

Aktz.: 61 26 Neu 87

Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz (N 87)“

I. Vermerk

über die öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 01.03.2017 bis einschließlich 03.04.2017 bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz-Neustadt und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnten der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte am 16.02.2017 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

Während dieses Offenlagezeitraumes sind die nachstehend zusammengefassten Anregungen und die ebenfalls nachstehend zusammengefassten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen:

A Von den Bürgerinnen / Bürgern vorgebrachte Anregungen:

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden eine Anregung im Rahmen der Offenlage vorgebracht.

1. Absender Nr. 1

- Schreiben vom 07.04.2017 -

• Anregung 1:

Zitat 1, Seite 5: „...entlang der Moselstraße und die Bebauung entlang der Rheinallee aktuell kein Planungsbedarf.“

Anregung 1: in dem betroffenen Bereich sei sehr wohl Planungsbedarf gegeben. Momentan seien dort 2 Baumaßnahmen aktiv (Rheinallee 103 und 105), welche durch Träger der freien Wirtschaft vorangetrieben würden und als solche ohne erkennbare Motivation zum einheitlichen Stadtbild bewirtschaftet würden.

Erschwerend dazu sei die Baustelle an der Rheinallee 105 auch scheinbar aufgrund von Ausgrabungen bis auf weiteres in einem Baustopp.

In der Lahnstraße seien 3 große Altbauten vorhanden, welche sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befänden.

Das Grundstück der Kommissbrotbäckerei schließe das Areal ab und befände sich auch in einem der Öffentlichkeit nicht näher bekannten Stand. Nach letzten Informationen gem. „Allgemeine Zeitung“ vom 11.07.2016 befände sich das Gebäude bereits in Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, so dass die planerische Sicherheit für die Stadt Mainz formell gegeben sein sollte und somit kein Grund bestehe, der die Verkleinerung des Planungsgebiets rechtfertigt. Dies führe zu der nachfolgenden Anregung:

Anregung 1.1: Das Planungsgebiet solle in seiner Ursprungsform beplant werden, da das Areal, welches gem. neuem Geltungsbereich nicht beplant wurde, durchaus in Größe und Positionierend prägend für das gesamte Gebiet sei. Würde dieser Bereich nicht beplant bleiben, würde der gesamte Bebauungsplan einer seiner wichtigsten Ziele verfehlen, nämlich Schaffung der Brücke zwischen Neustadt und Zollhafen.

Stellungnahme:

Die Reduzierung des Geltungsbereiches hat nicht zur Folge, dass in den entfallenen Blöcken keine Bebauung möglich ist. Bauungen oder Nutzungsänderungen unterliegen dann dem § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nach § 34 BauGB müssen diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Mit der „neue Feuerwache“ ist vor kurzem ein neues Gebäude entstanden. Die Gebäude Rheinallee 103 und 105 wurden nach § 34 BauGB genehmigt. Im Bereich des Betriebshofes der Verkehrsgesellschaft sind keine Planungsabsichten bekannt. Im Bereich der Wohnbebauung entlang der Rheinallee oder auch der Lahnstraße können neue Gebäude nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- **Anregung 2:**

Zitat 2, Seite 5: „...die aktuell hier angedachten Nutzungen...“

Anregung 2: Die aktuell angedachten Nutzungen sollten der Öffentlichkeit hier in Kurzform dargestellt werden, damit bei der Offenlegung eventuelle Anregungen diesbezüglich von der Öffentlichkeit geäußert werden könnten.

Stellungnahme:

Da die ehemalige Militärbäckerei noch nicht aus der militärischen Nutzung entlassen ist, kennt die Stadt noch keinen künftigen Eigentümer und dessen Ideen für die zukünftige Nutzung. Die derzeit angedachten Nutzungen sowie Wünsche und Anregungen aus der Bürgerschaft und dem Ortsbeirat entsprechen dem Nutzungskatalog eines Mischgebietes, das nach §34 Abs. 2 BauGB hier faktisch schon vorhanden ist. Insofern besteht kein Planerfordernis. Durch die bestehenden Nutzungen in der Umgebung ist ein mögliches Spektrum der vorstellbaren Nutzungen vorhanden. Die zukünftige Nutzung und deren Einfügen kann nach aktueller Sachlage nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- **Anregung 3:**

Zitat 3, Seite 16: „...Die Festsetzung gewährleistet jedoch nicht, dass sozialer Wohnungsbau auch tatsächlich entsteht.“

Anregung 3: Die Stadt Mainz **müsse** an dieser Stelle sicherstellen, dass die erwähnten Quoten von 10% preisgünstigerem und 15% preiswerterem Wohnraum auch tatsächlich eingehalten würden. Ansonsten wäre ein weiteres Ziel des Bebauungsplans weit verfehlt, nämlich „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum! (S. 9).

Durch die massenhafte Errichtung von Wohnungen im Luxussegment am Zollhafen sei die in der Neustadt eine dem o.g. Ziel komplett gegenläufige Entwicklung bei Kaufimmobilien entfacht worden:

Die Bodenrichtwerte stiegen von 570 €/qm auf 800 €/qm für Weiterverkäufe“ aufgrund des extremen Preisniveaus der Erstverkäufe am Zollhafen (ab 4300 bis über 5000 €/qm) auch Spitzenwerte und würden am freien Markt ab 4000 €/qm angeboten. Dies ist ein Anstieg von über 60%, wenn man als Ausgangslage den Mittelwert von 2500 €/qm heranziehen würde.

Hier sei ein akuter Handlungsbedarf vorhanden, weil die o.g. Tendenz langfristig zur Bildung von 2 Gruppen in der Neustadt führen wird: Sozialwohnungen und extreme Luxusklasse. Die mittlere Schicht werde aus dem Stadtteil komplett verschwinden.

Auch in Anbetracht der Tatsache, dass die Durchführung des Projekts auf Mittel aus dem Programm Soziale Stadt zurückgreifen werde, sei noch ein Indiz dafür, dass Stadt Mainz ihre regulatorische Rolle an dieser Stelle ausüben müsse und dafür Sorge tragen müsse, dass das Projekt nicht nur Ziele der jeweiligen Bauträger auf dem freien Markt befriedige.

Eine Festschreibung der Quoten und wiederkehrende Kontrolle des Zielerreichung sei seitens der Stadt an dieser Stelle unabdingbar.

Stellungnahme:

Für den Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz“ findet der Grundsatzbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung vom 03.12.2014 keine Anwendung, da hier bereits Baurecht besteht und der Aufstellungsbeschluss zum N 87 zeitlich viel früher gefasst wurde.

Trotzdem wurde als Anreiz für geförderten Wohnraum eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB getroffen. Jedoch ist eine Verpflichtung zur tatsächlichen Inanspruchnahme von Fördermitteln hiermit nicht verbunden. Fakt ist auch, dass die meisten Grundstücke im Plangebiet im Eigentum der stadtnahen Gesellschaften stehen, deren Unternehmenszweck die Schaffung sozialen Wohnraumes ist. Insofern ist davon auszugehen, dass die 25 % Quote auch hier gehalten wird.

Entscheidung:

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

- **Anregung 4:**

Zitat 4, Seite 28: „Aber auch Grunderwerb eines Privatgrundstückes ist erforderlich. Genaue Kostenangaben liegen noch nicht vor.“

Anregung 4: Die Bebauungsmaßnahme N 87 habe einen mehrjährigen Vorlauf. Dafür hätte im Rahmen der Vorplanung eine vorläufige Verkaufsabsicht des Eigentümers eingeholt werden können und ein grober Kostenrahmen für den Kauf des privaten Grundstücks ermittelt werden können. Das Grundstück sei seit Jahren nicht in Verwendung. Welche Umstände führten dazu, dass bis dato keine Kostenermittlung stattgefunden habe?

Stellungnahme:

Von Anfang an war klar, dass die Stadt Mainz nicht Bauherr der angrenzenden Gebäude sein kann und auch nicht sein wird. Der neu entstehende Quartiersplatz wird mit Hilfe des Förderprogramms Soziale Stadt entwickelt. Die Stadt Mainz hat lediglich in einem Workshopverfahren die städtebauliche Gebäudekonfiguration ermittelt und gießt diese in einen Bebauungsplan (N 87). Diese künftige städtebauliche Bebauungsfigur wurde ausgiebig mit der Öffentlichkeit und auch mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt, wohlwissend, dass in Teilen einer Neuordnung der Liegenschaften erforderlich sein wird. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben hierzu Kooperationsbereitschaft signalisiert. Im Laufe des Verfahrens hat sich die Wohnbau Mainz AG als ein maßgeblich betroffener Grundstückseigentümer bereit erklärt die angrenzende Bebauung zu realisieren. Die liegenschaftliche Neuordnung mit Grundstücksver- und Grundstücksankäufen ist eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen Bauherren (Wohnbau Mainz AG und weiteren privaten Grundstückseigentümern) die hierfür nötigen Kostenermittlungen sind keine Angelegenheit der Stadt Mainz und sind keinesfalls Gegenstand eines öffentlichen Bebauungsplanverfahrens.

Entscheidung:

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

- **Anregung 5:**

(Ohne Zitatbezug) Anregung 5: Es fehlten Angaben zu bewohnten Flächen und Anzahl der Wohnungen im beplanten Gebiet im heutigen Ist-Stand.

Lediglich zu Zielgrößen im Soll-Stand werde auf S. 27 kurz Bezug genommen. Damit die Sinnhaftigkeit der Maßnahme transparent gemacht werden könne, sollten aber Ist und Soll (bewohnbare qm Fläche/Anzahl der Bewohner) gegenübergestellt werden und mit dem Investitionsvolumen in Relation gebracht werden.

Stellungnahme:

Die Anzahl der bestehenden Wohnungen und die Größe der bewohnten Fläche im derzeitigen Istzustand ist der Verwaltung der Stadt Mainz nicht bekannt. Ist man sich aber dessen bewusst, dass im Bereich des neuen Quartierplatzes ehemalige heute brachliegende Gewerbegrundstücke zu Wohngrundstücken umgewandelt werden und vergleicht man die im N 87 vorgesehene Bebauungsfigur mit den heute bestehenden Gebäuden im Kataster, so ist unschwer zu erkennen, dass hier ein deutliches Plus an Wohnbauflächen entstehen wird. Die Sinnhaftigkeit der Maßnahme ist damit gegeben und transparent. Eine Gegenüberstellung des Ist- und Sollzustandes (bewohnbare Quadratmeterfläche / Anzahl der Bewohner) ist nicht erforderlich. Eine Relation zwischen dem Plus an Wohnbauflächen und dem Investitionsvolumen würde keiner Aussagekraft entfalten und ist nicht leistbar, da ein Investitionsvolumen frühestens nach einer Kos-

tenschätzung für dieses Bauvorhabens seitens des Bauherren erfolgen kann. Dies würde in etwa einer Wirtschaftlichkeitsberechnung entsprechen, die jedoch nur vom Bauherren selber erfolgen kann, da eine Wirtschaftlichkeit maßgeblich von dessen Vermögens- und Finanzsituation abhängt, die seitens der Verwaltung nicht geprüft werden kann. Die in der Begründung aufgeführte Hochrechnung der Wohneinheiten ist eine Grobschätzung und dient lediglich der ersten Einschätzung.

Entscheidung:

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

• **Anregung 6:**

(Ohne Zitatbezug) Anregung 6: Es fehlten Planungen/ Hochrechnungen und ggf. Maßnahmen in Bezug auf die Verkehrsauslastung der Rheinallee als Hauptverkehrsader in diesem Stadtteil.

Bereits heute sei die Rheinallee zu Stoßzeiten ein Engpass im Stadtbild. Erschwerend dazu könne man beobachten, dass Verkehrsunfälle in Höhe vom Dreieck Mainz bzw. auf der A 643 in Richtung Wiesbaden dazu führten, dass die Pendlerströme Richtung Frankfurt durch die Mainz Innenstadt ausweichen und es somit extremen Staus zwischen Zollhafen und Theodor-Heus-Brücke bis hin zum Ende von Mainz-Kastel (i. H. v. Metro) komme.

Sobald am Zollhafen die Baumaßnahmen beendet seien und die dortigen Bewohner sich niedergelassen hätten, werde sich die Verkehrssituation um einiges verschlechtern.

Sollte durch die Baumaßnahme N 87 noch zusätzlicher Wohnraum entstehen, würden auch diese Bewohner die Rheinallee als Ausgangsstraße in den Werktagen nutzen.

Alle o.g. Effekte führten dazu, dass sich die bereits angespannte Verkehrssituation noch mehr verschlechtern würde.

Hierzu werde empfohlen, geeignete Maßnahmen zur Abschätzung, Planung und Gegensteuerung im Rahmen vom N 87 zu treffen und einzuleiten.

Stellungnahme:

Die Rheinallee befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Zuge des Bebauungsplanes „Zoll- und Binnenhafen (N 84)“ wurden die Verkehrsbelastungen überprüft und entsprechende Maßnahmen geplant bzw. bereits durchgeführt. Die Rheinallee kann auch den zukünftigen Verkehr aus dem Plangebiet N 87 mit abwickeln.

Die Wallaustraße wird umgestaltet und dadurch auch in ihrer Leistungsfähigkeit gestärkt werden.

Entscheidung:

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

B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand nach § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in einem separaten Vermerk aufgenommen und bearbeitet.

Mainz, 07.08.2017



Schoeneich

II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

III. Z. d. Handakten

1.1.1


Mainz, 07.08.2017

61-Stadtplanungsamt



Ingenthron

55118 Mainz

Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Mainz, 07.04.2017

Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan N87

Sehr geehrter Herr

wie telefonisch besprochen möchte ich mit Ihnen diesem Schreiben einige Anregungen zu dem veröffentlichten Bebauungsplan N87 der Stadt Mainz und zu den jeweiligen Begleitdokumenten, mit der Bitte um Berücksichtigung wie vereinbart (S. Anlage 1).

Um Ihnen die Bearbeitung zu erleichtern, habe ich die Anregungen tabellarisch zusammengefasst, mit jeweils kurzer Erläuterung bzw. Begründung.

Bitte informieren Sie mich in angemessener Frist zum Stand der Bearbeitung.

Bei Fragen dazu stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Anhang:

Anlage 1 - Anregungen zu dem Inhaltsgehalt der Unterlagen zum Bebauungsplan N87 (inkl. Anlagen)

ANLAGE 1 – ANREGUNGEN ZU DEM INHALTSGEHALT DER UNTERLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN N87 (INKL. ANLAGEN)

Zu dem Dokument „Begründung Bebauungsplanentwurf Neuer Quartiersplatz (N 87)“:

Zitat 1, Seite 5: „...entlang der Moselstraße und die Bebauung entlang der Rheinallee aktuell kein Planungsbedarf.“

Anregung 1: In dem betroffenen Bereich ist sehr wohl Planungsbedarf gegeben. Momentan sind dort 2 Baumaßnahmen aktiv (Rheinallee 103 und 105), welche durch Träger der freien Wirtschaft vorangetrieben werden und als solche ohne erkennbare Motivation zum einheitlichem Stadtbild bewirtschaftet werden.

Erschwerend dazu ist die Baustelle an der Rheinallee 105 auch scheinbar aufgrund von Ausgrabungen bis auf weiteres in einem Baustopp.

In der Lahnstraße sind 3 große Altbauten vorhanden, welche sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden.

Das Grundstück der Komissbäckerei schließt das Areal ab und befindet sich auch in einem der Öffentlichkeit nicht näher bekannten Stand. Nach letzten Informationen gem. „Allgemeine Zeitung“ vom 11.07.2016 befindet sich das Gebäude bereits in Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, so dass die planerische Sicherheit für die Stadt Mainz formell gegeben sein sollte und somit kein Grund besteht, der die Verkleinerung des Planungsgebiets rechtfertigt. Dies führt zu der nachfolgenden Anregung:

Anregung 1.1: Das Planungsgebiet sollte in seiner Ursprungsform beplant werden, da das Areal, welches gem. neuem Geltungsbereich nicht beplant wird, durchaus in Größe und Positionierung prägend für das gesamte Gebiet ist. Würde dieser Bereich nicht beplant bleiben, würde der gesamte Bebauungsplan einer seiner wichtigsten Ziele verfehlen, nämlich Schaffung der Brücke zwischen Neustadt und Zollhafen.

Zitat 2, Seite 5: „...die aktuell hier angedachten Nutzungen...“

Anregung 2: Die aktuell angedachten Nutzungen sollten der Öffentlichkeit hier in Kurzform dargestellt werden, damit bei der Offenlegung eventuelle Anregungen diesbezüglich von der Öffentlichkeit geäußert werden können.

Dies ist in der jetzigen Fassung des Dokuments nicht möglich, da die Nutzungen unerwähnt sind.

Zitat 3, Seite 16: „... Die Festsetzung gewährleistet jedoch nicht, dass sozialer Wohnungsbau auch tatsächlich entsteht.“

Anregung 3: Die Stadt Mainz **muss** an dieser Stelle sicherstellen, dass die erwähnten Quoten von 10% preisgünstigem und 15% preiswertem Mietwohnraum auch tatsächlich eingehalten werden. Ansonsten wäre ein weiteres Ziel des

Bebauungsplans weit verfehlt, nämlich „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ (S. 9).

Durch die massenhafte Errichtung von Wohnungen im Luxussegment am Zollhafen wurde in der Neustadt eine dem o.g. Ziel komplett gegenläufige Entwicklung bei Kaufimmobilien entfacht:

Die Bodenrichtwerte stiegen von 570 €/qm auf 800 €/qm hoch, dies ist ein Anstieg von über 40% innerhalb von 2 Jahren (Quellen: Katasterinformationen RLP / Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Mainz).

Die Kaufpreise für Wohnungen in der Neustadt erreichten aus der Ursprungslage „zwischen 2300 und 2700 €/qm für Weiterverkäufe“ aufgrund des extremen Preisniveaus der Erstverkäufe am Zollhafen (ab 4300 bis über 5000 €/qm) auch Spitzenwerte und werden am freien Markt ab 4000 €/qm angeboten. Dies ist ein Anstieg von über 60%, wenn man als Ausgangslage den Mittelwert von 2500 €/qm heranzieht.

Hier ist akuter Handlungsbedarf vorhanden, weil die o.g. Tendenz langfristig zur Bildung von 2 Gruppen in der Neustadt führen wird: Sozialwohnungen und extreme Luxusklasse. Die mittlere Schicht wird aus dem Stadtteil komplett verschwinden.

Auch in Anbetracht der Tatsache, dass die Durchführung des Projekts auf Mittel aus dem Programm Soziale Stadt zurückgreifen wird, ist noch ein Indiz dafür, dass Stadt Mainz ihre regulatorische Rolle an dieser Stelle ausüben muss und dafür Sorge tragen muss, dass das Projekt nicht nur Ziele der jeweiligen Bauträger auf dem freien Markt befriedigt.

Eine Festschreibung der Quoten und wiederkehrende Kontrolle des Zielerreichung ist seitens der Stadt an dieser Stelle unabdingbar.

Zitat 4, Seite 28: „Aber auch Grunderwerb eines Privatgrundstückes ist erforderlich. Genaue Kostenangaben liegen noch nicht vor.“

Anregung 4: Die Bebauungsmaßnahme N87 hat einen mehrjährigen Vorlauf. Dafür hätte im Rahmen der Vorplanung eine vorläufige Verkaufsabsicht des Eigentümers eingeholt werden können und ein grober Kostenrahmen für den Kauf des privaten Grundstücks ermittelt werden können. Das Grundstück ist seit Jahren nicht in Verwendung. Welche Umstände führen dazu, dass bis dato keine Kostenermittlung stattgefunden hat?

(Ohne Zitatbezug) **Anregung 5:** Es fehlen Angaben zu bewohnten Flächen und Anzahl der Wohnungen im beplanten Gebiet im heutigen Ist-Stand.

Lediglich zu Zielgrößen im Soll-Stand wird auf S. 27 kurz Bezug genommen. Damit die Sinnhaftigkeit der Maßnahme transparent gemacht werden kann, sollten aber Ist und Soll (bewohnbare qm Fläche / Anzahl der Bewohner) gegenübergestellt werden und mit dem Investitionsvolumen in Relation gebracht werden.

(Ohne Zitatbezug) **Anregung 6:** Es fehlen Planungen / Hochrechnungen und ggf. Maßnahmen in Bezug auf die Verkehrsauslastung der Rheinallee als Hauptverkehrsader in diesem Stadtteil.

Bereits heute ist die Rheinallee zu Stoßzeiten ein Engpass im Stadtbild. Erschwerend dazu kann man beobachten, dass Verkehrsunfälle in Höhe vom Dreieck Mainz bzw. auf der A643 in Richtung Wiesbaden dazu führen, dass die Pendlerströme Richtung Frankfurt durch die Mainz Innenstadt ausweichen und es somit zu extremen Staus zwischen Zollhafen und Theodor-Heus-Brücke bis hin zum Ende von Mainz-Kastel (i.H.v. Metro) kommt.

Sobald am Zollhafen die Baumaßnahmen beendet sind und die dortigen Bewohner sich niedergelassen haben, wird sich die Verkehrssituation um einiges verschlechtern.

Sollte durch die Baumaßnahme N87 noch zusätzlicher Wohnraum entstehen, werden auch diese Bewohner die Rheinallee als Ausgangsstraße in den Werktagen nutzen.

Alle o.g. Effekte führen dazu, dass sich die bereits angespannte Verkehrssituation noch mehr verschlechtern wird.

Hierzu wird empfohlen, geeignete Maßnahmen zur Abschätzung, Planung und Gegensteuerung im Rahmen vom N87 zu treffen und einzuleiten.