

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0057/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 65	Datum 02.01.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.01.2018			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	25.01.2018	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	31.01.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	07.02.2018	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bauleitplanverfahren "O 65" (Planstufe I) Bebauungsplanentwurf "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB - Vorlage in Planstufe I - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 09.01.2018</p> <p>gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 22. Januar 2018</p> <p>gez. M. Ebling</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf:

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe I und
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren.

## 1. Sachverhalt / bisheriger Planungsprozess

Das Plangebiet liegt auf dem Rodelberg oberhalb des Pariser Tors, einer Kreuzung zweier Haupteinfallstraßen, der Pariser Straße und Geschwister-Scholl-Straße. Die Erhebung des Rodelbergs markiert topografisch den Stadteingang und besitzt eine besondere Fernwirkung aufgrund seiner Höhenlage. Die städtebauliche Prägnanz des Standortes ergibt sich daher zum einen aus der Lage der zwei Haupterschließungsstraßen der Mainzer Innenstadt sowie durch die exponierte Lage auf einen Abraum- und Kriegsschutthügel. Ganz konkret handelt es sich bei dem Plangebiet um eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche als auch Grünfläche. Das ehemalige Gelände der Firma Grebner, Ingenieure in Mainz, wurde in den 60er Jahren mit einem Bürogebäude bebaut. Später siedelte sich dort das Jobcenter an, welches mittlerweile verlagert wurde. Daher eignet sich die Fläche, besonders aufgrund seiner Lagegunst, sehr gut als neuer, innenstadtnaher Wohnstandort.

Die Landeshauptstadt Mainz leitete daher, auf der Basis der Erarbeitung von städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.07.2014, den Planungsprozess für die Entwicklung von Wohnbauland im Plangebiet ein. Darauf aufbauend wurde ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept im Rahmen eines Realisierungswettbewerbsverfahrens ermittelt. Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts für das im Wettbewerbsverfahren ausgewählte Konzept ist es nun erforderlich, den Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" aufzustellen.

## 2. Wettbewerbsverfahren

Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens war die städtebauliche Planung, die Gebäudeplanung und die Freianlagenplanung für die Neuordnung des Geländes der ehemaligen Firma Grebner und der angrenzenden Grünflächen. Hierzu sollte das derzeit mit einem Bürogebäude aus den 60er Jahren bebaute Gelände in ein nachhaltiges durchmischtes Wohnquartier mit hohem baulichem Qualitätsmaßstab überführt werden.

Der Wettbewerb wurde als "nicht-offener Realisierungswettbewerb" nach RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) 2013 ausgelobt. In der Sitzung des Preisgerichtes wurden drei der insgesamt 11 eingereichten Wettbewerbsbeiträge mit dem "2. Preis" ausgezeichnet, da unter den eingereichten keine Alternative dabei war, die allen gestellten Anforderungen vollends gerecht wurde. Aus diesem Grund hatte das Preisgericht dem Auslober empfohlen, die drei mit dem jeweils "2. Preis" ausgezeichneten Arbeiten von den Verfassern überarbeiten zu lassen. Im Rahmen einer nachgeordneten zweiten Bearbeitungsphase wurden die drei Beiträge seitens der Teilnehmer unter Beachtung der einzelnen Beurteilungen aus dem Preisgerichtprotokoll überarbeitet. In diesem Zuge wurde vom Auslober der Beitrag der Bürogemeinschaft "*Schaltraum*" (Architektur) und "*Hinnenthalschaar*" (Landschaftsarchitekten) als "Wettbewerbssieger" ausgewählt. Auf der Grundlage des prämierten Konzeptes können im Plangebiet insgesamt ca. 185 Wohneinheiten realisiert werden.

## 3. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines lebenswerten, familienfreundlichen und nachhaltigen Wohnquartier auf dem Rodelberg geschaffen werden, das den Besonderheiten der geografischen Lage und der Innenstadtnähe Rechnung trägt. Darüber hinaus sollen Festsetzungen getroffen werden, die ein weitestgehend autofreies Quartier auf dem Rodelberg

gewährleisten, in dem sich die Autos weitestgehend in der Tiefgarage unter dem Quartier bewegen.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" befindet sich im Stadtteil Mainz-Oberstadt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 6 und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 2/7, Flur 6, Gemarkung Mainz,
- im Osten durch die westliche Fahrbahnbegrenzung der Straße "Geschwister-Scholl-Straße" und durch die nördliche, westliche und südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 3/71, Flur 6, Gemarkung Mainz,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3/93, Flur 6, Gemarkung Mainz und
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 3/51, 3/52, 3/96, 3/83, 3/97, 3/66 und davon ausgehend durch eine verlängerte Linie in südlicher Richtung bis zum Flurstück 3/93.

#### 5. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" und "vorhandene Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Grün-/Parkanlagen" dargestellt. Für einen Teil dieser Flächen gilt eine "Umgrenzung der Flächen (Altlastenstandorte), deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind oder bei denen der Verdacht einer Belastung besteht (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)".

Die südliche Hälfte des Plateaus ist zwar im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche gekennzeichnet. Rundum sind jedoch Wohnbauflächen (W) dargestellt. Erweitert man dies auf die südliche Hälfte des Plateaus, so ist dort die Festsetzung (WA) im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Lediglich ein untergeordneter Anteil der Grünflächen wird in Wohnbaufläche umgewandelt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird diese geringfügige Abweichung als im Einklang mit dem Flächennutzungsplan bewertet. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

#### 6. Koordinierungen mit den Fachämtern

Das im Wettbewerbsverfahren ausgewählte Konzept wurde mit den städtischen Fachämtern am 18.10.2017 koordiniert. Hierbei stellte sich heraus, dass noch weitere Gutachten und Untersuchungen notwendig sind (z. B. Versickerungsuntersuchung, Regenwasserwirtschaftskonzept, Radongutachten) bzw. vorliegende noch einmal überarbeitet werden müssen (z. B. Artenschutzgutachten inkl. Baum- und Gehölzerfassung, Schallschutzgutachten, Verkehrsuntersuchungen). Nach diesem Termin wurden weitere Stellungnahmen der Fachämter abgegeben. Hierbei stellte sich heraus, dass das städtebauliche Konzept u.a. in folgenden Punkten noch einmal überarbeitet und koordiniert werden muss:

- Abfallentsorgung (Standorte und deren Anfahrbarkeit),
- Öffentlicher Spielplatz und Kleinkinderspielplätze,
- Umweltbelange (u. a. notwendige Fällung von Bäumen, Flächen zur Versickerung des Regenwassers),
- Teilstück der privaten Straße "Am Rodelberg" (öffentliche Widmung),

- Fußwegeverbindung im Norden des Gebietes (u. a. Umsetzung der Barrierefreiheit) und
- Grundstücksangelegenheiten (Private Freiflächen liegen außerhalb der Eigentumsgrenzen).

Zur Klärung dieser Themenfelder wurde das städtebauliche Konzept am 22.11.2017 mit den tangierten Fachämtern und Beteiligten erneut koordiniert. Zum Thema Grundstücksangelegenheiten wurde das Konzept vom Architekturbüro Schaltraum angepasst. Dafür wurden die südlichen Gebäude etwas nach Norden versetzt, sodass die privaten Freiflächen nun innerhalb der Eigentumsgrenzen der Projektgesellschaft liegen. Die anderen Punkte wurden geklärt bzw. werden zurzeit noch überprüft und abgearbeitet. Die ausführliche Ausarbeitung entnehmen Sie bitte den beiliegenden Vermerken der Vorkoordinierungen sowie der Begründung. Die weitere Überarbeitung des Konzeptes mit kleineren Anpassungen (z. B. Müllsammelstellen, Fußwegeverbindungen) wird im Zuge des laufenden Verfahrens nachgereicht, damit darauf aufbauend der Bebauungsplanentwurf konkretisiert werden kann.

Letztendlich wurde erreicht, dass auf der Grundlage des nun aktuell vorliegenden städtebaulichen Konzeptes das Bebauungsplanverfahren "O 65" eingeleitet werden kann. Hierbei wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Richtung Geschwister-Scholl-Straße erweitert, damit potenzielle Versickerungsflächen für das Regenwasser in die Planung miteinbezogen werden können.

Die Vermerke über die Koordinierungen mit den städtischen Fachämtern sind Anlage zu dieser Beschlussvorlage.

## **7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Im Rahmen der bisher stattgefundenen Vorgespräche wurde bereits die Bereitschaft der Projektgesellschaft zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung abgefragt. Eine von der Projektgesellschaft unterzeichnete Verpflichtungserklärung zum Abschluss des diesbezüglichen städtebaulichen Vertrages liegt bereits vor.

Die Höhe der zu erwartenden Infrastrukturkosten und damit der von den Eigentümern zu tragenden Beiträge ergibt sich erst im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Eine abschließende vertragliche Vereinbarung wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen Stadt Mainz und der Projektgesellschaft abgeschlossen.

## 8. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

## 9. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

## 10. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren erfolgen.

### *Anlagen:*

- *Bebauungsplanentwurf mit Städtebaulichem Konzept*
- *Begründung*
- *Vermerk 1. Vorkoordinierung*
- *Vermerk 2. Vorkoordinierung*
- *Artenschutzgutachten*
- *Verkehrsgutachten*
- *Schalltechnische Untersuchung*
- *Klimagutachten*
- *Bodengutachten, Bericht 1 und 2*
- *Radongutachten*