiche, die außerhalb des unmittelbaren Rahmenplanbereiches stehen. Die Hinweise werden dahingehend aufgenommen, dass bei der weiteren Vertiefung der Planung versucht wird, auch über das eigentliche Plangebiet hinaus Verbesserungen zu erzielen.

Hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung ist vorgesehen, eine oder mehrere Buslinien durch das zu entwickelnde Gebiet zu führen, um so auch im Sinne der vorgetragenen Anregungen insgesamt eine optimierte ÖPNV-Erschließung für das Gebiet und die direkt angrenzenden Bereiche zu erreichen.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

5.2 Bürger 2

E-Mail vom 16.12.2013

Es wird die Meinung vertreten, dass für das Bauvorhaben auf dem IBM-Gelände sich die Stadt streng an die für Wohngebiete gesetzlich vorgegebene geringere Dichte halten soll.

Abwägungsergebnis:

Die zentrale Aufgabe des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" besteht darin, für das ehemals von IBM gewerblich genutzte Gelände unter Berücksichtigung zu erhaltender Bestandsnutzungen eine neue nachhaltige Nutzungskonzeption zu entwickeln. Zielsetzung ist die Entwicklung des ehemaligen IBM-Geländes zu einem neuen Stadtquartier in zentraler innerstädtischer Lage. In diesem frühen Planungsstadium ist daher im Rahmenplanentwurf zunächst eine Flächenkonzeption nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung entworfen worden, die die einzelnen Nutzungsarten zueinander ordnet.

Städtebauliche Dichtewerte sind auf dieser Planungsebene noch nicht konkret getroffen worden. In den Planunterlagen wird allerdings darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" einen Orientierungsrahmen bilden sollen, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen möglich sein könnten, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitätsvollen Wohnumfeldes.

Das in der Baunutzungsverordnung definierte Maß der baulichen Nutzung regelt, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf; Bezugsgröße ist somit das (Netto)Baugrundstück. Demge-

genüber enthält der Rahmenplanentwurf lediglich Bruttobauflächen. Zum heutigen Zeitpunkt können noch keine Aussagen darüber getroffen werden, wie hoch die zukünftigen Abzugsflächen sein werden. Eine Konkretisierung der möglichen Bebauungsdichte innerhalb des Gebietes kann daher erst im Rahmen der weiteren städtebaulichen Qualifizierung erfolgen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

5.3 Bürger 3

E-Mail vom 17.12.2013

Es wird die Frage gestellt, warum solche Wohnungen direkt in die Anflugzone des Frankfurter Flughafens gebaut werden sollen. Der Flugzeuglärm würde bei den Planungen nicht beachtet. Auch bezahlbarer Wohnraum soll in einem ruhigen Wohngebiet möglich sein.

Abwägungsergebnis:

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Lärmimmissionen betroffen. Einerseits werden die Randbereiche durch das Verkehrsaufkommen in der Hechtsheimer Straße und dem Heiligkreuzweg belastet, andererseits sind für das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Einzugsbereich der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens zusätzliche Belästigungen zu erwarten.

Insbesondere die einseitigen Änderungen der Flugrouten durch die Inbetriebnahme der Nordwestlandebahn haben gezeigt, dass sich die Schwerpunkte der Lärmbelastungen durch Fluglärm innerhalb des Stadtgebietes Mainz schnell verlagern können. Somit würde der Fluglärm quasi einem Siedlungsstopp in Mainz gleichkommen.

Das Thema Fluglärm und die damit verbundene Ermittlung der zu erwartenden Belästigungen ist im nachgeordneten Bauleitplanverfahren vertiefend zu untersuchen. Hieraus ergeben sich gegebenenfalls bautechnische Maßnahmen (z.B. Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen), die im Bebauungsplan je nach Erforderlichkeit festzusetzen wären.

Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

5.4 Bürger 4

E-Mail vom 17.12.2013

Wortgleiche Stellungnahme wie die von Herrn Prof. Dr. Bodo Müller (siehe Punkt 5.1)

1. In den Erläuterungen zum Rahmenplanentwurf würde dargestellt, dass das Plangebiet an das umliegende Straßennetz hervorragend angebunden und erschlossen sei. Dies wäre falsch, da weder die Hechtsheimer Straße noch der Heiligkreuzweg über keinen besonders großen Querschnitt verfügen und jeweils nur eine Richtungsspur aufweisen. Anstelle der störenden Ampel wäre ein Kreisverkehr erforderlich.

2. Die Hechtsheimer Straße sei eine Gefahrenquelle für Fußgänger und Radfahrer:

2.1 Einmündung Kreuzschanze/Bodelschwingstraße

hier besteht ein Zebrastreifen und gleichzeitig Bushaltestellen in beiden Richtungen ohne Haltebuchten; zusätzlich Radwege in beiden Richtungen. Schüler des Theresianums verlassen den Bus aus Richtung Stadt kommend und überqueren die Hechtsheimer Straße oft neben dem Zebrastreifen. Hinzu kommen Abbiege

verkehre in und aus der Bodelschwinghstraße, kombiniert mit dem normalen Verkehr auf der Hechtsheimer Straße ohne Abbieger.

- 2.2 Stadtauswärts mündet die Martin-Lutherstr. in die Hechtsheimer Straße. Dort ist eine Ampel für Fußgänger und Radfahrer, eine Tankstelle mit Zufahrt direkt am Überweg und gegenüber der Taxistandplatz, zwei Bushaltestellen, eine weitere Kreuzung mit Ampel. Die Schüler überqueren oft die Hechtsheimer Straße neben dem Überweg.
3. Vorschläge zur Verbesserung der Situation an der Hechtsheimer Straße:
 - 3.1 Bushaltestelle Bodelschwinghstraße stadtauswärts schließen, dafür Verbesserung der Anbindung des Theresianums. Der Bus müsste stadtauswärts direkt hinter der Tankstelle links in das Plangebiet abbiegen und entlang des Grünstreifens auf die Rückseite des Theresianums fahren. Damit wäre auch eine bessere Versorgung der Kettler-Siedlung und des Bürogeländes an der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße möglich.
 - 3.2 Verlegung der Tankstelle an einen neuen Kreiselpunkt im Knotenpunkt der Hechtsheimer Straße / Heiligkreuzweg.
 - 3.3 Verlegung des Taxistandplatzes in das neue Planungsgebiet.
4. Konkretisierungen im Planungsgebiet:

Beschränkung in gemischter Bauweise mit einem Drittel Mietwohnungen (bis 4 Geschosse), einem Drittel Reihenhäuser, einem Drittel Einfamilienhäuser (einfach oder Doppel).
5. Ausbau des Radweges in Verlängerung des Oberen Laubenheimer Weges quer durch das Planungsgebiet und Umwidmung des bisherigen Oberen Laubenheimer Weges als Radweg wegen der Gefährdung der Radfahrer auf der Hechtsheimer Straße.

Abwägungsergebnis:

Der städtebauliche Rahmenplan "Heiligkreuz-Areal" verfolgt die Zielsetzung einer städtebaulichen Neuordnung des ehemals gewerblich genutzten IBM-Geländes an der Hechtsheimer Straße. Nachdem dieser letzte IBM-Produktionsstandort in Deutschland Ende 2003 geschlossen wurde, stehen mittlerweile viele Hallen und Fertigungsstätten sowie die dazugehörigen Parkplatzflächen leer. Mit der durch den Rahmenplanentwurf aufgezeigten neuen Nutzungskonzeption soll diese innerstädtische und aktuell untergenutzte Fläche insbesondere für Wohnnutzungen aktiviert werden. Es handelt sich somit um keine Neuplanung auf der "grünen Wiese", sondern um eine Umstrukturierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche, die gleichermaßen an das umliegende Verkehrsnetz angebunden war.

Anhand der Belastungsentwicklung der Hechtsheimer Straße / Höhe IBM (DTV-gesamt) lässt sich ablesen, dass die Querschnittsbelastung 1998 noch bei knapp 15.000 KFZ / 24 Stunden lag und Anfang 2000 sich bei rund 11.000 KFZ / 24 Stunden einpendelte. Dieser Rückgang von ca. 4.000 KFZ / 24 Stunden ist im Zusammenhang mit der Aufgabe des Produktionsstandortes IBM zu sehen. Die Belastungsentwicklung macht aber auch deutlich, dass in der Vergangenheit größere Querschnittsbelastungen auf der Hechtsheimer Straße aufgenommen werden konnten, ohne dass der Straßenquerschnitt verändert wurde.

Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, wenn in diesem frühen Planungsstadium auf Ebene einer städtebaulichen Rahmenplanung die Einschätzung getroffen wurde, dass das Planungsgebiet verkehrs-

technisch hervorragend an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den direkten Anschluss an die vorhandenen Verkehrsstrassen und Verkehrsknoten des umliegenden Netzes. Die bisherige Grundstruktur ändert sich damit nicht, außer, dass durch entsprechende Maßnahmen gebietsfremde Durchgangsverkehr innerhalb des Areals verhindert werden sollen.

Selbstverständlich wird es im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Hechtsheimer Straße erforderlich sein, dass bei der weiteren Planung die zusätzlichen Verkehrsmengen ermittelt und sowohl die Strecke als auch insbesondere die Knotenpunkte einer genauen Untersuchung unterzogen werden müssen. Hierbei ist in den ergänzenden Planunterlagen auch ein Ausbau des Kreuzungsbereiches Heiligkreuzweg / Hechtsheimer Straße als konzeptionell erforderlich vermerkt.

Die Hinweise bezüglich der Verkehrssicherheit in der Hechtsheimer Straße sowie die Radwegführung im Oberen Lanbenheimer Weg betreffen Bereiche, die außerhalb des unmittelbaren Rahmenplanbereiches stehen. Die Hinweise werden dahingehend aufgenommen, dass bei der weiteren Vertiefung der Planung versucht wird, auch über das eigentliche Plangebiet hinaus Verbesserungen zu erzielen.

Hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung ist vorgesehen, eine oder mehrere Buslinien durch das zu entwickelnde Gebiet zu führen, um so auch im Sinne der vorgetragenen Anregungen insgesamt eine optimierte ÖPNV-Erschließung für das Gebiet und die direkt angrenzenden Bereiche zu erreichen.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

5.5 Bürger 5

E-Mail vom 17.12.2013

Bei der künftigen Bebauung des Heiligkreuz-Areals sollte die gesetzlich vorgegebene geringere Dichte von Wohnungen eingehalten werden. Vor allem die Grünflächen kämen beim Bau von 2.500 Wohnungen viel zu kurz. Es sollten kleinteilige und bezahlbare Geschosswohnungen entstehen. Ein Problemviertel bei einer Planung von 2.500 Wohnungen wäre sicher gegeben.

Abwägungsergebnis:

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf. Das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes wird im wesentlichen bestimmt durch

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen,*
- die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse,*
- die Zahl der Vollgeschosse,*
- die Höhe baulicher Anlagen.*

Die Baunutzungsverordnung ordnet jedem Baugebietstyp Obergrenzen für die bauliche Dichte zu. Die Gemeinde kann diese Werte aber begründet verändern.

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" dessen Zielsetzung die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes in Form einer neuen flächenhaften Nutzungskonzeption ist. Die planerischen Inhalte des Rahmenplanentwurfes sollen die Grundlage für das sich anschließende städtebauliche Qualifizierungs- und Bebauungsplanverfahren bilden. Dementsprechend enthält der Rahmenplanentwurf in diesem frühen Planungsstadium noch

keine der o.g. Festsetzungsmöglichkeiten zum geplanten Maß der baulichen Nutzung. Dies ist Aufgabe des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens.

Städtebauliche Dichtewerte sind auf der Ebene des Rahmenplanentwurfes noch nicht konkret getroffen worden, da es sich zunächst um Bruttoflächen handelt und zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen darüber getroffen werden können, wie hoch die Abzugsflächen sein werden. (Das in der Baunutzungsverordnung definierte Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf das bebaubare Grundstück (Nettofläche)). Allerdings wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" einen Orientierungsrahmen bilden sollen, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen möglich sein könnten, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitativ vollen Wohnumfeldes.

Die Befürchtungen, dass sich das Plangebiet bei einer (spekulativ) hohen Dichte zu einem sogenannten "Problemviertel" entwickeln könnte, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

5.6 Bürger 6

E-Mail vom 18.12.2013

Es werden Befürchtungen hinsichtlich der 2.500 Wohnungen sowie der damit verbundenen hochgerechneten Einwohnerzahl geäußert und mit Kasernenbauten verglichen. Eine aufgelockerte Bauweise mit gut geplanter Begrünung wäre viel sinnvoller.

Abwägungsergebnis:

Die Befürchtungen, dass sich das Plangebiet bei einer (spekulativ) hohen Dichte zu einem sogenannten "Problemviertel" entwickeln könnte, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

5.7 Bürger 7

E-Mail vom 18.12.2013

Eine Teilbebauung des ehemaligen IBM-Geländes mit Wohnmöglichkeiten wird grundsätzlich positiv gesehen. Die Realisierung der in einer Info-Broschüre der Stadtwerke genannten 2.000 bis 2.500 Wohnungen wird für nicht machbar gehalten, ohne Konflikte zu erzeugen. 2.500 Wohnungen würden ein massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich Heiligkreuzweg / Max-Hufschmidt-Straße bedeuten.

Es werden beim Bau von 2.500 Wohnungen auf relativ kleinen Bereich aber durch dichte Bebauung mit hohen Gebäuden und wenigen Grünflächen eine Ghetto-Situation wie in anderen Mainzer Stadtteilen befürchtet.

Es wird eine gemischte Bebauung, die Sozialwohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser aber auch Einfamilienhäuser vorsieht, vorgeschlagen, um die eigentlich attraktive Wohngegend nicht zu einem sozialen Brennpunkt werden zu lassen.

Abwägungsergebnis:

Die genannte Info-Broschüre der Stadtwerke war nicht Gegenstand des Verfahrens zur Erarbeitung des Rahmenplanentwurfes. Die Zielsetzung des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" ist die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes in Form einer neuen flächenhaften Nutzungskonzeption ist. Dabei wurden auf der Ebene der Rahmenplanung noch keine städtebaulichen Dichtewerte festgelegt. Allerdings wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" einen Orientierungsrahmen bilden sollen, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen möglich sein könnten, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitätsvollen Wohnumfeldes.

Die Befürchtungen, dass sich das Plangebiet bei einer (spekulativ) hohen Dichte zu einem sogenannten "Problemviertel" oder "Ghetto-Situation" entwickeln könnte, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist dabei auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5.8 Bürger 8

E-Mail vom 18.12.2013

Als unmittelbarer Nachbar werden bei einer dichten Bebauung negative Auswirkungen auf das bestehende Wohngebiet befürchtet. Mit 2.500 Wohnungen würde ein neues Problemgebiet geschaffen.

Das Problem der Schaffung von genügend Parkplätzen wäre noch nicht ausreichend berücksichtigt. Es wird daher befürchtet, dass die zukünftigen Bewohner Parkplätze im Bereich der Friedrich-Naumann-Straße und Umgebung suchen müssen. Autofreies Wohnen wäre heute eine Utopie.

Wo sollen bei einer so dichten Bebauung alle (Bewohner, Besucher etc.) Autos parken? Es wird darum gebeten, die Parkplatzsituation bei diesem Projekt sehr gewissenhaft zu prüfen.

Abwägungsergebnis:

Die Befürchtungen, dass sich das Plangebiet bei einer (spekulativ) hohen Dichte zu einem sogenannten "Problemgebiet" entwickeln könnte, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile und ausgewogene Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

In § 47 der Landesbauordnung Rheinland Pfalz ist geregelt, dass bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Ihre Zahl und Größe richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer sowie der Besucherinnen und Besucher der Anlagen; dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel zu berücksichtigen. Insofern ist sichergestellt, dass die notwendigen Stellplätze spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5.9 Bürger 9

Fax vom 18.12.2013

Es wird gegen die Baupläne der Stadt von 2.500 Wohnungen protestiert, die damit eine enge Bebauung mit vielen Stockwerken in Kauf nehmen würde. Die Stadt solle sich für die für Wohngebiete gesetzlich vorgegebene geringere Dichte entscheiden.

Im befürchteten Ghetto würden nur Armut, Prostitution, Drogenhandel, Rassismus und Kriminalität gefördert.

Wahrscheinlich wolle die Stadtverwaltung auch Flüchtlinge, Verfolgte und andere Nichtsesshafte aus vielen fremden Ländern ansiedeln. Man fürchte sich jetzt schon vor terrorisierenden Banden.

Verdichtete Bauungen sollten in der Nähe von Oberbürgermeister Ebling und Amtsleiter Ingenthron vorgenommen werden oder diese veranlassen, dort eine Wohnung zu beziehen.

Abwägungsergebnis:

Unsachliche, ansatzweise fremdenfeindliche Äußerungen werden nicht kommentiert.

5.10 Bürger 10

E-Mail vom 20.12.2013

Eine verdichtete Bebauung mit 2.500 Wohneinheiten wird als absolut erschreckend empfunden. Nach der gesetzlich vorgegebenen Dichte wäre auf dem Areal eine Höchstzahl von 1.000 Wohneinheiten möglich.

Für jede Wohneinheit wären 1,5 Parkplätze gesetzlich vorgegeben, diese könnten bei 2.500 Wohneinheiten nicht geschaffen werden. Die sowieso schon problematische Verkehrssituation und fehlende Parkplätze in der Umgebung würde sich verschärfen. Da die Hechtsheimer Straße und der Heiligkreuzweg auch Schulwege sind, bestünde eine höhere Gefahr für die Sicherheit der Kinder. Auch die Busstrecken seien schon jetzt überlastet.

Außerdem würde man die Parkplätze des ASC-Theresianum und Gymnasium wegnehmen, die bei großen Schulveranstaltungen genutzt würden. Hier würde es bei den Bewohnern in der Umgebung zu weiterer Verkehrsbelastung kommen.

Es sollte in gemischter Bauweise gebaut werden. Gerade für junge Familien fehle es an bezahlbaren Reihenhäusern mit kleinen Gärten und Begegnungsmöglichkeiten mit viel Grün und Spielmöglichkeiten. Bestes Beispiel für eine gesunde Bebauung sei der Großberghang. Der Bedarf für weitere solche Bauungen wäre weiterhin da, besonders in Weisenau, einer der kinderreichsten Stadtteile.

Es sei hier eine nachhaltige Bebauung gefragt und keine Verdichtung.

Bezahlbare Wohnungen könne man dort wunderbar integrieren und nicht eine reine Ghettosiedlung mit 7-stöckiger Bauweise bauen.

Das stadtnahe Heiligkreuz-Areal sollte nicht abgewertet werden, es wäre wegen der Stadtnähe attraktiver als die Gonsbacherassen.

Abwägungsergebnis:

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf. Das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes wird im wesentlichen bestimmt durch

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen,
- die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse,
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe baulicher Anlagen.

Die Baunutzungsverordnung ordnet jedem Baugebietstyp Obergrenzen für die bauliche Dichte zu. Die Gemeinde kann diese Werte aber begründet verändern.

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Rahmenplanentwurf "Helligkreuz-Areal" dessen Zielsetzung die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes in Form einer neuen flächenhaften Nutzungskonzeption ist. Die planerischen Inhalte des Rahmenplanentwurfes sollen die Grundlage für das sich anschließende städtebauliche Qualifizierungs- und Bebauungsplanverfahren bilden. Dementsprechend enthält der Rahmenplanentwurf in diesem frühen Planungsstadium noch keine der o.g. Festsetzungsmöglichkeiten zum geplanten Maß der baulichen Nutzung. Dies ist Aufgabe des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens.

Städtebauliche Dichtewerte sind auf der Ebene des Rahmenplanentwurfes noch nicht konkret getroffen worden, da es sich zunächst um Bruttoflächen handelt und zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen darüber getroffen werden können, wie hoch die Abzugsflächen sein werden. (Das in der Baunutzungsverordnung definierte Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf das bebaubare Grundstück (Nettofläche)). Allerdings wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" einen Orientierungsrahmen bilden sollen, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen möglich sein könnten, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitätsvollen Wohnumfeldes.

In § 47 der Landesbauordnung Rheinland Pfalz ist geregelt, dass bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Ihre Zahl und Größe richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer sowie der Besucherinnen und Besucher der Anlagen; dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel zu berücksichtigen. Insofern ist sichergestellt, dass die notwendigen Stellplätze spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Weder dem ASC-Theresianum noch dem Gymnasium Oberstadt werden durch die Überplanung des ehemaligen IBM-Geländes Parkplätze weggenommen. Vielmehr konnte mit Zustimmung des Eigentümers der Ex-IBM-Parkplatz bei Bundesliga-Heimspielen genutzt werden. Als Alternative hierzu bestünde die Möglichkeit, die große Parkplatzfläche südwestlich des Gymnasiums Oberstadt zu nutzen, die durchaus fußläufig zu erreichen ist.

Die Befürchtungen, dass sich das Plangebiet bei einer (spekulativ) hohen Dichte zu einem sogenannten "Problemgebiet" entwickeln könnte, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Helligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist dabei auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile und ausgewogene Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5.11 Bürger 11

E-Mail vom 18.12.2013

Es wird versucht, sich bildlich die 2.500 Wohnungen vorzustellen. Bei einem Haus mit 4 Wohnungen je Stockwerk ergeben sich 625 Stockwerke. Da man ein solches Monstrum nicht bauen könne müsste man umgerechnet 60 Häuser mit je 10 Stockwerken errichten. Auch ein solcher Komplex wäre ein Monstrum. Deshalb wird davor gewarnt, das schöne Gebiet durch eine derart gigantomanische Bebauung zu verunstalten. Die Betonwüste am Winterhafen sei schon schlimm genug. Man würde sich peinlich an die nach dem Krieg errichteten Mietskasernen erinnert fühlen.

Abwägungsergebnis:

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" dessen Zielsetzung die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes in Form einer neuen flächenhaften Nutzungskonzeption ist. Die planerischen Inhalte des Rahmenplanentwurfes sollen die Grundlage für das sich anschließende städtebauliche Qualifizierungs- und Bebauungsplanverfahren bilden. Dementsprechend enthält der Rahmenplanentwurf in diesem frühen Planungsstadium noch keine Festsetzungen hinsichtlich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung. Dies ist Aufgabe des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens.

Städtebauliche Dichtewerte sind auf der Ebene des Rahmenplanentwurfes noch nicht konkret getroffen worden, da es sich zunächst bei der flächenhaften Nutzungskonzeption um Bruttoflächen handelt und zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen darüber getroffen werden können, wie hoch die Abzugsflächen sein werden. (Das in der Baunutzungsverordnung definierte Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf das bebaubare Grundstück (Nettofläche)). Allerdings wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" einen Orientierungsrahmen bilden sollen, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen möglich sein könnten, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitätsvollen Wohnumfeldes.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

5.12 Bürger 12

E-Mail vom 20.12.2013

Mit der Planung und dem Bau von 2.500 Wohnungen wird die damit einhergehende Bebauungsdichte für zu hoch erachtet. Damit wäre eine Überlastung aller angrenzenden Straßen verbunden, die für die zusätzliche Menge von Verkehrsteilnehmern nicht ausgelegt sei.

Die vorgesehene Bauweise würde dazu führen, dass sich vor allem sozial schwach gestellte Menschen ansiedeln würden, was einer Konzentration des sozialen Wohnungsbaus gleichkommen würde, also eine Art Ghetto-Bildung mit negativen Effekten für alle umliegenden Wohn- und Geschäftsbereiche.

Es sollte daher ein Wohngebiet geschaffen werden, das eine Bebauungsdichte für 1.000 Wohnungen vorsieht mit unterschiedlichen Strukturen (2-stöckige Mehrfamilienhäuser, Mietwohnungshäuser). Desweiteren sollten mehr Grünflächen ausgewiesen werden und eine akzeptable Verkehrslösung vorgesehen werden.

Abwägungsergebnis:

Anhand der Belastungsentwicklung der Hechtsheimer Straße / Höhe IBM (DTV-gesamt) lässt sich ablesen, dass die Querschnittsbelastung 1998 noch bei knapp 15.000 KFZ / 24 Stunden lag und zwischen 2000 und 2013 sich bei rund 11.000 KFZ / 24 Stunden einpendelte. Dieser Rückgang von ca. 4.000 KFZ / 24 Stunden ist im Zusammenhang mit der Aufgabe des Produktionsstandortes IBM zu sehen. Die Belastungsentwicklung macht aber auch deutlich, dass in der Vergangenheit größere Querschnittsbelastungen auf der Hechtsheimer Straße aufgenommen werden konnten, ohne dass der Straßenquerschnitt verändert wurde.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den direkten Anschluss an die vorhandenen Verkehrsstraßen und Verkehrsknoten des umliegenden Netzes. Die bisherige Grundstruktur ändert sich damit nicht, außer, dass durch entsprechende Maßnahmen gebietsfremde Durchgangsverkehr innerhalb des Areals verbindert werden sollen.

Selbstverständlich wird es im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Hechtsheimer Straße erforderlich sein, dass bei der weiteren Planung die zusätzlichen Verkehrsmengen ermittelt und sowohl die Strecke als auch insbesondere die Knotenpunkte einer genauen Untersuchung unterzogen werden müssen. Hierbei ist in den ergänzenden Planunterlagen auch ein Ausbau des Kreuzungsbereiches Heiligkreuzweg / Hechtsheimer Straße als konzeptionell erforderlich vermerkt.

Die Befürchtungen, dass es bei dem Plangebiet durch die vorgesehene Bauweise zu einer Art Ghetto-Bildung kommen würde, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Desweiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener; mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile und ausgewogene Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Damit ein städtebaulich wie architektonisch anspruchsvolles neues Stadtquartier entsteht, soll vor der detaillierten Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5.13 Bürger 13

E-Mail vom 19.12.2013

Als Anwohner der Friedrich-Naumann-Straße wird darum gebeten, die Dichte der Bebauung nicht über 1.000 Wohnungen zuzulassen, damit auch entsprechend Grünräume ausgewiesen werden können. Entsprechende Parkplätze oder Abstellmöglichkeiten müssten unbedingt geplant werden, da ein verkehrsfreies Wohngebiet wohl kaum möglich sein wird.

Schon jetzt würden PKW's von anderen Straßen und auch vom Theresianum in der Friedrich-Naumann-Straße abgestellt. Es wird befürchtet, dass später auch Wohnungsinhaber des IBM-Geländes im näheren Umfeld freie Parkplätze suchen würden.

Abwägungsergebnis:

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sind auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen zu berücksichtigen. In den Planunterlagen sind noch keine Aussagen zur geplanten Zahl der Wohneinheiten getroffen worden, da die zentrale Aufgabe des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" darin besteht, für das ehemals von IBM gewerblich genutzte Gelände unter Berücksichtigung zu erhaltender Bestandsnutzungen eine neue nachhaltige Nutzungskonzeption zu entwickeln. In diesem frühen Planungsstadium ist daher im Rahmenplanentwurf zunächst eine Flächenkonzeption nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung entworfen worden, die die einzelnen Nutzungsarten zueinander neu ordnet. Die Konkretisierung einer möglichen Bebauungsdichte wird Aufgabe der nachfolgenden Qualifizierungsverfahren sein.

Zur Sicherung eines städtebaulich wie architektonisch anspruchsvollen neuen Stadtquartiers soll daher vor der detaillierten Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

In § 47 der Landesbauordnung Rheinland Pfalz ist geregelt, dass bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Ihre Zahl und Größe richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer sowie der Besucherinnen und Besucher der Anlagen; dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel zu berücksichtigen. Insofern ist sichergestellt, dass die notwendigen Stellplätze spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden

5.14 Bürger 14

E-Mail vom 19.12.2013

Damit nicht neue soziale Brennpunkte entstehen wie Lerchenberg, Gonsenheim, Berliner Siedlung wäre neben der Dichte der Bebauung vor allem die Mischung von Mietwohngebäuden und selbstgenutztem Wohneigentum über die gesamte Fläche entscheidend. Überall, wo massiv vor allem öffentlich geförderter Mietwohnungsbau konzentriert wurde, wäre es später zu den bekannten Problemen gekommen.

Diese würden sich nur durch eine Durchmischung mit anderen Nutzungsarten (vor allem Wohneigentum) vermeiden lassen. Die zur Zeit bestehende Wohnungsknappheit dürfe nicht dazu führen, die Fehler der Vergangenheit zu wiederholen und neue soziale Brennpunkte zu schaffen.

Abwägungsergebnis:

Vor dem Hintergrund einer sehr angespannten Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Darüber hinaus hat der Rahmenplanentwurf die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Den Anregungen wurde bereits gefolgt

5.15 bürger 15

E-Mail vom 21.12.2013

Es wird auf die 14-tägigen Bundesliga-Basketballspiele in der Schulsporthalle und die entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten des Ex-IBM Parkplatzes hingewiesen. Es wird gebeten, diese verkehrslogistische Situation bei den Plananpassungen und Bauausführungen zu berücksichtigen.

Mit Blick auf die bevorstehende Bewerbung um den Titel eines Landesleistungszentrums für den Basketballsport wird die Planung und der Bau einer weiteren Dreifachsporthalle im Plangebiet beantragt, um den umliegenden Schulen und Sportvereinen angemessene Nutzungszeiten zur Verfügung stellen zu können.

Abwägungsergebnis:

Durch die geplante Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes werden auch die im Zusammenhang mit dem früheren Produktionsstandort geschaffenen Mitarbeiterparkplätze für eine Neunutzung überplant. Als Alternative zur früheren Nutzung des Ex-IBM-Parkplatzes besteht die Möglichkeit, die große Parkplatzfläche südwestlich des Gymnasiums Oberstadt bei entsprechenden Veranstaltungen zu nutzen, die durchaus fußläufig zu erreichen ist.

Wie die Sportverwaltung mitgeteilt hat, trainiert der ASC Theresianum derzeit als einziger Sportverein in der Sporthalle des Gymnasiums Theresianum.

Außerdem hat der Verein noch eine Vielzahl von Übungseinheiten in der unmittelbar in der Nähe liegenden städtischen Sporthalle der Gustav-Stresemann-Schule.

Nach Kenntnis der Sportverwaltung ist eine weitere Dreifeldsporthalle in Planung. Die zusätzliche Halle soll dann zum Gymnasium Oberstadt gehören. Darüber wurde der Verein auch bereits in Ge-

sprechen bei Herrn Bürgermeister Beck informiert. Des Weiteren ist eine zusätzliche Dreifeldsporthalle im Bereich der IGS Anna-Seghers geplant. Beide Sporthallenplanungen sind im städtischen Haushalts als beschlossene Maßnahmen eingestellt.

Den Anregungen wurde bereits entsprochen

5.16 Bürger 16

E-Mail vom 20.12.2013

A Bürgerinformation

Es wird Bezug genommen auf verschiedene Presseartikel mit einer Angabe bezüglich der Wohneinheiten bzw. Einwohner im Plangebiet (2.500 Wohnungen bzw. 2.500 Einwohner). Die Verwaltung hätte sich hierzu im Rahmen der Bürgerinformation nicht geäußert.

Es wird angeregt, klarzustellen, welche Aussagen in der Presse für sich in Anspruch genommen werden darf.

Weiterhin wird angeregt, die anvisierte Anzahl von Wohnungen und/oder Bewohnern abzuschätzen.

Angeregt wird dazu eine präzisere Bürgerinformation.

B Verfahren in Anlehnung an die Entwicklung des Vauban-Quartiers

Unter Verweis auf den Planungsprozess zum Vauban-Quartier in Freiburg wird angeregt, diesen Entwicklungsprozess und die daraus entstandenen innovativen Ideen zur Gestaltung des Quartiers darauf zu untersuchen, ob und inwieweit diese für die in Mainz anstehende Planung nutzbar gemacht werden könnte.

C Zielgruppe Bewohner mit mittlerem, durchschnittlichem Einkommen / Wohnungsnachfrage

Gemäß der im Sozialdezernat vorliegenden Wohnraumanalyse gäbe es in Mainz keine wirklich belastbaren Daten zum Wohnungsbedarf. Es wird daher angeregt, den Mainzer Bauland- und Wohnungsbedarf zu analysieren, dies insbesondere auch mit Blick auf die Nachfrage unterschiedlicher Bevölkerungsschichten, und dann erst zu entscheiden, welche Kontingente welcher Zielgruppe zugeordnet werden sollen / können.

D Berechtigte im sozial geförderten Wohnungsbau

Es wird angeregt, auch die Wohnungssuchenden angemessen zu berücksichtigen, die Anspruch auf sozial geförderten Wohnraum haben. Das Recht einkommensschwacher Mitbürger auf angemessenen Wohnraum ist zu stärken. Es wird auf die einschlägigen Beschlüsse des Stadtrates verwiesen.

C Sozialstruktur

Die Beschränkung des Quartiers auf im wesentlichen eine Zielgruppe würde zu einer sozialen Monostruktur führen, was sich bislang immer als problematisch erwiesen hat. Die Gefahr, das ein Gebiet "umkippt" wäre besonders dann ausgeprägt, wenn die Monostruktur mit einer dichten Bauweise einherginge.

Es wird angeregt, die im Mainzer Sozialdezernat vorliegenden Untersuchungen und Sozialraumanalysen auszuwerten,
die Zielgruppe nicht auf eine Bevölkerungsschicht zu beschränken,
den verschiedensten Bevölkerungsgruppen hier Wohnraum für jeden Geldbeutel anzudienen, Studierenden ebenso wie Singles, Familien bis hin zu Senioren usw.,
das entsprechende bauliche Angebot z.B. durch GFZ, GRZ und Geschosshöhen planerisch abzusichern.

Außerdem wird angeregt, die Sozialverträglichkeit abzusichern durch
Durchmischung in der Sozialstruktur,
Vermeidung überforderter Nachbarschaften,

Weiterentwicklung des familienfreundlichen und mit altengerechten Wohnens.
Des Weiteren wird angeregt, die Planung insbesondere auf junge Familien auszurichten und entsprechende Anreize zu schaffen. Zu berücksichtigen wäre dabei aber bereits jetzt der künftige Wandel der Altersstruktur und der Familiengrößen.

D Dorf in der Stadt

Es wird angeregt, im Quartier die Kombination von Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit konzeptionell vorzusehen (Dorf in der Stadt).

E öffentlicher Raum

Der Gestaltung des öffentlichen Raumes und dem Angebot von Begegnungsmöglichkeiten käme eine besondere Bedeutung zu. Die grüne Lunge im Wohnquartier würde als wichtiges Kriterium der Wohnqualität geschätzt.

Angeregt wird, die Wohnqualität über Pocket-parks hinaus durch Schaffung von weiteren Grün- und Naherholungszonen abzusichern.

Es wird angeregt, im Quartier Plätze mit unverwechselbarem Charakter zu schaffen, wie z.B.:

Intime der Ruhe gewidmete Plätze (Lesen, Meditation)

Spielplätze für Jung und Alt nebeneinander (z.B. Boccia)

Platz für Kunst

Außenrestauration

Veranstaltungsplätze

F Wohneigentum

Angeregt wird, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Erwerb von Wohneigentum auch bei kleinem Geldbeutel möglich wird, um damit zur eigenen Vorsorge für das Alter anzureizen, dies insbesondere auch mit Blick auf jüngere Familien (Riesterrente).

G Flexibilität

Es wird angeregt, einen Fokus auf die Flexibilität des Angebotes zu setzen wie bei dem so genannten Lebenszyklushaus mit beispielhaft folgenden Parametern:

Flexibles Reagieren auf jede Lebensphase

Offenheit für Veränderungen

Ermöglichen generationenübergreifendes Wohnens

Nutzung des Hauses durch zwei Familien mit einem gemeinsamen Wohn- und Essbereich

Barrierefreiheit mit eigenständiger Einheit für Pflegeperson

Verbindung von Wohnen und Arbeiten

H Bauen in eigener Regie

Es wird angeregt, das genossenschaftliche Element des selbst verwalteten Bauens und Wohnens sowie die organisierte Gruppenselbsthilfe zu stärken und voranzutreiben.

Angeregt wird, die Bereitsstellung zu berücksichtigen von Einzelgrundstücken für 1 bis 4 geschossige Wohnhäuser, die von Einzel- oder Gruppenbauherren im Rahmen lockerer Vorgaben bebaut werden, wobei der Koordinierungsaufwand für die Beteiligten möglichst gering bleiben sollte;

Von Grundstücken für kleinere Siedlungseinheiten, die von den Gruppen nach eigenen Konzepten bebaut werden (Vereinbarung von Kooperationsregeln bei der Vergabe. Die Stadt müsste dazu einen Animateur/Koordinator stellen, der die übernommenen Kooperationspflichten begleitet; siehe dazu auch die Konzeption der Vauban Siedlung in Freiburg).

I Verkehr

Eine Verkehrsberuhigung wird durchaus positiv gesehen. Eine denkbare Stellplatzreduktion aufgrund veränderter Mobilitätsformen wird kritisch gesehen. Hierzu seien belastbare Angaben und eingehendere Untersuchungen erforderlich. Es wird angeregt, die Anfahrt in die unmittelbare Nähe des hinteren Eingangs des Theresianums vorzusehen.

Abwägungsergebnis:

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal", dessen Zielsetzung die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes in Form einer neuen flächenhaften Nutzungskonzeption ist. Die planerischen Inhalte des Rahmenplanentwurfes sollen die Grundlage für das sich anschließende städtebauliche Qualifizierungs- und Bebauungsplanverfahren bilden. Dementsprechend enthält der Rahmenplanentwurf in diesem frühen Planungsstadium noch keine Festsetzungen hinsichtlich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung. Dies ist Aufgabe des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens.

Um Anregungen und Erfahrungen aus guten, innovativen Beispielen insbesondere im Geschosswohnungsbau einzubohlen, ist 2014 eine Fachexkursion in den südwestdeutschen Raum vorgesehen. Ziel ist es z.B. in Freiburg (u.a. das Vauban-Gelände) oder Tübingen Projekte mit geschosswohnungsbau unter fachkundiger Führung zu besichtigen, die sich trotz hoher Nutzungsintensität durch eine attraktive Architektur und ein hochwertiges Wohnumfeld auszeichnen. Die Erkenntnisse sollen dann auch in das städtebauliche Qualifizierungsverfahren einfließen.

Vor dem Hintergrund einer sehr angespannten Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist dabei auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Darüber hinaus hat der Rahmenplanentwurf die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Zur grundsätzlichen Fragestellung des Wohnungsbedarfes und der Berechtigten im sozial geförderten Wohnungsbau wird auf das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept der Landeshauptstadt Mainz sowie die Handlungsempfehlungen und Maßnahmeplanungen vom Mai 2013 verwiesen.

In den Planunterlagen zum Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" wurde definiert, dass für das Plangebiet ein urbanes und durchmischtes Stadtquartier mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie ein attraktives Wohnumfeld anzustreben ist.

Als grünordnerisches Kernelement hat der Rahmenplanentwurf gitternetzartig erlebbare Grünverbindungen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung aufgenommen, die einerseits bestehende Wegeverbindungen in das neue Stadtquartier fortführen und andererseits neue Verknüpfungen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, etc.) aber auch zum bestehenden Wohnquartier Oberstadt sicherstellen sollen.

Hierbei sollte bewusst eine Trennung dieser Grünzüge vom PKW-Verkehr angestrebt werden. Bei der Ausgestaltung dieser Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfrei Orientierung zu ermöglichen. Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wurde durch das Fachamt kartiert. Wesentliche Grünstrukturen konnten in das städtebauliche Konzept des Rahmenplanentwurfes aufgenommen werden. Einzelstandorte weiterer erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Qualifizierung zu prüfen. Die Bestandskartierung wird in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren einfließen.

Um die hohen Zielsetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Stadtquartiers erreichen zu können, sind in vielen Bereichen innovative Lösungsansätze gefragt. Dies reicht von der Fragestellung eines hohen und kostenintensiven energetischen Standards bis zu einer denkbaren Reduzierung des Stellplatzschlüssels im Sinne autoarmer Teilquartiere. Selbstverständlich sind hierzu das Verfahren begleitende belastbare Untersuchungen erforderlich.

Die Anregung zu einer rückwärtigen Erschließung des Theresianums wird dahingehend aufgenommen, dass dieser Aspekt im Gesamtkontext der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes bei der weiteren Konkretisierung mit untersucht wird.

Den Anregungen wurde bereits weitestgehend entsprochen

5.17 Bürger 17

E-Mail vom 20.12.2013

Im wesentlichen inhaltsgleiche Anregung wie Nr. 5.16

A Bürgerinformation

Es wird Bezug genommen auf verschiedene Presseartikel mit einer Angabe bezüglich der Wohneinheiten bzw. Einwohner im Plangebiet (2.500 Wohnungen bzw. 2.500 Einwohner). Die Verwaltung hätte sich hierzu im Rahmen der Bürgerinformation nicht geäußert.

Es wird angeregt, klarzustellen, welche Aussagen in der Presse für sich in Anspruch genommen werden darf.

Weiterhin wird angeregt, die anvisierte Anzahl von Wohnungen und/oder Bewohnern abzuschätzen.

Angeregt wird dazu eine verlässliche Bürgerinformation mit klaren Fakten.

B Sozial geförderter Wohnungsbau

Aufgrund des vermeintlichen Fehlens genauerer Zahlen über die Berechtigten des sozial geförderten Wohnungsbaus wird angeregt, eine haltbare Analyse über die Zahl der Berechtigten in Mainz zu erstellen.

Angeregt wird, auch die Wohnungssuchenden angemessen zu berücksichtigen, die Anspruch auf sozial geförderten Wohnraum haben. Es wird auf die einschlägigen Beschlüsse des Stadtrates verwiesen.

C Sozialstruktur

Die Beschränkung eines Quartiers auf eine Zielgruppe würde zu einer sozialen Monostruktur führen, was sich bislang immer als problematisch erwiesen hat, gerade wenn diese Monostruktur mit hochverdichtetem Bauen verbunden würde.

Es wird angeregt, die im Mainzer Sozialdezernat vorliegenden Untersuchungen und Sozialraumanalysen auszuwerten,

die Zielgruppe nicht auf eine Bevölkerungsschicht zu beschränken,

den verschiedensten Bevölkerungsgruppen hier Wohnraum für jeden Geldbeutel anzudienen, Studierenden ebenso wie Singles, Familien bis hin zu Senioren usw., das entsprechende bauliche Angebot z.B. durch GFZ, GRZ und Geschosshöhen planerisch abzusichern.

Außerdem wird angeregt, die Sozialverträglichkeit abzusichern durch Durchmischung in der Sozialstruktur,

Vermeidung überforderter Nachbarschaften,

Weiterentwicklung des familienfreundlichen und mit altengerechten Wohnens.

Des Weiteren wird angeregt, die Planung insbesondere auf junge Familien auszurichten und entsprechende Anreize zu schaffen.

D (Titel fehlt)

Es wird angeregt, im Quartier die Kombination von Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit konzeptionell vorzusehen (Dorf in der Stadt).

E öffentlicher Raum

Angeregt wird, die Wohnqualität durch Schaffung von Grün- und Naherholungszonen abzusichern.

Es wird angeregt, im Quartier Spielplätze, Plätze für Veranstaltungen, Platz für Kunst für Gastronomie zu schaffen.

F Wohneigentum

Angeregt wird, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Erwerb von Wohneigentum auch bei kleinem Geldbeutel möglich wird

H Bauen in eigener Regie

Die Möglichkeit, selbst oder in Gruppen Wohnraum auch ohne Bauträger schaffen zu können, sei unter dem Kostenaspekt aber auch des nachbarschaftlichen Zusammenwachsens von Bedeutung und diene zugleich der sozialen Stabilisierung. Dies setze entsprechende Grundstückszuschnitte und Baufenster voraus.

Es wird angeregt, das genossenschaftliche Element des selbst verwalteten Bauens und Wohnens sowie die organisierte Gruppenselbsthilfe zu stärken und voranzutreiben.

Abwägungsergebnis:

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" dessen Zielsetzung die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes in Form einer neuen flächenhaften Nutzungskonzeption ist. Die planerischen Inhalte des Rahmenplanentwurfes sollen die Grundlage für das sich anschließende städtebauliche Qualifizierungs- und Bebauungsplanverfahren bilden. Dementsprechend enthält der Rahmenplanentwurf in diesem frühen Planungsstadium noch keine Festsetzungen hinsichtlich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung. Dies ist Aufgabe des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens.

Zur grundsätzlichen Fragestellung der Berechtigten im sozial geförderten Wohnungsbau wird auf das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept der Landeshauptstadt Mainz sowie die Handlungsempfehlungen und Maßnahmeplanungen vom Mai 2013 verwiesen.

Vor dem Hintergrund einer sehr angespannten Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Darüber hinaus hat der Rahmenplanentwurf die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

In den Planunterlagen zum Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" wurde definiert, dass für das Plangebiet ein urbanes und durchmischtes Stadtquartier mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie ein attraktives Wohnumfeld anzustreben ist.

Als grünordnerisches Kernelement hat der Rahmenplanentwurf gitternetzartig erlebbare Grünverbindungen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung aufgenommen, die einerseits bestehende

Wegeverbindungen in das neue Stadtquartier fortführen und andererseits neue Verknüpfungen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, etc.) aber auch zum bestehenden Wohnquartier Oberstadt sicherstellen sollen.

Hierbei sollte bewusst eine Trennung dieser Grünzüge vom PKW-Verkehr angestrebt werden. Bei der Ausgestaltung dieser Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfrei Orientierung zu ermöglichen. Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wurde durch das Fachamt kartiert. Wesentliche Grünstrukturen konnten in das städtebauliche Konzept des Rahmenplanentwurfes aufgenommen werden. Einzelstandorte weiterer erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Qualifizierung zu prüfen. Die Bestandskartierung wird in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren einfließen.

Den Anregungen wurde bereits weitestgehend entsprochen

5.18 Bürger 18

E-Mail vom 20.12.2013

Es wird bedauert, dass ein Gewerbegebiet nicht für die Ansiedlung von Gewerbe mit zusätzlichen Arbeitsplätzen und entsprechenden Steuerzahlungen genutzt wird. Durch eine enge Bebauung mit 2.500 Wohnungen wird die Schaffung eines neuen Problemgebietes befürchtet.

Sollte an der Wohnbebauung festgehalten werden, dann müsste die gesetzliche Regelung für Wohngebiete mit der vorgegebenen geringen Dichte angewendet werden, es sollte eine Begrenzung auf 1.000 Wohnungen erfolgen.

Abwägungsergebnis:

Der Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" stellt entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges weiterhin eine eingeschränkte gewerbliche Baufläche dar. Der zentrale rückwärtige Bereich wird allerdings aufgrund seiner Lagegunst zu einer Wohnbaufläche umstrukturiert. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass auch die zukünftigen Bewohner Steuerzahler sind.

Die Befürchtungen, dass sich das Plangebiet bei einer (spekulativ) hohen Dichte zu einem sogenannten "Problemgebiet" entwickeln könnte, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbaun) des Gebietes für eine stabile und ausgewogene Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Die Konkretisierung einer möglichen Bebauungsdichte wird Aufgabe der nachfolgenden Qualifizierungsverfahren sein.

Zur Sicherung eines städtebaulich wie architektonisch anspruchsvollen neuen Stadtquartiers soll daher vor der detaillierten Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden

5.19 Bürger 19

E-Mail vom 22.12.2013

Die geplante mehrgeschossige Wohnbebauung sei im Hinblick auf die angrenzenden Gebiete viel zu dicht und hoch. Außerdem sei die verkehrstechnische Erschließung nicht gesichert. Ein nicht vorhandener Grünanteil im geplanten Gebiet wäre inakzeptabel. Die geplante Bebauung würde zu einer Wohnstruktur führen, die sowohl für das geplante Gebiet als auch für die angrenzenden Gebiete völlig ungesund wären. Der Bedarf an bezahlbaren Wohnflächen, den die Stadt seit Jahren nicht ausreichend beachtet hätte, könne jetzt nicht durch ein überdimensioniertes Wohngebiet beseitigt werden. Es gäbe noch ausreichend andere Flächen, die sich für eine Wohnbebauung mit bezahlbarem Wohnraum eignen würden (z.B. am Zollhafen mit der Nähe zur Neustadt oder das Gebiet an der Kurmainz-Kaserne). Die Stadt hätte es versäumt, in den Neubaugebieten z.B. am Zollhafen oder am Winterhafen oder am neuen REWE an der Geschwister-Scholl-Straße für eine durchmischte, bezahlbare Wohnbebauung zu sorgen. Diese Fehler dürften nicht dazu führen, dass zum Nachteil der Anwohner in der Oberstadt die zulässige Wohnungsdichte durch den Bau von 2.500 Wohnungen überschritten wird.

A Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan sei bereits rechtswidrig, da er nicht aus dem maßgeblichen Flächennutzungsplan entwickelt sei. Der FNP sähe eine "gewerbliche Nutzung" vor. Diese Nutzung entspreche auch der unmittelbaren Nachbarschaft an der Hechtsheimer Straße. Eine dichte Wohnbebauung mit mehreren Geschossen würde sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen.

B Dichte der Wohnbebauung

Die geplante Dichte der Wohnbebauung mit 2.500 Wohnungen und mehreren Geschossen mit teilweise baulichen Überhöhungen sei nicht rechtmäßig. Eine solch enge Bebauung würde einseitige Bevölkerungsstrukturen schaffen, die zu den üblichen Problemen in dicht bebauten Wohnblocks führt (z.B. Berliner Siedlung oder Mainz-Kostheim). Dies entspreche nicht dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Umwandlung in ein überwiegendes Wohngebiet wäre bereits rechtlich zweifelhaft.

Mit Blick auf die Wohnungsnot in Mainz sei das Anliegen aber verständlich und gut. Dabei müsse aber die vorhandene umgebende Wohnstruktur maßgeblich für das geplante Wohngebiet sein. In der Oberstadt herrsche ein gehobener Wohnungsbau mit ein- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern vor. Das Plangebiet müsste daher z.B. mit kleineren bezahlbaren Reihenhäusern bebaut werden wie beispielsweise am neuen REWE-Markt oder Am Großberghang. Es wäre eine gesunde Wohnungsdurchmischung vorzusehen, hauptsächlich kleinere Reihenhäuser mit evtl. einem größeren und etwas höherem (max. 3 Stockwerke) Wohnblock. Die Stadt solle sich an dem gelungenen Wohngebiet "Am Großberg" orientieren.

C Verkehrserschließung

Bei 2.500 Wohnungen müsse man heutzutage von 2 Autos pro Wohnung ausgehen. Dies bedeute ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von mindestens 5.000 Pkw pro Tag. Es müsse doch jedem seriösen Stadt- und Verkehrsplaner offensichtlich sein, dass dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht von den angrenzenden Straßen insbesondere der Hechtsheimer Straße aufgenommen werden könne. Schon jetzt sei die Hechtsheimer Straße mit ihrer Kreuzung zur Emy-Roeder-Str. und Heiligkreuzweg insbesondere zu den Stoßzeiten überlastet. Das Verkehrsaufkommen zu Schulen sei morgens bereits sehr hoch. Hinzu käme der Verkehr, der von der Autobahn in die Stadt führen würde sowie der Gewerbegebietsverkehr. Eine weitere Belastung durch eine dichte Wohnbebauung wäre nicht zulässig. Die geplanten Verkehrsknotenpunkte wären bereits zu den Hauptverkehrszeiten überlastet.

D Grünflächen

Es sei nicht nachvollziehbar, dass in dem geplanten Areal nahezu keine Grünflächen geplant wären. Lediglich 4,54% der Gesamtfläche als Grünfläche auszuweisen sei vollkommen inakzeptabel. Das Wohngebiet brauche eigene großflächige zusammenhängende Grünflächen als Freiräume für die Kinder zum Spielen und für das gesunde Wohnumfeld. Der Volkspark biete aufgrund seiner Entfernung für kleinere Kinder keine Alternative. Es wird nach dem Inhalt der "Pocketparks" gefragt. Großzügige Grünflächen sollten den Mainzer Grüngürtel in seiner einmaligen Naherholungsfunktion und ein gesundes Wohnklima unterstützen.

Es wird darum gebeten, die geplante Bebauung grundlegend zu überarbeiten und eine neue Wohnbebauung mit max. 1.000 Wohnungen und viel Grünflächen zu planen. Diese Bebauung würde auch keine Spannungen zu den angrenzenden Gebieten auslösen und die Verkehrserschließung könnte durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden.

Mit Blick auf die anstehenden Kommunalwahlen wird auf ein vernünftiges Einsehen der Stadtplaner gehofft sowie auf eine rechtmäßige und faire Abwägung unter Berücksichtigung aller Interessen.

Abwägungsergebnis:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der Bereich des ehemaligen IBM-Geländes entsprechend seiner damaligen Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieser Produktionsstandort wurde jedoch bereits Ende 2003 geschlossen, so dass mittlerweile viele Fertigungsstätten und -hallen sowie große Parkplatzflächen leerstehen. Mit dem Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" verfolgt die Stadt Mainz das Ziel einer Neuordnung des Gesamtgeländes und hat dementsprechend die Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan und der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung gefasst. Grundlage für die Bauleitplanverfahren bildet der Rahmenplanentwurf.

Die Befürchtungen, dass das Plangebiet bei einer (spekulativ) hohen Dichte einseitige Bevölkerungsstrukturen schaffen würde, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftli-

ches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsba) des Gebietes für eine stabile und ausgewogene Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Zur Sicherung eines städtebaulich wie architektonisch anspruchsvollen neuen Stadtquartiers soll daher vor der detaillierten Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

Anhand der Belastungsentwicklung der Hechtsheimer Straße / Höhe IBM (DTV-gesamt) lässt sich ablesen, dass die Querschnittsbelastung 1998 noch bei knapp 15.000 KFZ / 24 Stunden lag und zwischen 2000 und 2013 sich bei rund 11.000 KFZ / 24 Stunden einpendelte. Dieser Rückgang von ca. 4.000 KFZ / 24 Stunden ist im Zusammenhang mit der Aufgabe des Produktionsstandortes IBM zu sehen. Die Belastungsentwicklung macht aber auch deutlich, dass in der Vergangenheit größere Querschnittsbelastungen auf der Hechtsheimer Straße aufgenommen werden konnten, ohne dass der Straßenquerschnitt verändert wurde.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den direkten Anschluss an die vorhandenen Verkehrsstraßen und Verkehrsknoten des umliegenden Netzes. Die bisherige Grundstruktur ändert sich damit nicht, außer, dass durch entsprechende Maßnahmen gebietsfremde Durchgangsverkehr innerhalb des Areals verhindert werden sollen.

Selbstverständlich wird es im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Hechtsheimer Straße erforderlich sein, dass bei der weiteren Planung die zusätzlichen Verkehrsmengen ermittelt und sowohl die Strecke als auch insbesondere die Knotenpunkte einer genauen Untersuchung unterzogen werden müssen. Hierbei ist in den ergänzenden Planunterlagen auch ein Ausbau des Kreuzungsbereiches Heiligkreuzweg / Hechtsheimer Straße als konzeptionell erforderlich vermerkt.

Aufgrund der fußläufigen Nähe zum Volkspark wurde auf die Darstellung einer entsprechend großen zentralen öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebietes verzichtet. Stattdessen sind quartiersbezogene kleinere Parks vorgesehen, die gemeinsam mit anderen Maßnahmen ein hochwertiges Wohnumfeld gewährleisten sollen.

Als grünordnerisches Kernelement hat der Rahmenplanentwurf gitternetzartig erlebbare Grünverbindungen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung aufgenommen, die einerseits bestehende Wegeverbindungen in das neue Stadtquartier fortführen und andererseits neue Verknüpfungen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, etc.) aber auch zum bestehenden Wohnquartier Oberstadt sicherstellen sollen.

Hierbei sollte bewusst eine Trennung dieser Grünzüge vom PKW-Verkehr angestrebt werden. Bei der Ausgestaltung dieser Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfrei Orientierung zu ermöglichen. Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wurde durch das Fachamt kartiert. Wesentliche Grünstrukturen konnten in das städtebauliche Konzept des Rahmenplanentwurfes aufgenommen werden. Einzelstandorte weiterer erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Qualifizierung zu prüfen. Die Bestandskartierung wird in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren einfließen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5.20 Bürger 20

E-Mail vom 23.12.2013

Das Bauvorhaben stößt auf erheblichen Widerstand. Als Anwohnerin der Oberen Bleichstraße (Sportplatz) fühle man sich bei ca. 240 Wohnungseinheiten (Hochhäuser) wie in einem "kleinen Ghetto".

Bei zusätzlichen 2.500 Wohnungen werden Verhältnisse wie in der Elsa-Brandström-Str. befürchtet. Gegen kleinere Wohneinheiten hätte bestimmt niemand etwas einzuwenden.

Abwägungsergebnis:

Die Befürchtungen, dass sich das Plangebiet bei einer (spekulativ) hohen Dichte zu einem sogenannten "Getto" entwickeln könnte, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Helligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

5.21 Bürger 21

Landesverband Rheinland Pfalz, Verband kinderreicher Familien Deutschland e.V.

E-Mail vom 21.12.2013

Es bestehen große Bedenken bezüglich einer angestrebten engen Bebauung. Bei den Planungen sollte unbedingt der Aspekt mit berücksichtigt werden, dass Familien mit mehreren Kindern oft größere Wohnungen bzw. Häuser benötigen. Ebenso sollten auch Familien, die Anspruch auf sozial geförderten Wohnraum haben, Berücksichtigung finden.

Auf dem Gelände könnte ein Quartier entstehen, in dem Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit miteinander kombiniert sind und welches auf diese Weise ideale Bedingungen für Familien bieten würde.

Bei der Bebauung des Areals sollte eine deutlich geringere Anzahl von Wohnungen angestrebt werden, um familiäre Lebensformen in ausgeprägten Nachbarschaften zu ermöglichen. Eine zu hohe Verdichtung führe zu Anonymität, die bedenkliche Auswirkungen haben kann.

Viele Familien hätten die Sorge, dass durch eine sehr enge Bebauung eine ganz andere, neue Form des Zusammenwohnens entstehen könnte, die das Bild der Oberstadt nachhaltig negativ verändern würde und in keiner Weise zukunftsorientiert wäre.

Schön wäre ein Dorf, was dem eines gewachsenen Dorfes ähneln sollte, nicht einem Retortendorf.

Abwägungsergebnis:

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" dessen Zielsetzung die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes in Form einer neuen flächenhaften Nutzungskonzeption ist. Die planerischen Inhalte des Rahmenplanentwurfes sollen die Grundlage für das sich anschließende städtebauliche Qualifizierungs- und Bebauungsplanverfahren bilden.

Dementsprechend enthält der Rahmenplanentwurf in diesem frühen Planungsstadium noch keine Festsetzungen hinsichtlich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung. Dies ist Aufgabe des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens.

Allerdings wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" einen Orientierungsrahmen bilden sollen, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen möglich sein könnten, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist dabei auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Leitbild des Rahmenplanentwurfes ist die Entwicklung eines urbanen und durchmischten Stadtquartiers mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld. Hierbei sind zudem aufgrund der hohen energetischen Standards neue Lösungsansätze gefragt, um ansreichend bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

Den Anregungen wurde bereits mit den Entwicklungszielen zum Rahmenplanentwurf weitestgehend entsprochen, eine Aussage zur möglichen Bebauungsdichte ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich

5.22 Bürger 22

E-Mail vom 23.12.2013

Im wesentlichen inhaltsgeleiche Anregung wie Nr. 5.16 und 5.17

A Bürgerinformation

Welche Bürger wurden angeblich gefragt?

Angeregt wird, die anvisierte Anzahl von Wohnungen und / oder Bewohnern abzuschätzen und danach zu planen.

Angeregt wird eine verlässliche Bürgerinformation mit klaren Fakten.

B Sozial geförderter Wohnungsbau

Aufgrund des vermeintlichen Fehlens genauerer Zahlen über die Berechtigten des sozial geförderten Wohnungsbaus wird angeregt, eine haltbare Analyse über die Zahl der Berechtigten in Mainz zu erstellen.

Angeregt wird, auch die Wohnungssuchenden angemessen zu berücksichtigen, die Anspruch auf sozial geförderten Wohnraum haben. Es wird auf die einschlägigen Beschlüsse des Stadtrates verwiesen.

C Sozialstruktur

Die Beschränkung eines Quartiers auf eine Zielgruppe würde zu einer sozialen Monostruktur führen, was sich bislang immer als problematisch erwiesen hat, gerade wenn diese Monostruktur mit hochverdichteten Bauen verbunden würde.

Es wird angeregt, die im Mainzer Sozialdezernat vorliegenden Untersuchungen und Sozialraumanalysen auszuwerten,

die Zielgruppe nicht auf eine Bevölkerungsschicht zu beschränken,

den verschiedensten Bevölkerungsgruppen hier Wohnraum für jeden Geldbeutel zu bieten, Studierenden ebenso wie Singles, Familien bis hin zu Senioren usw.

Außerdem wird angeregt, die Sozialverträglichkeit abzusichern durch

Durchmischung in der Sozialstruktur,

Vermeidung überforderter Nachbarschaften,

Weiterentwicklung des familienfreundlichen und mit altengerechten Wohnens.

Des weiteren wird angeregt, die Planung insbesondere auf junge Familien auszurichten und entsprechende Anreize zu schaffen. Großberghang als Vorbild. Es bestünde eine große Nachfrage für finanzierbares Wohneigentum.

D öffentlicher Raum

Angeregt wird, die Wohnqualität durch Schaffung von Grün- und Naherholungszonen abzusichern.

Es wird angeregt, im Quartier Spielplätze, Plätze für Veranstaltungen, Platz für Kunst für Gastronomie zu schaffen.

E Wohneigentum

Angeregt wird, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Erwerb von Wohneigentum auch bei kleinem Geldbeutel möglich wird

F Verkehrsbelastung

Das Wohnviertel um das Theresianum sei morgens, nachmittags und anlässlich größerer Veranstaltungen sehr belastet.

Es wird auf die 14-tägigen Bundesliga-Basketballspiele in der Schulsporthalle und die entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten des Ex-IBM Parkplatzes hingewiesen. Angeregt wird, die Parkplätze für das Theresianum und des ASC-Theresianums zu erhalten und diese verkehrslogistische Situation bei den Plananpassungen und Bauausführungen zu berücksichtigen sowie eine Beschränkung der Wohneinheiten auf 1.000, gemäß der gesetzlich vorgeschriebenen geringen Dichte für Wohngebiete.

G Sportförderung

Angeregt wird der Bau einer Dreifachsporthalle zur Nutzung der umliegenden Schulen und Sportvereine.

Abwägungsergebnis:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 und des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal" sowie des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" wurde im Amtsblatt der Stadt Mainz am 29.11.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Veranstaltung fand am 10.12.2013 im Foyer der Gustav-Stresemann-Wirtschaftsschule in der Hechtsheimer Straße 31, Beginn 18:30 Uhr, statt.

Zur grundsätzlichen Fragestellung der Berechtigten im sozial geförderten Wohnungsbau wird auf das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept der Landeshauptstadt Mainz sowie die Handlungsempfehlungen und Maßnahmeplanungen vom Mai 2013 verwiesen. Hierzu hat der Stadtrat die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Leitbild des Rahmenplanentwurfes ist die Entwicklung eines urbanen und durchmischten Stadtquartiers mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Als grünordnerisches Kernelement hat der Rahmenplanentwurf gitternetzartig erlebbare Grünverbindungen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung aufgenommen, die einerseits bestehende Wegeverbindungen in das neue Stadtquartier fortführen und andererseits neue Verknüpfungen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, etc.) aber auch zum bestehenden Wohnquartier Oberstadt sicherstellen sollen.

Hierbei sollte bewusst eine Trennung dieser Grünzüge vom PKW-Verkehr angestrebt werden. Bei der Ausgestaltung dieser Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfreie Orientierung zu ermöglichen.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wurde durch das Fachamt kartiert. Wesentliche Grünstrukturen konnten in das städtebauliche Konzept des Rahmenplanentwurfes aufgenommen werden. Einzelstandorte weiterer erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Qualifizierung zu prüfen. Die Bestandskartierung wird in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren einfließen.

Durch die geplante Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes werden auch die im Zusammenhang mit dem früheren Produktionsstandort geschaffenen Mitarbeiterparkplätze für eine Neunutzung überplant. Als Alternative zur früheren Nutzung des Ex-IBM-Parkplatzes besteht die Möglichkeit, die große Parkplatzfläche südwestlich des Gymnasiums Oberstadt bei entsprechenden Veranstaltungen zu nutzen, die durchaus fußläufig zu erreichen ist.

Wie die Sportverwaltung mitgeteilt hat, trainiert der ASC Theresianum derzeit als einziger Sportverein in der Sporthalle des Gymnasiums Theresianum. Außerdem hat der Verein noch eine Vielzahl von Übungseinheiten in der unmittelbar in der Nähe liegenden städtischen Sporthalle der Gustav-Stresemann-Schule.

Nach Kenntnis der Sportverwaltung ist eine weitere Dreifeldsporthalle in Planung. Die zusätzliche Halle soll dann zum Gymnasium Oberstadt gehören. Darüber wurde der Verein auch bereits in Gesprächen bei Herrn Bürgermeister Beck informiert. Des Weiteren ist eine zusätzliche Dreifeldsporthalle im Bereich der IGS Anna-Segbers geplant. Beide Sporthallenplanungen sind im städtischen Haushalt als beschlossene Maßnahmen eingestellt.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

5.23 Bürger 23

E-Mail vom 22.12.2013

Spätestens seit Eröffnung des Theresianums 1981 sei das Wohnviertel morgens, nachmittags und anlässlich größerer Veranstaltungen durch das Verkehrsaufkommen über Gebühr belastet. Seit Jahren würden Überlegungen angestellt, wie es durch eine Anbindung über das ehemalige IBM-Gelände entlastet werden könnte. Jedes zweite Wochenende würden Bundesliga-Basketballspiele in der Schulsporthalle stattfinden, bei denen bisher der Ex-IBM-Parkplatz genutzt werden konnte.

Es wird angeregt, dass weiterhin die von der Hechtsheimer Straße ausgewiesenen Parkmöglichkeiten mitgenutzt werden könnten.

Es wird gebeten, diese verkehrslogistische Situation bei den Plananpassungen und Bauausführungen zu berücksichtigen.

Durch Kürzung der Nutzungszeiten in der Sporthalle der Stresemannschule und mit Blick auf die bevorstehende Bewerbung um den Titel eines Landesleistungszentrums für den Basketballsport wird die Planung und der Bau einer weiteren Dreifeldsporthalle im Plangebiet beantragt, um den umliegenden Schulen und Sportvereinen angemessene Nutzungszeiten zur Verfügung stellen zu können.

Abwägungsergebnis:

Durch die geplante Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes werden auch die im Zusammenhang mit dem früheren Produktionsstandort geschaffenen Mitarbeiterparkplätze für eine Neunutzung überplant. Als Alternative zur früheren Nutzung des Ex-IBM-Parkplatzes besteht die Möglichkeit, die große Parkplatzfläche südwestlich des Gymnasiums Oberstadt bei entsprechenden Veranstaltungen zu nutzen, die durchaus fußläufig zu erreichen ist.

Wie die Sportverwaltung mitgeteilt hat, trainiert der ASC Theresianum derzeit als einziger Sportverein in der Sporthalle des Gymnasiums Theresianum.

Außerdem hat der Verein noch eine Vielzahl von Übungseinheiten in der unmittelbar in der Nähe liegenden städtischen Sporthalle der Gustav-Stresemann-Schule.

Nach Kenntnis der Sportverwaltung ist eine weitere Dreifeldsporthalle in Planung. Die zusätzliche Halle soll dann zum Gymnasium Oberstadt gehören. Darüber wurde der Verein auch bereits in Gesprächen bei Herrn Bürgermeister Beck informiert. Des Weiteren ist eine zusätzliche Dreifeldsporthalle im Bereich der IGS Anna-Seighers geplant. Beide Sporthallenplanungen sind im städtischen Haushalts als beschlossene Maßnahmen eingestellt.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

5.24 Bürger 24

E-Mail vom 21.12.2013

Grundsätzlich wird eine Wohnbebauung des Heiligkreuz-Areals begrüßt. Es würden aber u. a. Aussagen zum urbanen Grün fehlen, auch sei das Problem des Verkehrs noch nicht befriedigend geklärt.

Es bestehen Bedenken gegenüber der Benennung des Gebietes mit "Heiligkreuz-Areal". In einer säkularen Gesellschaft erscheint der Name nicht ideal. Es sollte sich ein anderer Namen mit lokalem Bezug finden lassen.

Die geplanten Grünverbindungen wären für das Wohnquartier nicht ausreichend. Das Grünkonzept sollte sich am Bedarf der Bewohner orientieren. Gerade im Geschosswohnungsbau käme den Grünflächen eine wichtige Bedeutung als Kommunikations- und Aufenthaltsraum und Spielflächen zu. Außerdem sollte über die Möglichkeiten von wohnungsnahen Mietergärten bzw. Nachbarschaftsgärten in die Planung mit einbezogen werden.

Im Rahmenplan fehle der Hinweis auf innovative Grünkonzepte. Urbanes Grün wäre explizit zu berücksichtigen und mit anderen Themen strategisch zu verknüpfen (z.B. Klimaanpassung, Qualifizierung von Wohn- und Bürostandorten).

Die Frage des ruhenden und fließenden Verkehrs sei noch nicht ausreichend berücksichtigt.

Es wird um Überarbeitung des Rahmenplanes in der Weise gebeten, den Belang "urbanes Grün", Benennung und Verkehr mit entsprechenden Vorgaben für den städtebaulichen Wettbewerb einzubeziehen.

Abwägungsergebnis:

Aufgrund der fußläufigen Nähe zum Volkspark wurde auf die Darstellung einer entsprechend großen zentralen öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebietes verzichtet. Stattdessen sind quartiersbezogene kleinere Parks vorgesehen, die gemeinsam mit anderen Maßnahmen ein hochwertiges Wohnumfeld gewährleisten sollen.

Die weitere Konkretisierung des "urbanen Grüns" erfolgt im nachfolgenden städtebaulichen Qualifizierungsverfahren.

Als grünordnerisches Kernelement hat der Rahmenplanentwurf gitternetzartig erlebbare Grünverbindungen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung aufgenommen, die einerseits bestehende Wegeverbindungen in das neue Stadtquartier fortführen und andererseits neue Verknüpfungen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, etc.) aber auch zum bestehenden Wohnquartier Oberstadt sicherstellen sollen.

Hierbei sollte bewusst eine Trennung dieser Grünzüge vom PKW-Verkehr angestrebt werden. Bei der Ausgestaltung dieser Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfreie Orientierung zu ermöglichen.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wurde durch das Fachamt kartiert. Wesentliche Grünstrukturen konnten in das städtebauliche Konzept des Rahmenplanentwurfes aufgenommen werden. Einzelstandorte weiterer erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Qualifizierung zu prüfen. Die Bestandskartierung wird in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren einfließen.

Im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wird es erforderlich sein, dass bei der weiteren Planung die zusätzlichen Verkehrsmengen ermittelt und sowohl die Strecke als auch insbesondere die Knotenpunkte einer genauen Untersuchung unterzogen werden müssen. Hierbei ist in den ergänzenden Planunterlagen auch ein Ausbau des Kreuzungsbereiches Heiligkreuzweg / Hechtsheimer Straße als konzeptionell erforderlich vermerkt.

Um die hohen Zielsetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Stadtquartiers erreichen zu können, sind in vielen Bereichen innovative Lösungsansätze gefragt. Dies reicht von der Fragestellung eines hohen und kostenintensiven energetischen Standards bis zu einer denkbaren Reduzierung des Stellplatzschlüssels im Sinne autoarmer Teilquartiere. Selbstverständlich sind hierzu das Verfahren begleitende belastbare Untersuchungen erforderlich.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

5.25 Bürger 25

E-Mail vom 23.12.2013

Die geplante Bebauung sei viel zu verdichtet, die notwendigen Grünflächen zur Erholung würden fehlen. Aufgrund der geplanten Verdichtung sei das Gebiet dafür prädestiniert, sich zu einem sozialen Brennpunkt zu entwickeln.

Der mit der Bebauung verbundene Baulärm und die Zunahme des ruhenden und fließenden Verkehrs würde sich auf das Gymnasium Oberstadt zusätzlich zum bereits bestehenden Flug- und Verkehrslärm negativ auswirken und die Gesundheit der Kinder stark beeinträchtigen.

Die geplante Verdichtung wäre nicht sozialadäquat. Es sollte eine angemessene Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der Interessen der bisherigen Bewohner erfolgen.

Es könne nicht sein, dass jede vorhandene Fläche in Mainz zubetoniert würde. Es sollten ausreichend Grünflächen belassen werden.

Abwägungsergebnis:

Die Befürchtungen, dass sich das Plangebiet bei einer (spekulativ) hohen Dichte zu einem sogenannten "sozialen Brennpunkt" entwickeln könnte, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Helligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5.26 Bürger 26

E-Mail vom 23.12.2013

Im wesentlichen inhaltsgleiche Anregung wie Nr. 5.16, 5.17 und 5.22

A Bürgerinformation

Welche Bürger wurden angeblich gefragt?

Angeregt wird, die anvisierte Anzahl von Wohnungen und / oder Bewohnern abzuschätzen und danach zu planen.

Angeregt wird eine verlässliche Bürgerinformation mit klaren Fakten.

B Sozial geförderter Wohnungsbau

Aufgrund des vermeintlichen Fehlens genauerer Zahlen über die Berechtigten des sozial geförderten Wohnungsbaus wird angeregt, eine haltbare Analyse über die Zahl der Berechtigten in Mainz zu erstellen.

Angeregt wird, auch die Wohnungssuchenden angemessen zu berücksichtigen, die Anspruch auf sozial geförderten Wohnraum haben. Es wird auf die einschlägigen Beschlüsse des Stadtrates verwiesen.

C Sozialstruktur

Die Beschränkung eines Quartiers auf eine Zielgruppe würde zu einer sozialen Monostruktur führen, was sich bislang immer als problematisch erwiesen hat, gerade wenn diese Monostruktur mit hochverdichteten Bauen verbunden würde.

Es wird angeregt, die im Mainzer Sozialdezernat vorliegenden Untersuchungen und Sozialraumanalysen auszuwerten,

die Zielgruppe nicht auf eine Bevölkerungsschicht zu beschränken, den verschiedensten Bevölkerungsgruppen hier Wohnraum für jeden Geldbeutel zu bieten, Studierenden ebenso wie Singles, Familien bis hin zu Senioren usw.

Außerdem wird angeregt, die Sozialverträglichkeit abzusichern durch Durchmischung in der Sozialstruktur, Vermeidung überforderter Nachbarschaften, Weiterentwicklung des familienfreundlichen und mit altengerechten Wohnens.

Des weiteren wird angeregt, die Planung insbesondere auf junge Familien auszurichten und entsprechende Anreize zu schaffen. Großberghang als Vorbild. Es bestünde eine große Nachfrage für finanzierbares Wohneigentum.

D öffentlicher Raum

Angeregt wird, die Wohnqualität durch Schaffung von Grün- und Naherholungszonen abzusichern.

Es wird angeregt, im Quartier Spielplätze, Plätze für Veranstaltungen, Platz für Kunst für gastronomie zu schaffen.

E Wohneigentum

Angeregt wird, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Erwerb von Wohneigentum auch bei kleinem Geldbeutel möglich wird

F Verkehrsbelastung

Das Wohnviertel um das Theresianum sei morgens, nachmittags und anlässlich größerer Veranstaltungen sehr belastet.

Es wird auf die 14-tägigen Bundesliga-Basketballspiele in der Schulsporthalle und die entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten des Ex-IBM Parkplatzes hingewiesen. Angeregt wird, die Parkplätze für das Theresianum und des ASC-Theresianums zu erhalten und diese verkehrslogistische Situation bei den Plananpassungen und Bauausführungen zu berücksichtigen sowie eine beschränkung der Wohneinheiten auf 1.000, gemäß der gesetzlich vorgeschriebenen geringen Dichte für Wohngebiete.

G Sportförderung

Angeregt wird ein Bau einer Dreifeldsporthalle zur Nutzung der umliegenden Schulen und Sportvereinen.

Abwägungsergebnis:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 und des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal" sowie des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" wurde im Amtsblatt der Stadt Mainz am 29.11.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Veranstaltung fand am 10.12.2013 im Foyer der Gustav-Stresemann- Wirtschaftsschule in der Hechtsheimer Straße 31, Beginn 18:30 Uhr, statt.

Zur grundsätzlichen Fragestellung der Berechtigten im sozial geförderten Wohnungsbau wird auf das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept der Landeshauptstadt Mainz sowie die Handlungsempfehlungen und Maßnahmenplanungen vom Mai 2013 verwiesen. Hierzu hat der Stadtrat die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Leitbild des Rahmenplanentwurfes ist die Entwicklung eines urbanen und durchmischten Stadtquartiers mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist dabei auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Als grünordnerisches Kernelement hat der Rahmenplanentwurf gitternetzartig erlebbare Grünverbindungen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung aufgenommen, die einerseits bestehende Wegeverbindungen in das neue Stadtquartier fortführen und andererseits neue Verknüpfungen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, etc.) aber auch zum bestehenden Wohnquartier Oberstadt sicherstellen sollen.

Hierbei sollte bewusst eine Trennung dieser Grünzüge vom PKW-Verkehr angestrebt werden. Bei der Ausgestaltung dieser Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfreie Orientierung zu ermöglichen.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wurde durch das Fachamt kartiert. Wesentliche Grünstrukturen konnten in das städtebauliche Konzept des Rahmenplanentwurfes aufgenommen werden. Einzelstandorte weiterer erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Qualifizierung zu prüfen. Die Bestandskartierung wird in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren einfließen.

Durch die geplante Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes werden auch die im Zusammenhang mit dem früheren Produktionsstandort geschaffenen Mitarbeiterparkplätze für eine Neunutzung überplant. Als Alternative zur früheren Nutzung des Ex-IBM-Parkplatzes besteht die Möglichkeit, die große Parkplatzfläche südwestlich des Gymnasiums Oberstadt bei entsprechenden Veranstaltungen zu nutzen, die durchaus fußläufig zu erreichen ist.

Wie die Sportverwaltung mitgeteilt hat, trainiert der ASC Theresianum derzeit als einziger Sportverein in der Sporthalle des Gymnasiums Theresianum.

Außerdem hat der Verein noch eine Vielzahl von Übungseinheiten in der unmittelbar in der Nähe liegenden städtischen Sporthalle der Gustav-Stresemann-Schule.

Nach Kenntnis der Sportverwaltung ist eine weitere Dreifeldsporthalle in Planung. Die zusätzliche Halle soll dann zum Gymnasium Oberstadt gehören. Darüber wurde der Verein auch bereits in Gesprächen bei Herrn Bürgermeister Beck informiert. Des Weiteren ist eine zusätzliche Dreifeldsporthalle im Bereich der IGS Anna-Seghers geplant. Beide Sporthallenplanungen sind im städtischen Haushalt als beschlossene Maßnahmen eingestellt.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

5.27 Bürger 27

E-Mail vom 23.12.2013

Das ehemalige IBM-Gelände würde sich hervorragend für eine wohnbauliche Nutzung eignen. Angesichts der vorherrschenden Wohnraumproblematik sollte man bei dem IBM-Gelände schnell zu einer Lösung kommen.

Allerdings werden solide Informationen zur geplanten Verdichtung benötigt. 2.500 Wohnungen entsprächen 5.000 Menschen auf einem dann doch kleinen Areal.

Preiswerter Geschosswohnungsbau, ohne Aufzüge, ohne genügend Grünfläche, autofreie Straßen (nicht familienfreundlich, nicht seniorengerecht) würden Problemviertel fördern.

Es wird eine Durchmischung der Sozialstruktur angeregt, d.h., Wohnungen für jeden Geldbeutel, also auch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Der öffentliche Raum sollte Begegnungsmöglichkeiten auch für ältere Menschen haben und es sollte die Möglichkeit geben individuell zu bauen, nicht nur mit städtischen Gesellschaften.

Eine übermäßige Verkehrsberuhigung wäre nicht bedarfsgerecht und zeitgemäß.

Eine Gesamtbebauung, ähnlich der Gonsbacherassen, wäre der Qualität der Grundstückslage angemessen.

Abwägungsergebnis:

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal", dessen Zielsetzung die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes in Form einer neuen flächenhaften Nutzungskonzeption ist. Die planerischen Inhalte des Rahmenplanentwurfes sollen die Grundlage für das sich anschließende städtebauliche Qualifizierungs- und Bebauungsplanverfahren bilden. Dementsprechend enthält der Rahmenplanentwurf in diesem frühen Planungsstadium noch keine Festsetzungen hinsichtlich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung. Dies ist Aufgabe des nachfolgenden Qualifizierungs- und Bebauungsplanverfahrens.

Vor dem Hintergrund einer sehr angespannten Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen daher auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Darüber hinaus hat der Rahmenplanentwurf die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Um die hohen Zielsetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Stadtquartiers erreichen zu können, sind in vielen Bereichen innovative Lösungsansätze gefragt. Dies reicht von der Fragestellung eines hohen und kostenintensiven energetischen Standards bis zu einer denkbaren Reduzierung des Stellplatz-

schlüssels im Sinne autoarmer Teilquartiere. Selbstverständlich sind hierzu das Verfahren begleitende belastbare Untersuchungen erforderlich.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang entsprochen werden.

5.28 Bürger 28

E-Mail vom 23.12.2013

Die in der Bürgerinformation dargestellten Pläne als zukünftiges Wohngebiet würden eine sehr hohe Wohndichte bedeuten, die andere Belange nach § 1 BauGB nicht ausreichend berücksichtigt. Die angestrebten 2.500 Wohneinheiten seien zu hoch angesetzt. Nach eigenen Berechnungen wäre die Dichte 3 x mehr als zum Beispiel in der Martin-Luther-King Siedlung.

Die Pocketparks würden vermuten lassen, dass diese schon jetzt nicht ausreichend groß dimensioniert wären. Die fußläufige Entfernung des Volksparks wäre unter Berücksichtigung der DIN 18034, Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb, Sept. 2012, zu groß.

Für eine Einwohnerzahl von 5.000 Menschen würden 2 ha Grünflächen für wohnungsbezogene Freiräume (alle Altersgruppen) benötigt.

Neben den öffentlichen Freiräumen müssten auf den Grundstücken selbst nach der Landesbauordnung Spielräume für Kleinkinder bis 6 Jahre nachgewiesen werden. Bei 2.500 Wohneinheiten wäre dies eine Fläche von zusätzlich ca. 10.000 qm. In diesem Zusammenhang wird anhand von 2 Beispielen die Genehmigungspraxis der Stadt Mainz bzw. der Bauaufsicht kritisiert.

Unter Verweis auf eine eigene Untersuchung wird herausgestellt, dass der Freiraum gleichwertig zu guten Wohnungen zu sehen ist. Neben den Ausstattungsmerkmalen der Wohnungen wären Freizeitmöglichkeiten, grünes Umfeld, Qualität des öffentlichen Raumes, Spielmöglichkeiten für Kinder besonders hervorzuheben. Pocketparks und kleine Spielmöglichkeiten auf dem privaten Grundstücken seien damit nicht gemeint.

Für die Regenhaltung dürften vermutlich weitere Flächen notwendig sein.

Der bestehende Baumbestand sollte so weit möglich erhalten werden.

Es wird in Bezug auf die ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche darauf hingewiesen, dass durch eine Steigerung der Sterbeziffer Friedhofsflächen benötigt werden.

Die Stadt Mainz hätte ein hohes Defizit an öffentlich zugänglichen Grünflächen. Da nicht ausreichend Grünflächen zur Verfügung gestellt werden könnten und das notwendige Grünsystem für die weiterwachsende Stadt nicht ausreichend weiter ausgebaut würde, müssten dies auch private Grünflächen leisten. Deshalb müssten neben öffentlichen Flächen in dem neuen Wohngebiet auch ausreichend private Grünflächen entstehen.

Es wird angemerkt, dass ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet laut Landschaftsplan 1993 im Zuge der sog. Automeile überbaut worden sei.

Des weiteren wird in einer Aufzählung auf großflächige Baumaßnahmen hingewiesen, die Aspekte Klima, Ökologie, Wasserhaushalt, Biodiversität u.a. unbeachtet gelassen hätten.

Der Radverkehr müsste durch den Ausbau von Radwegen gestärkt werden. Der Radweg Emy-Roeder-Straße müsste eine sinnvolle Anbindung an den Heiligkreuzweg erfahren. Es fehle an sicheren Radwegen und die Fußwege wären hier alle viel zu schmal, neben der stark befahrenen Straße.

Auch der ÖPNV müsse verbessert werden. Eine Erhöhung der Taktfrequenz sei notwendig.

Bei dem anstehenden Wettbewerb sollten auch Landschaftsarchitekten im Preisgericht vertreten sein.

Es wird weiter auf desolate Zustände der Verkehrsflächen zu der Gustav-Stresemann-Wirtschaftsschule und dem Gymnasium Oberstadt hingewiesen. Der gesamte Verkehrsraum würde nicht den Sicherheitsanforderungen zur Erschließung von Schulen entsprechen.

Abwägungsergebnis:

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal", dessen Zielsetzung die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes in Form einer neuen flächenhaften Nutzungskonzeption ist. Die planerischen Inhalte des Rahmenplanentwurfes sollen später die Grundlagen für das sich anschließende städtebauliche Qualifizierungs- und Bebauungsplanverfahren bilden. Dementsprechend enthält der Rahmenplanentwurf in diesem frühen Planungsstadium noch keine Festsetzungen hinsichtlich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung. Dies ist Aufgabe des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens.

Schlussfolgernd bedeutet dies, dass städtebauliche Dichtewerte auf der Ebene des Rahmenplanentwurfes noch nicht konkret getroffen werden konnten, da es sich zunächst bei der flächenhaften Nutzungskonzeption um Bruttoflächen handelt und zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen darüber getroffen werden können, wie hoch möglicherweise die Abzugsflächen sein werden. (Das in der Baunutzungsverordnung definierte Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf das bebaubare Grundstück (Nettofläche)).

In den Planunterlagen wird allerdings darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" einen Orientierungsrahmen bilden sollen, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen möglich sein könnten, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitätsvollen Wohnumfeldes.

Vor dem Hintergrund einer sehr angespannten Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sind innerhalb des Heiligkreuz-Areals Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich vorgesehen. Des weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Darüber hinaus hat der Rahmenplanentwurf die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Leitbild des Rahmenplanentwurfes ist die Entwicklung eines urbanen und durchmischten Stadtquartiers mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld.

Unter dieser Prämisse sind selbstverständlich auch die innerhalb des Planungsgebietes zu schaffenden Grünflächen zu sehen. Der Rahmenplanentwurf selbst enthält diesbezüglich noch keine Größenvorgaben sondern Symbole mit dem Signet Pocketpark als Adaption urbanen Grüns in einem urbanen Stadtquartier. Die konkrete Ausformulierung kann erst gemeinsam mit dem Städtebau in der nächsten Konkretisierungsstufe erfolgen.

Als grünordnerisches Kernelement hat der Rahmenplanentwurf gitternetzartig erlebbare Grünverbindungen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung aufgenommen, die einerseits bestehende Wegeverbindungen in das neue Stadtquartier fortführen und andererseits neue Verknüpfungen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, etc.) aber auch zum bestehenden Wohnquartier Oberstadt sicherstellen sollen.

Hierbei sollte bewusst eine Trennung dieser Grünzüge vom PKW-Verkehr angestrebt werden. Bei der Ausgestaltung dieser Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfreie Orientierung zu ermöglichen.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wurde durch das Fachamt kartiert. Wesentliche Grünstrukturen konnten in das städtebauliche Konzept des Rahmenplanentwurfes aufgenommen werden. Einzelstandorte weiterer erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Qualifizierung zu prüfen. Die Bestandskartierung wird in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren einfließen.

Die Forderungen zum Ausbau der Radwege betreffen Bereiche, die außerhalb des unmittelbaren Rahmenplanbereiches stehen. Die Hinweise werden aber dahingehend aufgenommen, dass bei der weiteren Vertiefung der Planung versucht wird, auch über das eigentliche Plangebiet hinaus Verbesserungen zu erzielen.

Hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung ist vorgesehen, eine oder mehrere Buslinien durch das zu entwickelnde Gebiet zu führen, um so auch im Sinne der vorgetragenen Anregungen insgesamt eine optimierte ÖPNV-Erschließung für das Gebiet und die direkt angrenzenden Bereiche zu erreichen.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

5.29 Bürger 29

Schreiben vom 19.12.2013

Im Plangebiet sollen ausreichend bemessene Quartiersflächen für ein oder zwei Wohnprojekte vorgesehen und ausgewiesen werden, bestehend jeweils aus 15 – 20 Wohneinheiten (80 – 100 qm Wfl).

Auf den Flächen sollen außerhalb einer Geschossbauweise grundsätzlich frei gestaltbare einzelne oder im baulichen Zusammenhang geplante alters- und behindertengerechte Wohnanlagen errichtet werden können, die von Wohninitiativen getragen werden,

die rechtlich Genossenschaft oder als Gemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz verfasst sind und sich selbst verwalten.

Bürger 29 verfolgt als Satzungszweck die Förderung der Altenhilfe, insbesondere das selbstbestimmte altersgerechte gemeinschaftliche Wohnen. Dazu strebt Bürger 29 unter Verkauf eigener Immobilien eine eigenfinanzierte und selbsterrichtete Wohninfrastruktur an.

Abwägungsergebnis:

Leitbild des Rahmenplanenturfes ist die Entwicklung eines urbanen und durchmischten Stadtquartiers mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld.

Da die Nutzungsansprüche an das Plangebiet sehr weitreichend sind wie familiengerecht, barrierefrei, seniorengerecht, Betreutes Wohnen etc. bei gleichzeitigem Anspruch bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkreten Aussagen hinsichtlich der jeweiligen Umsetzungsmöglichkeiten getroffen werden. Die inhaltlichen Anregungen werden aber in das weitere Qualifizierungsverfahren aufgenommen.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

5.30 Bürger 30

Schreiben vom 12.12.2013, eingegangen am 20.12.2013

Es wird angeregt, eine Anbindung an der Südwestecke des Theresianums zum Plangebiet vorzusehen, da sich dort bereits ein Fußweg befinden würde.

Angeregt wird, im Heiligkreuz-Areal in Nähe der rückwärtigen Zuwegung zum Schulgelände für die Eltern eine Möglichkeit zu schaffen, ihre Kinder sicher ein- und aussteigen lassen zu können.

Bisher konnten IBM-Parkflächen bei schulischen Großveranstaltungen genutzt werden. Dies gelte auch für die Punktspiele des ASC mit bis zu 1.000 Zuschauern. Wie könnte der Parkplatzbedarf zukünftig gedeckt werden.

Es wird der Wunsch geäußert, eine gemeinsam mit dem Gymnasium Oberstadt zu nutzende Sporthalle in der Nähe der hinteren Zuwegung zum Theresianum-Gelände zu bauen.

Abwägungsergebnis:

Die Anregung einer neuen südlichen Anbindung des Theresianums über das Plangebiet "Heiligkreuz-Areal" wird im Zusammenhang der weiteren Qualifizierung geprüft.

Durch die geplante Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes werden auch die im Zusammenhang mit dem früheren Produktionsstandort geschaffenen Mitarbeiterparkplätze für eine Neunutzung überplant. Als Alternative zur früheren Nutzung des Ex-IBM-Parkplatzes besteht die Möglichkeit, die große Parkplatzfläche südwestlich des Gymnasiums Oberstadt bei entsprechenden Veranstaltungen zu nutzen, die durchaus fußläufig zu erreichen ist.

Wie die Sportverwaltung mitgeteilt hat, trainiert der ASC Theresianum derzeit als einziger Sportverein in der Sporthalle des Gymnasiums Theresianum.

Außerdem hat der Verein noch eine Vielzahl von Übungseinheiten in der unmittelbar in der Nähe liegenden städtischen Sporthalle der Gustav-Stresemann-Schule.

Nach Kenntnis der Sportverwaltung ist eine weitere Dreifeldsporthalle in Planung. Die zusätzliche Halle soll dann zum Gymnasium Oberstadt gehören. Darüber wurde der Verein auch bereits in Gesprächen bei Herrn Bürgermeister Beck informiert. Des Weiteren ist eine zusätzliche Dreifeldsporthalle im Bereich der IGS Anna-Segbers geplant. Beide Sporthallenplanungen sind im städtischen Haushalt als beschlossene Maßnahmen eingestellt.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

5.31 Bürger 31

Schreiben vom 17.12.2013

Es wird sehr begrüßt, dass auf dem weitläufigen Gelände eine Wohnbebauung entstehen soll.

Damit das Wohngebiet auch für Familien mit Kindern attraktiv werde, sollte darauf geachtet werden, dass eine Geschossflächenzahl von 1,0 nicht überschritten wird.

Außerdem müssten ausreichend öffentliche Plätze, Grünzonen und Spielplätze berücksichtigt werden.

Abwägungsergebnis:

Leitbild des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" ist die Entwicklung eines urbanen und durchmischten Stadtquartiers mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld.

Zur Sicherstellung eines städtebaulich wie architektonisch hochwertigen neuen Stadtquartiers soll vor der detaillierten Ansarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang entsprochen werden.

5.32 Bürger 32

Schreiben vom 17.12.2013

Es werden große Bedenken zu der genannten Zahl von 2.500 Wohnungen vorgebracht. Sollten hier wirklich Silos a la Elsa-Brandström-Straße errichtet werden?

Bislang hätte sich die Verwaltung über die Geschoszahl und die Flächeninanspruchnahme der Wohnblocks nicht geäußert.

Eine Wohnanlage wie die Ketteler-Siedlung hätte nur ein Zehntel soviel Wohnungen wie die vorgesehene Bebauung. Dafür gäbe es aber bei der Ketteler-Siedlung viel Rahmengrün und Kleingärten.

Es sollten Wohnanlagen mit halb so viel Wohnungen geplant werden, dann könnten auch die Defizite an Grünanlagen in der Stadt behoben werden.

Bei der genannten Bebauungsdichte dürften die entstehenden Sozialprobleme bei den Planungen nicht ausgeblendet werden, da sich in der Stadt mehrfach derartige Problemviertel gebildet hätten.

Abwägungsergebnis:

Die zentrale Aufgabe des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" besteht darin, für das ehemals von IBM gewerblich genutzte Gelände unter Berücksichtigung zu erhaltender Bestandsnutzungen eine neue nachhaltige Nutzungskonzeption zu entwickeln. Zielsetzung ist die Entwicklung des ehemaligen IBM-Geländes zu einem neuen Stadtquartier in zentraler innerstädtischer Lage. In diesem frühen Planungsstadium ist daher im Rahmenplanentwurf zunächst eine Flächenkonzeption nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung entworfen worden, die die einzelnen Nutzungsarten zueinander neu ordnet.

Städtebauliche Dichtewerte sind auf dieser Planungsebene noch nicht konkret getroffen worden. In den Planunterlagen wird allerdings darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" einen Orientierungsrahmen bilden sollen, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überbühungen möglich sein könnten, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitativ vollen Wohnumfeldes.

Die Befürchtungen, dass sich bei einer (spekulativ) hohen Bebauungsdichte "Sozialprobleme" entwickeln könnten, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsban) des Gebietes für eine stabile und ausgewogene Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5.33 Bürger 33

Schreiben vom 18.12.2013

Es wird angeregt, dass bei den Festlegungen des Bebauungsplanes eine GFZ von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden sollte, besser sei sogar eine GFZ von 1,0 anzustreben.

Angeregt wird, dass jedes Haus maximal 6 – 8 Wohneinheiten haben sollte und maximal 9 – 12 Häuser eine Hofgemeinschaft bilden. Durch die bewusste Begrenzung der

Parteien sollte so die Bildung funktionierender Haus- und Hofgemeinschaften ermöglicht werden.

Die sogenannten "Pocket-Parks" bedürften der Ergänzung durch kleine Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen.

Mit Blick auf eine alternde Bevölkerung wird angeregt, sämtliche Erdgeschosswohnungen barrierefrei auszulegen.

Abwägungsergebnis:

Die zentrale Aufgabe des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" besteht darin, für das ehemals von IBM gewerblich genutzte Gelände unter Berücksichtigung zu erhaltender Bestandsnutzungen eine neue nachhaltige Nutzungskonzeption zu entwickeln. Zielsetzung ist die Entwicklung des ehemaligen IBM-Geländes zu einem neuen Stadtquartier in zentraler innerstädtischer Lage. In diesem frühen Planungsstadium ist daher im Rahmenplanentwurf zunächst eine Flächenkonzeption nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung entworfen worden, die die einzelnen Nutzungsarten zueinander neu ordnet.

Städtebauliche Dichtewerte sind auf dieser Planungsebene noch nicht konkret getroffen worden. In den Planunterlagen wird allerdings darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" einen Orientierungsrahmen bilden sollen, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen möglich sein könnten, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitätsvollen Wohnumfeldes.

Die Konkretisierung einer möglichen Bebauungsdichte wird Aufgabe der nachfolgenden Planungsschritte sein.

Dementsprechend soll zur Sicherung eines städtebaulich wie architektonisch anspruchsvollen neuen Stadtquartier vor der detaillierten Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

Vor dem Hintergrund einer sehr angespannten Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen dabei auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist dabei auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Darüber hinaus hat der Rahmenplanentwurf die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

5.34 Bürger 34

Schreiben vom 2012.2013

Zunächst wird Kritik am Verfahren der Beteiligung geäußert. Eine zweiwöchige Frist zur Eingabe von Anregungen sei viel zu kurz, außerdem sei es sehr mühsam, die Dokumentation des Stadtplanungsamtes auf der Internetseite zu finden.

Die Bebauung sollte nicht zu massiv werden, entsprechend der Baunutzungsverordnung sollte die Geschossflächenzahl von 1,2 nicht überschritten werden.

Mit einer hohen Anzahl von 2.500 Wohnungen würde eine unangemessene Verdichtung stattfinden, die an Plattenbau-Siedlungen der kommunistischen Zeit erinnern und einem christlichen Menschenbild widerstreben würde. Beispiele aus dem In- und Ausland würden uns lehren, dass eine zu große Verdichtung der Ghettoisierung Vorschub leiste und Bildungsferne und Kriminalität fördere.

Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten wären eher weniger denn mehr Wohnungen notwendig.

Für die geplanten Wohnungen und der anzusiedelnden Menschen wären Gotteshäuser vorzusehen, ausreichend Raum für eine evangelische und katholische Kirche sowie für eine Moschee.

Die sogenannten "Pocket-Parks" wären weiter zu konkretisieren, ausreichende Grünflächen und Gärten für die Erdgeschosswohnungen zu schaffen sowie keine verschatteten Innenhöfe zuzulassen.

Für die weitere Planung wird angeregt:

1. maximal drei Vollgeschosse pro Gebäude,
2. maximal sechs Wohneinheiten pro Gebäude,
3. Planung von Gotteshäusern,
4. keine verschatteten Innenhöfe,
5. großzügige Abstandsflächen.

Abwägungsergebnis:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 und des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal" sowie des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" wurde im Amtsblatt der Stadt Mainz am 29.11.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Veranstaltung fand am 10.12.2013 im Foyer der Gustav-Stresemann- Wirtschaftsschule in der Hechtsheimer Straße 31, Beginn 18:30 Uhr, statt.

Außer dieser öffentlichen Veranstaltung vor Ort bestand für die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Anregungen zu den Planungsprojekten bis zum 23.12.2013 beim Stadtplanungsamt einzureichen.

Diese Vorgehensweise entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches. Zudem handelt es sich um den ersten Beteiligungsschritt, wonach die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten ist. In diesem Rahmen ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Im weiteren Planungsverfahren besteht erneut die Möglichkeit der Beteiligung.

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" dessen Zielsetzung die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes in Form einer neuen flächenhaften Nutzungskonzeption ist. Die planerischen Inhalte des Rahmenplanentwurfes sollen die Grundlage für das sich anschließende städtebauliche Qualifizierungs- und Bebauungsplanverfahren bilden. Dementsprechend enthält der Rahmenplanentwurf in diesem frühen Planungsstadium noch keine Festsetzungen hinsichtlich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung. Dies ist Aufgabe des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Befürchtungen, dass eine zu große Verdichtung einer "Ghettoisierung" Vorschub leisten würde, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist dabei auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Leitbild des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" ist die Entwicklung eines urbanen und durchmischten Stadtquartiers mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5.35 Bürger 35

Schreiben vom 19.12.2013

Es wird sich gegen den geplanten Massenwohnungsbau für 2.500 Wohnungen mit sehr vielen Stockwerken in enger Bebauung und wenig Grünflächen für spielende Kinder gewandt.

Angeregt wird, nur 1.000 Familienwohnungen mit mehr Grünraum in einem Wohnungsmix von Reihenhäusern und kleineren Geschosswohnungen in weniger hohen Gebäuden vorzusehen.

Abwägungsergebnis:

Die zentrale Aufgabe des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" besteht darin, für das ehemals von IBM gewerblich genutzte Gelände unter Berücksichtigung zu erhaltender Bestandsnutzungen eine neue nachhaltige Nutzungskonzeption zu projektieren. Zielsetzung ist die Entwicklung des ehemaligen IBM-Geländes zu einem neuen Stadtquartier in zentraler innerstädtischer Lage. In diesem frühen Planungsstadium ist dabei im Rahmenplanentwurf zunächst eine Flächenkonzeption nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung entworfen worden, die die einzelnen Nutzungsarten zueinander neu ordnet.

Städtebauliche Dichtewerte sind auf dieser Planungsebene noch nicht konkret getroffen worden. In den Planunterlagen wird allerdings darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" einen Orientierungsrahmen bilden sollen, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen möglich sein könnten, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitativ vollen Wohnumfeldes.

Die Konkretisierung einer möglichen Bebauungsdichte wird Aufgabe der nachfolgenden Planungsschritte sein.

Dementsprechend soll zur Sicherung eines städtebaulich wie architektonisch anspruchsvollen neuen Stadtquartier vor der detaillierten Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

Vor dem Hintergrund einer sehr angespannten Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen daher auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Darüber hinaus hat der Rahmenplanentwurf die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Leitbild des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" ist die Entwicklung eines urbanen und durchmischten Stadtquartiers mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5.36 Bürger 36

E-mail vom 23.12.2013

Einerseits bestünde für das Anliegen der Stadt, mehr notwendigen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen Verständnis, andererseits würden sich aber folgende Fragen ergeben:

1. ob die gesetzlich vorgeschriebene Dichte für Wohngebiete eine so enge Bebauung mit 2.500 Wohnungen überhaupt zuließe,
2. wie es mit der Infrastruktur im Bereich Weisenau / Oberstadt aussehen würde. Wären die Grundschulen Weisenau / Hechtsheim raummäßig für etliche Kinder mehr ausgestattet.
3. An Winter- und Zollhafen wären Wohnbauten für betuchte Käufer genehmigt worden, das ECE-Center solle ohne Wohnraum gebaut werden. Wie viele Büroetagen würden leerstehen, die in Wohnraum umgewandelt werden könnten. Warum ermögliche man nicht auch dort bezahlbare Wohnungen.
4. Das Heiligkreuz-Areal läge in der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens. Trotz der Proteste gegen den Fluglärm würde eine so dichte und hohe Bebau-

ung geplant. Hätten nicht mittlere und gering Verdienende auch ein Anrecht auf Schutz.

5. Wie könne ausgeschlossen werden, dass die geplante Bebauung nicht zu einer zweiten "Papageien-Siedlung" wird, bei einer solchen Dichte und ohne genügend Bewegungsraum für die Menschen. Bekanntlich würden enge Bauweisen Aggressionen und damit ein höheres Streitpotential begünstigen.

Es wird gefordert, die geplanten Baumaßnahmen mit einer reduzierten Anzahl von Wohneinheiten mit ausreichend Grünflächen für Kinder und Erwachsene zur Verfügung zu stellen.

Abwägungsergebnis:

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" dessen Zielsetzung die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes in Form einer neuen flächenhaften Nutzungskonzeption ist. Die planerischen Inhalte des Rahmenplanentwurfes sollen die Grundlage für das sich anschließende städtebauliche Qualifizierungs- und Bebauungsplanverfahren bilden.

Dementsprechend enthält der Rahmenplanentwurf in diesem frühen Planungsstadium noch keine Festsetzungen hinsichtlich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung. Dies ist Aufgabe des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens.

Erst auf der Planungsebene des Bebauungsplanes wird durch das Maß der baulichen Nutzung konkret festgesetzt, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf. Im Wesentlichen wird das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes durch

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen,
- die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse,
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe baulicher Anlagen definiert.

Die Baunutzungsverordnung ordnet jedem Baugebietstyp Obergrenzen für die bauliche Dichte zu. Die Gemeinde kann diese Werte aber begründet verändern.

In den Planunterlagen ist dargestellt, dass durch die beabsichtigte Neustrukturierung des Gebietes ein zusätzlicher Bedarf für eine Kindertagesstätte entsteht. Nach Angaben des Fachamtes wird aufgrund der bisherigen Rahmenplanung mindestens eine 6-gruppige Kindertagesstätte erforderlich sein. Diese Einrichtung dürfte auch zu einer Aufwertung als zukünftiges familienfreundliches Wohngebiet mit beitragen. Die konkrete Größe der Einrichtung lässt sich jedoch erst dann ermitteln, wenn konkrete Aussagen zur Anzahl der Wohneinheiten, des Wohnungsmixes und des Realisierungszeitraumes vorliegen.

Die Erforderlichkeit eines weiteren Grundschulstandortes innerhalb des Plangebietes wird derzeit vom zuständigen Fachamt noch geprüft.

Entsprechend des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Mainz und den hierzu beschlossenen Handlungsempfehlungen und Maßnahmeplanungen sind Fragestellungen wie beispielsweise die Umnutzung von leerstehenden Büro- und Verwaltungsgebäude zu Wohnraum bereits berücksichtigt, um eine langfristig nachfragegerecht ausgestaltete Wohnraumversorgung zu schaffen.

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Lärmimmissionen betroffen. Einerseits werden die Randbereiche durch das Verkehrsaufkommen in der Hechtsheimer Straße und dem Heiligkreuzweg belastet, andererseits sind für das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Einzugsbereich der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens zusätzliche Belästigungen zu erwarten.

Insbesondere die einseitigen Änderungen der Flugrouten durch die Inbetriebnahme der Nordwestlandebahn haben gezeigt, dass sich die Schwerpunkte der Lärmbelastungen durch Fluglärm innerhalb des Stadtgebietes Mainz schnell verlagern können. Somit würde der Fluglärm quasi einem Siedlungsstopp in Mainz gleichkommen.

Das Thema Fluglärm und die damit verbundene Ermittlung der zu erwartenden Belästigungen ist im nachgeordneten Bauleitplanverfahren vertiefend zu untersuchen. Hieraus ergeben sich gegebenenfalls baulandtechnische Maßnahmen (z.B. Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen), die im Bebauungsplan je nach Erforderlichkeit festzusetzen wären.

Die Befürchtungen, dass sich bei einer (spekulativ) hohen Bebauungsdichte eine zweite "Papageien-Siedlung" entwickeln könnte, werden nicht geteilt.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsba) des Gebietes für eine stabile und ausgewogene Sozialstruktur zu achten.

Der Rahmenplanentwurf hat darüber hinaus die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarsechaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5.37 Bürger 37

E-Mail vom 23.12.2013

Es wird eingewandt, dass die geplante Bebauung viel zu verdichtet sei und die notwendigen Grünflächen zur Erholung fehlen würden.

Aufgrund der geplanten Verdichtung wäre die Bebauung dazu prädestiniert, sich zu einem sozialen Brennpunkt zu entwickeln.

Der mit der Bebauung einhergehende Baulärm und die Zunahme des ruhenden und fließenden Verkehrs würde sich auf das Gymnasium Oberstadt, welches bereits jetzt durch Flug- und Verkehrslärm extrem belastet wäre, deutlich negativ auswirken.

Durch die zu erwartende Lärmzunahme würde die Gesundheit der Kinder stark beeinträchtigt.

Die geplante Verdichtung wäre nicht sozialadäquat, daher sollte eine angemessene Bebauung, die auch die Interessen der bisherigen Anwohner berücksichtigt, vorgesehen werden.

Die angekündigte Verdichtungspolitik wäre mit Sicherheit kein gutes Signal im Vorfeld der anstehenden Kommunalwahl.

Abwägungsergebnis:

Die zentrale Aufgabe des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" besteht darin, für das ehemals von IBM gewerblich genutzte Gelände unter Berücksichtigung zu erhaltender Bestandsnutzungen eine neue nachhaltige Nutzungskonzeption zu projektieren. Zielsetzung ist die Entwicklung des ehemaligen IBM-Geländes zu einem neuen Stadtquartier in zentraler innerstädtischer Lage. In diesem frühen Planungsstadium ist dabei im Rahmenplanentwurf zunächst eine Flächenkonzeption nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung entworfen worden, die die einzelnen Nutzungsarten zueinander neu ordnet.

Städtebauliche Dichtewerte sind auf dieser Planungsebene noch nicht konkret getroffen worden. In den Planunterlagen wird allerdings darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" einen Orientierungsrahmen bilden sollen, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen möglich sein könnten, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitativ vollen Wohnumfeldes.

Die Konkretisierung einer möglichen Bebauungsdichte wird Aufgabe der nachfolgenden Planungsschritte sein.

Dementsprechend soll zur Sicherung eines städtebaulich wie architektonisch anspruchsvollen neuen Stadtquartier vor der detaillierten Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

Vor dem Hintergrund einer sehr angespannten Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen dabei auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist dabei auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Darüber hinaus hat der Rahmenplanentwurf die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Leitbild des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" ist die Entwicklung eines urbanen und durchmischten Stadtquartiers mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5.38 Bürger 38

Schreiben vom 20.12.2013

Es wird zunächst begrüßt, dass die Stadt für bezahlbaren Wohnraum sorgen will, aber wie?

Ein Miteinander von neuen Bewohnern und bereits dort wohnenden Wohnungsbesitzern könne nur gelingen, wenn die Infrastruktur stimmen würde, das hieße, genügend Raum außerhalb der Wohnungen, Grünflächen, Spiel- und Sportflächen, Jugendein-

richtung, Kindergarten und Grundschule in der Nähe, Einkaufsmöglichkeiten, Angebote für alle Alters- und Einkommensklassen.

Die Gestaltung einer neuen Wohngegend müsse Wohlfühlelemente enthalten, um nicht zum Problembereich zu werden. Dazu gehöre neben einer ansprechenden Architektur und Energieeffizienz ein Wohlfühlklima durch Stressvermeidung. Von daher sei eine zu dichte Bebauung mit allen negativen Folgen zu vermeiden.

Das umliegende Straßennetz sei in der Hauptverkehrszeit schon heute überlastet. Bei 2.500 Wohnungen müsse man mit weiteren verkehrlichen Problemen rechnen.

Fahrzeuge hundert oder mehr Meter von der Wohnung entfernt abzustellen, wird für unrealistisch gehalten.

Es wird als sonderbar empfunden, dass so viele neue Wohnungen für sozial schwächere Personen in eine so stark lämbelastete Region der Stadt, die Einflugschneise des Frankfurter Flughafens, planen würde.

Abwägungsergebnis:

Der städtebauliche Rahmenplan "Heiligkreuz-Areal" verfolgt die Zielsetzung einer städtebaulichen Neuordnung des ehemals gewerblich genutzten IBM-Geländes an der Hechtsheimer Straße. Nachdem dieser letzte IBM-Produktionsstandort in Deutschland Ende 2003 geschlossen wurde, stehen mittlerweile viele Hallen und Fertigungsstätten sowie die dazugehörigen Parkplatzflächen leer. Mit der durch den Rahmenplanentwurf aufgezeigten neuen Nutzungskonzeption soll diese innerstädtische und aktuell untergenutzte Fläche insbesondere für Wohnnutzungen aktiviert werden.

Vor dem Hintergrund einer sehr angespannten Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sind daher auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich vorgesehen. Des Weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen berücksichtigt werden.

Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Darüber hinaus hat der Rahmenplanentwurf die geplante Wohnbaufläche im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Leitbild des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal" ist die Entwicklung eines urbanen und durchmischten Stadtquartiers mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld.

Anhand der Belastungsentwicklung der Hechtsheimer Straße / Höhe IBM (DTV-gesamt) lässt sich ablesen, dass die Querschnittsbelastung 1998 noch bei knapp 15.000 KFZ / 24 Stunden lag und zwischen 2000 und 2013 sich bei rund 11.000 KFZ / 24 Stunden einpendelte. Dieser Rückgang von ca. 4.000 KFZ / 24 Stunden ist im Zusammenhang mit der Aufgabe des Produktionsstandortes IBM zu sehen. Die Belastungsentwicklung macht aber auch deutlich, dass in der Vergangenheit

größere Querschnittsbelastungen auf der Hechtsheimer Straße aufgenommen werden konnten, ohne dass der Straßenquerschnitt verändert wurde.

Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, wenn in diesem frühen Planungsstadium auf Ebene einer städtebaulichen Rahmenplanung die Einschätzung getroffen wurde, dass das Planungsgebiet verkehrstechnisch hervorragend an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den direkten Anschluss an die vorhandenen Verkehrsstrassen und Verkehrsknoten des umliegenden Netzes. Die bisherige Grundstruktur ändert sich damit nicht, außer, dass durch entsprechende Maßnahmen gebietsfremde Durchgangsverkehr innerhalb des Areals verhindert werden sollen.

Selbstverständlich wird es im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Hechtsheimer Straße erforderlich sein, dass bei der weiteren Planung die zusätzlichen Verkehrsmengen ermittelt und sowohl die Strecke als auch insbesondere die Knotenpunkte einer genauen Untersuchung unterzogen werden müssen. Hierbei ist in den ergänzenden Planunterlagen auch ein Ausbau des Kreuzungsbereiches Heiligkreuzweg / Hechtsheimer Straße als konzeptionell erforderlich vermerkt.

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Lärmimmissionen betroffen. Einerseits werden die Randbereiche durch das Verkehrsaufkommen in der Hechtsheimer Straße und dem Heiligkreuzweg belastet, andererseits sind für das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Einzugsbereich der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens zusätzliche Belästigungen zu erwarten.

Insbesondere die einseitigen Änderungen der Flugrouten durch die Inbetriebnahme der Nordwestlandebahn haben gezeigt, dass sich die Schwerpunkte der Lärmbelastungen durch Fluglärm innerhalb des Stadtgebietes Mainz schnell verlagern können. Somit würde der Fluglärm quasi einem Siedlungsstopp in Mainz gleichkommen.

Das Thema Fluglärm und die damit verbundene Ermittlung der zu erwartenden Belästigungen ist im nachgeordneten Bauleitplanverfahren vertiefend zu untersuchen. Hieraus ergeben sich gegebenenfalls bautechnische Maßnahmen (z.B. Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen), die im Bebauungsplan je nach Erforderlichkeit festzusetzen wären.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

5.39 Bürger 39

Schreiben vom 09.01.2013

Sowohl im Stadtteil Hechtsheim als auch in der Oberstadt würde es an Gebäuden/Einrichtungen für "Betreutes Wohnen" fehlen.

Es wird darum gebeten, die Möglichkeit des "Betreuten Wohnens" im zukünftigen Wohnareal zu prüfen mit dem Ziel, dieses Angebot zu realisieren.

Abwägungsergebnis:

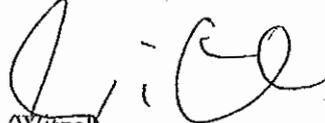
Vor dem Hintergrund einer sehr angespannten Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem "Heiligkreuz-Areal" Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Des weiteren sollen auch Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen sowie seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen als auch Betreutes Wohnen berücksichtigt werden.

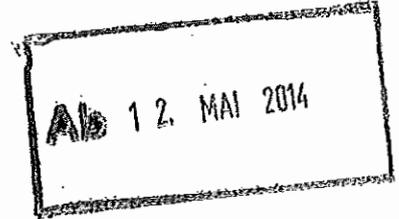
Bei der Umsetzung ist daher auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur zu achten.

Leitbild des Rahmenplangenturfes "Heiligkreuz-Areal" ist die Entwicklung eines urbanen und durchmischten Stadtquartiers mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

Mainz, 07.05.2014


(Witzel)



II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Z. d. Handakten

IV. Wvl.:

V. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.4 z. d. lfd. A.

12.5.14


Mainz, 07.05.2014
61-Stadtplanungsamt



Ingenthron