

## VERMERK

Bebauungsplanverfahren „Untere Zahlbacher Straße (O 69)“

Projekt

Erneute Vorkoordinierung vor Aufstellungsbeschluss

Thema

Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal, 10:00 Uhr

12.04.2017

Gesprächsort

Datum

Ludwig Mann, Architekt, [mann@mann-schneberger.de](mailto:mann@mann-schneberger.de)

Hans Schiller/Amt12/Mainz@Mainz,

Klaus Cartus/Amt50/Mainz@Mainz

Constanze Huether/Amt60/Mainz@Mainz,

Franziska Grill/Amt60/Mainz@Mainz,

Peter Henschel/Amt60/Mainz@Mainz,

Ingbert Stenner/Amt80/Mainz@Mainz,

Joachim Kelker/Amt67/Mainz@Mainz,

Ricarda Schmelzer/Amt67/Mainz@Mainz

Manfred Nuesing/WB1/Mainz@Mainz,

Oliver Werner/Amt61/Mainz@Mainz,

Juergen Habel/Amt61/Mainz@Mainz

Gesprächsteilnehmer

TOP

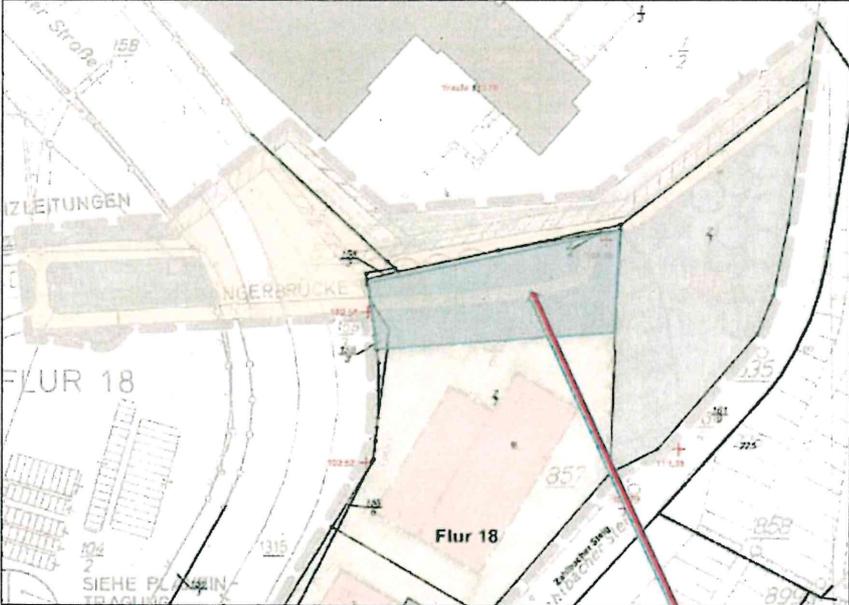
Gesprächsergebnisse

zuständig

<b>1.</b>	<p><b>Anlass:</b></p> <p>Im Herbst 2016 wurde dem Bauamt eine informelle Anfrage mit ersten Überlegungen zur Bebauung des Betriebsgrundstückes Autohaus Sommer und weiterer Grundstücke an der Unteren Zahlbacher Straße vorgestellt.</p> <p>Für diesen Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan "Zahlbacher Steig - Teil I (Z 51/I)". Zwischen Bauamt und Stadtplanungsamt bestand Einigkeit darüber, dass das vorgelegte Konzept für die Grundstücke Untere Zahlbacher Straße 2 und 4 nicht über Befreiungen vom "Z 51/1" nach § 31 Abs. 2 BauGB realisiert werden kann.</p> <p>Hinsichtlich der Wegeführung im Norden, der Geschossigkeit und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sind die Grundzüge der Planung berührt. Auch der Ansatz, den "Z 51/I" aufzuheben und nach § 34 BauGB zu beurteilen, muss ausscheiden, da eine entsprechende Einfügungsumgebung nicht vorhanden ist.</p> <p>Daraufhin kam man überein, neues Baurecht über einen Angebotsbebauungsplan mit einem zugehörigen städtebaulichen Vertrag zu schaffen.</p>	
-----------	---	--

	<p>Das in der ersten Ämterkoordinierung am 16.11.2016 präsentierte städtebauliche Konzept fand nach Überarbeitung durch den planenden Architekten, Herrn Mann, die Zustimmung des Baudezernates und wurde am 22.03.2017 im Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB) vorgestellt. Die Anregungen des PGB führen zu geringfügigen Verschiebungen/ Drehungen der Baukörper. Herr Architekt Mann hat das überarbeitete Konzept im Rahmen der Koordinierung vorgestellt. Die Fachämter nehmen dazu wie folgt Stellung:</p>	
2.	<p><b>67-Grün- und Umweltamt – Frau Schmelzer, Herr Kelker:</b></p> <p>Der Lärmschutz und das dazu vom Ingenieurbüro Pies vorgelegte Gutachten erweisen sich als problematisch. Es werden grundsätzlich keine Aussagen zur aktiven Lärminderung oder zu Grundrissorientierungen getroffen. Im Prinzip gebe es keine Fassade, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten wären. Es gebe keine ruhigen lärmabgewandten Seiten, auf die Aufenthaltsräume hin ausgerichtet werden könnten. Die einzige Antwort des Schallgutachtens sei rundum der passive Lärmschutz über verglaste Wintergärten. Im Prinzip müsse jedes Fenster mit Maßnahmen geschützt werden. Das ist aus Sicht des Amtes 67 im Rahmen einer Bauleitplanung keine akzeptable Lösung des Schallproblems.</p> <p>Vom Amt 67 werden Vorschläge vorgetragen/angerissen, wie z.B. durch geänderte räumliche Anordnung von Baukörpern zumindest in Teilbereichen ruhige Innenhöfe geschaffen werden könnten, wohin die Aufenthaltsräume ohne Schutzmaßnahmen orientiert werden könnten. Verschärft werde die Situation auch dadurch, dass auch vom topografisch höher gelegenen Zahlbacher Steig ein kritischer Lärmeintrag in den rückwärtigen Grundstücksbereich erfolge. Abteilung 61.1. schlägt vor, hier eine Schallschutzwand zu untersuchen.</p> <p>Man kam überein, im Rahmen eines Workshops mit dem Architekten, den Ämtern 67 und 61 und dem Schallgutachter eine schalltechnisch optimierte Bebauungsstruktur auf dieser „Verkehrinsel“ entwickeln zu wollen. Diese Anregung wurde bereits im November vorgetragen. Das Stadtplanungsamt übernimmt die Terminierung (siehe auch Pkt. 12).</p> <p><b>Nachfolgend aufgezählte Gutachten sind weiterhin erforderlich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energiekonzept – ist bereits in Arbeit, wird derzeit vom Büro WIWI erstellt.</li> <li>• Untersuchung der Erschütterungen durch die Straßenbahn,</li> <li>• Altlastenuntersuchung, aufgrund der Tankstelle und Autohausnutzung werden Altlasten vermutet, Gelände wird im Altlastenkataster als Verdachtsstandort geführt,</li> <li>• Radonuntersuchung,</li> <li>• Versickerung, was ist auf dem Grundstück möglich – siehe auch Beitrag AöR Wirtschaftsbetrieb,</li> <li>• Artenschutz- und Baumgutachten sind obligatorisch.</li> <li>• Büro Jestaedt übernimmt Umweltbericht und Arten- und Baumschutzgutachten - Amt 67 stimmt dem zu.</li> </ul> <p>Das im „Z 51/I“ festgesetzte öffentliche Grün auf Höhe der Römersteine</p>	<p>H. Mann, Ämter 67 und 61, Büro Pies Amt 61.2</p>

	sollte erhalten bleiben, wegen Grünvernetzung von West-nach Ost.	
3.	<p><b>Ortsvorsteherin Mainz-Oberstadt – Frau Beyer:</b></p> <p>Frau Ortsvorsteherin Beyer fehlt entschuldigt. Sie hat dem Stadtplanungsamt per Email vorab mitgeteilt, dass eine sichere Querung von Straße und Straßenbahn auf Höhe der Römersteine ein wichtiges Anliegen des Ortsbeirates sei. Sie bittet diesbezüglich um die Unterstützung von Abteilung 61.1, auch was notwendige Abstimmungen mit der <i>mvv</i> angehe. Sie hat in dieser Sache einen Antrag des OBR angekündigt.</p>	
4.	<p><b>Abteilung 61.1 Verkehrsplanung – Herr Werner:</b></p> <p>Herr Werner hält eine sichere Querung an der von Frau Beyer angesprochenen Stelle nicht für möglich. Auch fehle auf der Westseite der Unteren Zahlbacher Straße ein Gehweg.</p> <div data-bbox="309 763 1177 1220" data-label="Image"> </div> <p><b>Abb.1: Überlagerung „Z 51/I“ mit Entwurf Mann+Schneberger</b></p> <p>Er hält es in diesem Zusammenhang für sinnvoll, die schon im Bebauungsplan „Z 51/I“ festgesetzte Fußgängerbrücke wieder aufzugreifen und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren „O 69“ zu prüfen.</p> <p><i>Ergänzung:</i>  Im Nachgang der Koordinierung hat das Stadtplanungsamt die Bebauungsplanzeichnung des „Z 51/I“ mit dem Kataster und dem Entwurf Mann+Schneberger überlagert. Dabei zeigte sich, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die im „Z 51/I“ festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie die östliche Brückenrampe auf privaten Grundbesitz liegen (Eigentümer: Willi Sommer und Monika Keusch).</li> <li>• die geplante Bebauung bereits in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche eingreift und deshalb sehr nahe (ca. 5 m) an die geplante Brücke heranreichen würde.</li> </ul> <p>Vor diesem Hintergrund ergibt die Bitte an Abt. 61.1 zu prüfen, ob die im „Z 51/I“ festgesetzte Brückenlösung überhaupt heutigen Ansprüchen entspricht (z.B. die behindertengerechten Steigungsverhältnisse von Brückenrampen) oder ob eine andere Geometrie der Wegeführung sinnvoller wäre. Ursprünglich ist das Stadtplanungsamt davon ausgegangen, den „Z 51/I“ nur in den Teilbereichen mit einem neuen Bebauungsplan zu überlagern, die vom Konzept Mann+Schneberger beansprucht werden. Die Festsetzungen zur Brücke hätten dann weiterhin Bestand gehabt. Das macht aber nur Sinn, wenn „alte“ Bebauungsplanfestsetzung mit dem neuen Entwurf zusammenpasst.</p>	61.1

	<p>Weiter wird ein Gutachten zur Leistungsfähigkeit des Knotens Untere Zahlbacher/ Zahlbacher Steig für erforderlich gehalten, da dieser durch die im Zuge des „O 69“ steigenden Verkehrszahlen und durch die „U-Turns“ zusätzlich belastet werde.</p> <p>Im Rahmen des Vorhabens müssten die Besucherparkplätze mit berücksichtigt werden. Der bestehende öffentliche Parkplatz am Straßenrand müsse erhalten bleiben, da der Parkdruck vor Ort sehr groß sei.</p>	61.1
5.	<p><b>Amt für Wirtschaft und Liegenschaften – Herr Stenner:</b></p> <p>Bezüglich der im „Z 51/I“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen müsse überprüft werden, ob bzw. wie weit diese auf dem Privatgrundstück liegen. Ggf. ist dann ein Grunderwerb durch die Stadt erforderlich.</p>  <p><b>Abb.2: Überlagerung „Z 51/I“ mit aktuellem Kataster</b></p> <p>Die Überlagerung zeigt, dass die Grundstückseigentümer schon heute, begründet durch die Rechtskraft des „Z 51/I“, einen <u>Übernahmeanspruch</u> für den markierten Bereich geltend machen könnten.</p> <p>Die Notwendigkeit von Flächenerwerb kann jedoch erst abschließend beurteilt werden, wenn die Brückenfrage von Abt. 61.1 geprüft ist – siehe Pkt. 4.</p>	Amt 61.2
6.	<p><b>60.2 Bauamt – Frau Grill:</b></p> <p>Im Hinblick auf die Herstellung des zweiten Rettungsweges spricht sich Frau Grill für Gebäude interne Lösungen aus, d.h. für den Bau von Rettungstreppehäusern. Diese Variante benötige heute weit weniger Platz als früher und bringe viele Vorteile mit sich, einerseits bei der Gestaltung von Freianlagen auf dem privaten Grundstück, aber auch für den öffentlichen Raum.</p> <p>Es wird die Frage gestellt, welche Gebietskategorien gemäß Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan „O 69“ festsetzen werden sollen. Im Konzept von Herrn Mann werde das Thema Mischgebiet angesprochen, mit einem „Mischungsverhältnis“ von 20% gewerbliche Nutzungen zu 80 %</p>	WIWI

	<p>Wohnnutzung. Solche Mischungsverhältnisse seien atypisch und sollten noch einmal kritisch hinterfragt werden. Der Unterzeichner merkt an, dass dieses Thema schon einmal im Rahmen der ersten Vorstellung des Konzeptes im Stadtplanungsamt andiskutiert worden sei, aber ohne abschließendes Ergebnis. Die Tendenz gehe mehr zu einem Allgemeinen Wohngebiet.</p>	61.2
7.	<p><b>Wirtschaftsbetrieb – AÖR – Herr Nuesing:</b></p> <p>Die Notwendigkeit eines Regenwassernutzungskonzeptes wird unterstrichen. Aufgrund der kritischen Situation bei Starkregenereignissen könnten max. 15 Liter Regenwasser pro Sekunde, bezogen auf das gesamte Plangebiet, ins Netz eingeleitet werden.</p>	WIWI
8.	<p><b>Abteilung 60.4 Denkmalschutz – Frau Hüther:</b></p> <p>Die Bebauung sollte 15 m Abstand von den Römersteinen einhalten. Dieser Wert ist mit der GDKE abgestimmt. Die im Norden vorgesehene TG-Rampe liege jedoch innerhalb dieser Abstandsfläche. Herr Mann bietet an, die TG-Rampe zwischen die beiden nördlichen Gebäude zu verlegen.</p> <p>Sofern im Rahmen der Baugrunduntersuchungen Rammkernsondierungen vorgenommen werden, ergehe die Bitte, die Archäologische Denkmalpflege hinzu zu ziehen, damit auch diese ihre Schlüsse aus den Bohrkernen ziehen könnten – wird zugesagt. Generell sollte die Archäologen bei jedem Bodeneingriff informiert werden.</p> <p>Es wird begrüßt, dass das denkmalgeschützte barocke Wohnhaus im Süden an der Straßeneinmündung freigestellt und die Neubebauung auf Abstand errichtet werde. Allerdings sei dieses Gebäude in der Präsentation, die Gebäudehöhe betreffend, nicht korrekt dargestellt. Aus normaler Sichthöhe müsste ein größerer Dachanteil zu sehen sein.</p>	<p>WIWI</p> <p>WIWI</p>
9.	<p><b>Partnerschaftliche Baulandbereitstellung – Herr Henschel:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Notwendigkeit der Durchführung einer gesetzlichen Umlegung zur Herbeiführung der zukünftigen Grundstücksstruktur bestehe nicht.</li> <li>• Für das Plangebiet "Untere Zahlbacher Straße O 69" komme der Stadtratsbeschluss zur "Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Pbb)" zur Anwendung.</li> </ul> <p>Gemäß des Beschlusses und der derzeitigen wohnungspolitischen Vorgabe durch den Oberbürgermeister sei im Plangebiet ein Anteil von 25 % an gefördertem Wohnungsbau durch die Inanspruchnahme der Neubaufördermittel des Landes Rheinland-Pfalz im jeweils gültigen Mietwohnungsprogramm zu erbringen. Bei der Umsetzung der Förderkomponente seien 10 % im Teilprogramm "geringes Einkommen" und 15% im Teilprogramm "Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze" den Fördervorgaben entsprechend zu planen und zu fördern.</p> <p>Ob und in welcher Höhe ein Infrastrukturbeitrag zum Tragen komme, kann erst auf der Grundlage einer gefestigten Planung und der diesbezüglichen</p>	<p>Verpflichtungserkl. Stbl. Vertrag</p>

	<p>Abfrage bei den einzelnen Fachämtern ausgesagt werden.</p> <p>Vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan sei seitens der Grundstückseigentümer/innen eine Verpflichtungserklärung zu unterzeichnen, die die notwendige Teilnahme an der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung dokumentiere. Der Entwicklungsträgerin WIWI-Immo sei bereits eine Information über die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung zugesandt worden. Herrn Willenbacher sei nahegelegt worden, die beiden Eigentümer auf die Verpflichtungserklärung vorzubereiten.</p> <p>Herr Henschel bittet um eine ausreichende Vorlaufzeit (wenn möglich ca. zwei Monate) zum Einholen der Verpflichtungserklärung vor dem Aufstellungsbeschluss. Auch die seitens Amt 61 beabsichtigte generelle Zeitschiene für den B-Plan sei eine wichtige Information.</p> <p>Sobald nach dem o.a. Workshop klar ist, in welcher Form das städtebauliche Konzept ins Verfahren gehen kann, wird das Stadtplanungsamt Herrn Henschel eine Rückmeldung zum Zeitplan geben.</p>	<p>Eigentümer PBb-Stelle</p> <p>Eigentümer H.Henschel</p> <p>Amt 61.2</p>
<p>10.</p>	<p><b>Jugendhilfeplanung, Dez. IV – Herr Cartus:</b></p> <p>Neben den nach Landesbauordnung ohnehin notwendigen privaten Kleinkinderspielplätzen sollte für größere Kinder ein öffentlich zugänglicher Nachbarschaftsspielplatz vorgesehen und im Bebauungsplan als Standort gesichert werden. In Anlehnung an § 5 der Sportstättenplanungsverordnung werden 2,25 m<sup>2</sup>/ Einwohner angesetzt. Bei 80 Wohneinheiten und somit 240 Einwohnern ergebe das eine Spielplatzfläche von 540 m<sup>2</sup>.</p> <p>Im Nachgang und in Anlehnung an das Planverfahren "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" wurde in Abstimmung mit dem Amt 12 eine für den Geschosswohnungsbau zutreffende Belegungsdichte von 2,3 Einwohner/ Wohneinheit angesetzt, was eine Spielplatzfläche von 414 m<sup>2</sup> ergibt.</p> <p>Aus Sicht der Sozialen Wohnraumförderung sollten, über die Forderung der Landesbauordnung hinausgehend, zusätzliche barrierefreie Wohnungen für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen geschaffen werden. Herr Mann weist darauf hin, dass alle Wohnungen mit Fahrstuhl erreichbar seien und auch bei der Außenanlagenplanung behindertengerechte Maßstäbe angelegt werden.</p>	<p>B-Plan</p> <p>Stbl. Vertrag</p>
<p>11.</p>	<p><b>Amt für Stadtentwicklung und Wahlen – Herr Schiller:</b></p> <p>Zur gewerblichen Nutzung der Erdgeschosszone weist Herr Schiller auf die bereits zum Vorgängerentwurf im November 2016 abgegebene Stellungnahme hin, deren Inhalte auf das aktuelle Konzept voll übertragbar seien. Das Plangebiet des zukünftigen „O 69“ sei nach dem Zentrenkonzept kein Standort für großflächige Lebensmittelmärkte und/oder Discounter. Kleinere Einheiten seien denkbar. Bezüglich der anzusetzenden Belegungsdichte sollte eine Abstimmung mit Frau Rohrbacher, Amt 12, erfolgen auch mit Blick auf den Infrastrukturbeitrag - analog zum Planverfahren „W 105“. Sofern ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werde, sollten nur „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ zugelassen werden.</p>	<p>B-Plan</p>

12.	<b>Weitere Vorgehensweise:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das vom Stadtplanungsamt ursprünglich für den 23.05.2017, ab 10.00 Uhr, terminierte Workshop zum Thema „Lärm optimierte Baustruktur“ muss krankheitsbedingt leider erneut verschoben werden. Es erfolgt eine neue Terminierung nach der 23. KW 2017.</li> <li>• Bezüglich der Gutachten muss rasch geklärt werden, wer (Vorhabenträger oder Amt 67) die Gutachten beauftragt und wer sie bezahlt.</li> <li>• Bezüglich der Gutachten zum Arten- und Baumschutz kann jetzt, d.h. im April und Mai, noch der „Frühjahrsaspekt“ geprüft werden. Amt 67 regt an, dass der Vorhabenträger deshalb unverzüglich diese Gutachten beauftragt.</li> </ul> <p><i>Anmerkung: Zu beiden letztgenannten Punkten hat das Stadtplanungsamt am 12.04.2017 bereits eine E-Mail an WTWI-Consult gerichtet.</i></p>	Amt 61.2.1 WTWI/ Amt 67  WTWI/ Amt 67  WTWI  61.2
-----	--	--

Mainz, 10.05.2017



Habel

- II. Den Teilnehmern z. K.
- III. Z. d. lfd. Akten
- IV. Z. d. Handakten



Mainz, 10.05.2017  
 61-Stadtplanungsamt



Ingenthron