

VERMERK

„Neues Wohnen Rodelberg (O 65)“

Projekt

2. Vorkoordinierung

Thema

Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal, 14:30 Uhr – 15:30 Uhr 22.11.2017

Gesprächsort

Datum

Herr Stenner	80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Herr Kelker	67-Grün- und Umweltamt
Herr Habel	61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung
Frau Sigges	61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung
Herr Werner	61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrsplanung
Herr Mohn	61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb
Frau Zimmermann	61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb
Herr Marcus Hansen	51-Amt für Jugend und Familie, Abt. Kinder, Jugend und Senioren
Frau Heintz	70-Entsorgungsbetrieb
Herr Heimann	Molitor / Projektgesellschaft WTR GmbH & Co. KG
Herr Dörnemann	Mainzer Aufbaugesellschaft mbH (MAG)

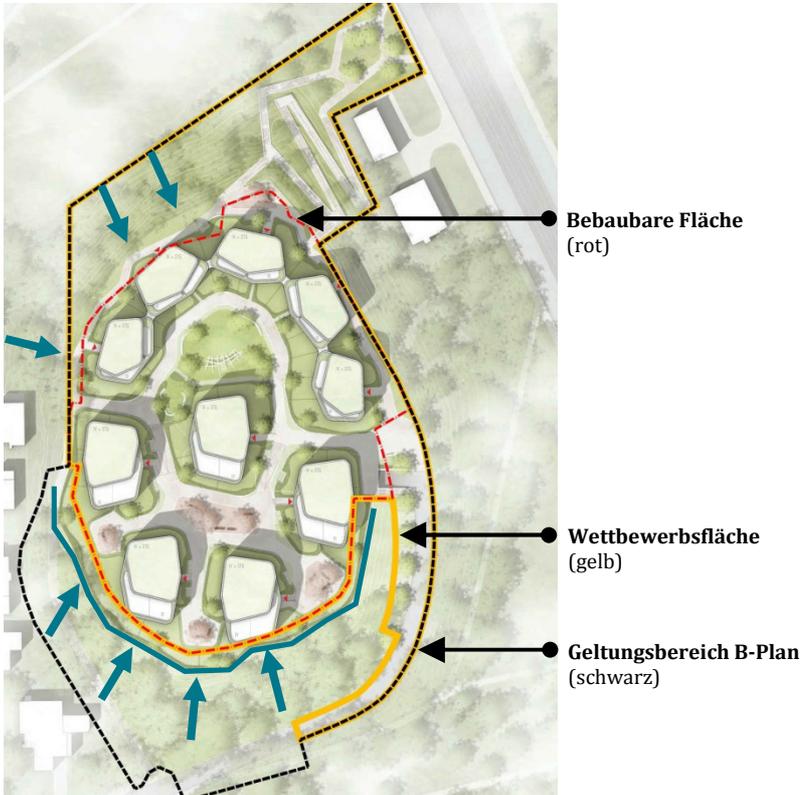
Gesprächsteilnehmer

TOP

Tagesordnung / Gesprächsergebnisse

zuständig

1	<p>Anlass:</p> <p>Am 12.09.2017 wurde der Entwurf vom Büro Schaltraum Dahle-Dirumdam-Heise Partnerschaft von Architekten mdB, Hamburg, durch das abschließende Preisgericht mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Dieser Entwurf soll als Grundlage des Bebauungsplanes "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" dienen.</p> <p>Am 18.10.2017 fand eine erste Vorkoordinierung zum Bebauungsplanverfahren "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" statt. Da sich im Nachgang der Koordinierung weitere wichtige Fragen für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes aufgetan haben, ist die heutige Ämterkoordinierung in etwas kleinerer Runde notwendig. Dementsprechend sollen folgende Themen noch einmal näher besprochen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksangelegenheiten bzw. Flächen außerhalb der bebaubaren Fläche, • Umweltbelange, • Verkehr, • Öffentlicher Spielplatz und Kleinkinderspielplätze, • Entsorgung und • Geltungsbereich B-Plan. 	
----------	--	--

2	<p>Einleitung</p> <p>Herr Habel erläutert kurz den Anlass der Ämterkoordinierung und geht anschließend der Reihe nach die verschiedenen Themenfelder durch, die mit den Fachämtern geklärt werden sollen.</p> <p>In der vorgestellten Power-Point-Präsentation, sind die von Herrn Heimann kurzfristig bereitgestellten Konzeptänderungen als Lösungsvorschlag bzw. Erläuterungspläne zum Thema Umweltbelange integriert (siehe Abbildungen Punkt 3 und 4).</p>	
3	<p>Thema Grundstücksangelegenheiten</p> <p>Das Architekturbüro Schaltraum hält in ihrem Konzept die vorgegebenen Grenzen des Wettbewerbsgebiets bzw. der bebaubaren Fläche nicht strikt ein (siehe folgende Abbildung). Daher stellt sich die Frage, wie mit den Flächen im Süden und Norden des Plangebietes umgegangen werden sollen, die über die Eigentumsgrenzen bzw. Grenzen der Wettbewerbsfläche hinausgehen.</p>  <p>Folgende Fragen wurden bereits in der Einladung der Koordinierung gestellt und sollen nun diskutiert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie wirken sich diese privaten Freiflächen aus, die im Hangbereich (Gehölzbestand) liegen, der laut Vorgaben des Grün- und Umweltamtes nicht überplant werden soll? • Wie wird das von Amt 67 bewertet? <ul style="list-style-type: none"> ➤ Muss der Entwurf durch das Architekturbüro angepasst werden? ➤ Oder ist die Investorengemeinschaft bereit, Teile des städtischen Grundstückes abzukaufen? <p>WTR berichtet, dass ein weiterer Erwerb von städtischen Grundstücksflä-</p>	

chen auf dem Rodelberg nicht geplant, aber auch nicht ganz ausgeschlossen sei. Herr Heimann stellt als Lösung des oben genannten Problems die von Schaltraum überarbeitete Version des Konzeptes vor (siehe folgende drei Abbildungen von Schaltraum).



Quelle: Schaltraum, Stand 20.11.2017

ANPASSUNG DER PRIVATEN GÄRTEN AN GRUNDSTÜCKSGRENZE



Quelle: Schaltraum, Stand 20.11.2017



Quelle: Schaltraum, Stand 20.11.2017

Die südlichen Flächen, die über die Grundstücksgrenze hinaus geplant waren, sind in diesem neuen Konzeptentwurf angepasst. Dafür wurde die Lage der südlichen Gebäude mit der Nummer 6-10 um ca. 1,70 m von der südlichen Grenze verrückt. Ein max. Abstand zur Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung der Abstandsflächen soll gewährleistet sein. □

Es wird darum gebeten, die neue georeferenzierte dwg-Datei 61.2 so schnell wie möglich zur Verfügung zu stellen, damit auf dieser Grundlage der Bebauungsplanentwurf gezeichnet werden kann.

Des Weiteren soll 61.2 mit der Bauaufsicht klären, ob die Abstandsflächen auf der öffentlichen Grünfläche liegen dürfen. Ist die Stadt bereit dort eine Abstandsbaulast zu genehmigen? Was würde dem entgegenstehen?

Herr Heimann teilt zudem mit, dass am 27.11.2017 vor Ort eine genaue Vermessung der Topografie und des Baum- und Gehölzbestandes im Plangebiet aufgenommen und somit ein Baumkataster mit Höhenlage erstellt wird. In dem Zuge soll auch geklärt werden, ob die geplante Bebauung und Baugruben in Konflikt mit der Vegetation geraten könnten. Anschließend wird Molitor Amt 67 und 61.2 berichten.

WTR →
61.2

61.2 → 60-
Abt. Bau-
aufsicht

WTR →
67 / 61.2

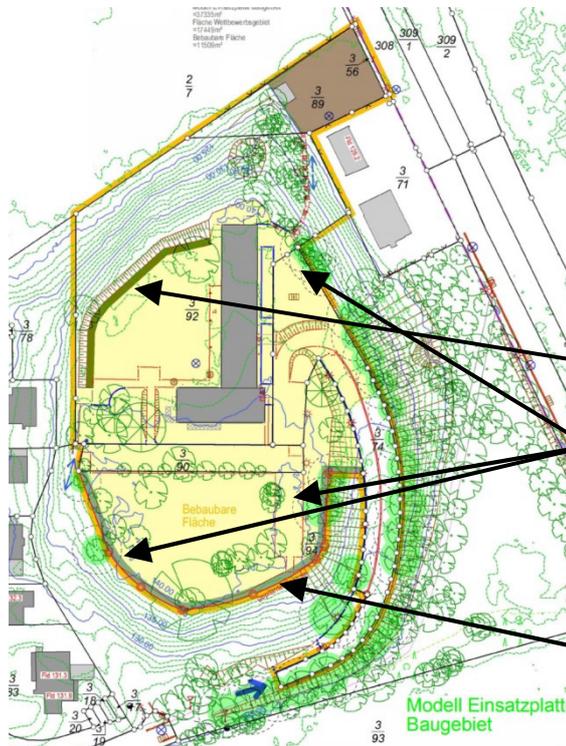
Thema Umweltbelange (u. a. Schutzabstände)

Herr Kelker begrüßt die für den 27.11.2017 geplante detaillierte Aufnahme des Baumkatasters mit Höhenlageangaben im Plangebiet. Der voraussichtliche Eingriff in die schützenswerte Vegetation, insbesondere die Fällung von mind. drei bis max. fünf Bäumen (siehe folgende Abbildung von Schaltraum) aufgrund der zukünftigen Bautätigkeiten sei für die Schaffung von Wohnraum hinnehmbar, gleichzeitig aber auch im Bebauungsplanverfahren sach- und fachgerecht abzuarbeiten.



Quelle: Schaltraum 20.11.2017

Zum besseren Verständnis soll die nächste Abbildung die Abstandsflächen zu Sträuchern und Gehölzbestand sowie die Schutzbereiche der Bäume veranschaulichen:



Abstandsfläche zu Sträuchern von 2,5 m

Schutzbereich Bäume
 Oberirdische baul. Anlagen sollen einen Abstand von 5,00 m (Schutzbereich 1) und unterirdische baul. Anlagen einen Abstand von 1,5 m (Schutzbereich 2) zur Lotrechten

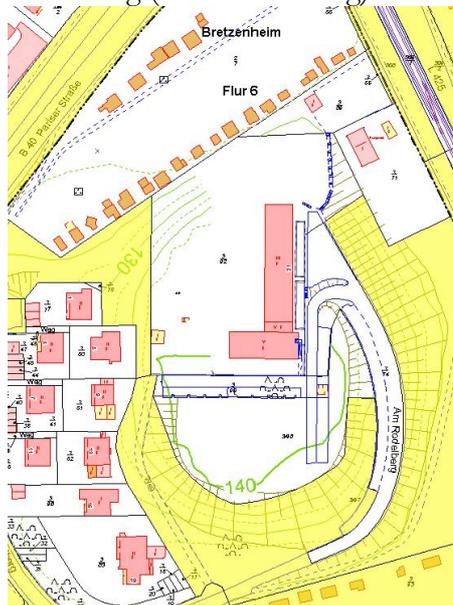
Abstandsfläche zum Gehölzbestand von 2,5 m

Herr Heimann schätzt, dass auf aufwendige Stützwände an den Hangkanten für die Bauzeit verzichtet werden kann. Es sei geplant, statt eines Ausbaus, die obere Schicht des Berges, den Mutterboden, abzutragen und die Tiefgarage direkt darauf zu bauen.

5 Thema Verkehr

5.1 Öffentlicher Straßenraum

Der Teilbereich der Straße "Am Rodelberg" ist bisher eine private Erschließung (siehe Abbildung).



5.2	<p>Es wurde festgelegt, dass der Verkehrsraum öffentlich werden soll. Daher wurden folgende Fragen bereits in der Einladung der Koordinierung gestellt und sollen nun diskutiert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Was bedeutet dies für die Anlage von straßenbegleitenden Fußwegen? • Ist eine Mischverkehrsfläche denkbar? • Muss die Verkehrsfläche verbreitert werden? • Was braucht man an zusätzlichem Gelände für Gehweg und Stützmauern? Müssen wir in den Hang eingreifen mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen? <p>Herr Werner berichtet, dass aufgrund von krankheitsbedingten Ausfällen der Abteilung Verkehrswesen noch nicht alle im Vorfeld gestellten Fragen geklärt und Arbeitsaufträge nicht abgearbeitet werden konnten.</p> <p>Eine Mischverkehrsfläche sei hier jedenfalls nicht sinnvoll. Auf der Straße könne der Radverkehr im Mischverkehr mit den Kraftfahrzeugen mitfahren. Für Fußgänger müsse mindestens ein einseitiger Gehweg mit einer Mindestbreite von ca. 2,50 m eingeplant werden.</p> <p>Die Maße des bestehenden Verkehrsraums beträgt ca. 6,50 m. Die Straße soll zukünftig auf den Begegnungsfall Pkw und Lkw ausgerichtet werden. Genaue Angaben wird Herr Werner noch liefern. Bis dahin gehen wir im Bebauungsplanentwurf erst einmal von einer Verkehrsraumbreite von insgesamt 8,05 m aus.</p> <p>Der bestehende Verkehrsraum muss daher zukünftig verbreitert werden. Herr Heimann bringt ein, dass im Nord-Westen zum einen die Verkehrsfläche des ruhenden Verkehrs zur Verfügung steht und zum anderen der Hangbereich nur eine geringe Steigung aufweist. Hier wäre eine Ausweitung des Verkehrsraums denkbar.</p> <p>Nun sollen verschiedene Varianten als Vorplanung für den Verkehrsraum "Am Rodelberg" durchgespielt werden. Abteilung 61-Verkehrswesen habe momentan keine Kapazitäten, bietet aber an, eng mit WTR zusammenzuarbeiten.</p> <p>Fuß- und Radwegeverbindung</p> <p>Die Bedeutung der Fuß- und Radverbindung über den Rodelberg muss noch von 61.1 geprüft werden. Dahingehend wäre es sinnvoll alle Wegeverbindungen über das Plateau und am Fuße des Rodelbergs miteinzubeziehen.</p> <p>Der vorhandene öffentliche Fußweg im Westen des Geltungsbereichs des B-Plans scheint als Erschließung der benachbarten Bebauung im Westen zu dienen. Dieser Fußweg soll auf jeden Fall erhalten bleiben.</p> <p>Man kommt zu dem Konsens, dass eine Fußgängeranbindung im Norden des Rodelbergs wichtig ist und umgesetzt werden soll. Die Umsetzung einer verträglichen Neigung der Rampen (8 – 10 % seien vertretbar) für einen barrierefreien Zugang über die nördliche Verbindung muss noch geprüft werden.</p> <p>Amt 67 hat grundsätzlich nichts gegen eine (barrierefreie) Wegeverbindung im Norden des Rodelbergs Richtung Straßenbahnhaltestelle Pariser Tor zu</p>	<p>61.1</p> <p>61.1</p> <p>61.1 / WTR</p>
-----	--	---

	<p>Lasten von Grünflächen. Herr Kelker regt allerdings an, so wenig wie nötig an Fläche zu versiegeln. Daher würde er auf den ganz nördlichen Fußweg im Konzept verzichten und spricht sich für eine direkte Fußwegeverbindung zwischen den vorgesehenen Wegerampen aus.</p>	
6	<p>Thema Ver- und Entsorgungsanlagen</p> <p>Für die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraums "Am Rodelberg" muss noch geprüft werden, welche Ver- und Entsorgungsleitung hier zukünftig untergebracht werden müssen. Herr Kelker würde den Ausbau eines Fernwärmenetzes begrüßen, da sich hier kompakte Strukturen anbieten würden. Er bietet in diesem Fall Unterstützungshilfe an.</p>	
7	<p>Thema Spielplätze</p> <p>Es soll überprüft werden, ob die zusammengelegte Kleinkinderspielplatzfläche auf dem Rodelberg den Ansprüchen gemäß LBauO entspricht und wohnungsnah angelegt ist. Dazu soll die Bauaufsicht befragt werden.</p> <p>Herr Hansen fordert einen öffentlichen Spielplatz im Plangebiet von einer Größe von 1.248,75 qm (siehe Vermerk vom 17.11.2017). Da dies aber eine sehr große Fläche ist, für die mehrere Gebäude weichen müssten, soll untersucht werden, ob stattdessen die öffentlichen Spielplatzflächen am Fuße des Rodelberges aufgewertet und erweitert werden könnten. Dazu soll ein Vor-Ort-Termin mit Amt 51.02, 67.03, 61.2 und WTR vereinbart werden.</p> <p>Es ist möglich, dass ein städtebaulicher Vertrag notwendig wird, um die Kostenübernahme der Herstellung und Unterhaltung des öffentlichen Spielplatzes zu regeln.</p>	<p>60 - Bauaufsicht</p> <p>WTR/ Ämter 51.02, 67.03, 61.2</p>
8	<p>Thema Entsorgung, Zusammenfassung von Fr. Heintz, <i>E-Mail vom 23.11.2017</i></p> <p>Sie legen dar, dass für die Befahrbarkeit sowohl der Zufahrtsstraße (egal ob privat oder öffentlich) als auch der geplanten inneren Erschließung die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien (insbesondere der RASSt06 und der DGUV) gelten müssen. (Die Schleppkurven von Feuerwehrfahrzeugen könnten nicht 1:1 übernommen werden, da ihre Fahrzeuge 3-Achser und damit nicht so wendig seien.) Zudem müsse ihnen ein Wegerecht vorliegen bzw. in den Bebauungsplan eingetragen werden (beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs).</p> <p>Die Verkehrssicherungspflicht (u.a. Reinigungspflicht, Streu- und Räumungspflicht) liege beim Eigentümer der Privatstraße. Sollte die Benutzung der Privatstraße nicht möglich und/oder nicht erlaubt sein, müssten vom Grundstückseigentümer, Nutzern oder beauftragten Dritten alle Gefäße aller Häuser an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Eine Entsorgung werde nicht erfolgen, wenn die Benutzung der Privatstraße generell nicht möglich (z.B. bei Nicht-Einhaltung der oben genannten gesetzlichen Vorgaben) und/oder nicht erlaubt und/oder am Abfuhrtag die Anfahrt wegen parkenden Fahrzeugen, Baustellen oder nicht nachgekom-</p>	<p>WTR</p> <p>61.2</p>

	<p>mener Streu- und Räumungspflicht (obliegt bei Privatstraßen den Eigentümern) nicht möglich sei. In den letzten Fällen käme nur eine kostenpflichtige Nachentsorgung in Betracht, die gesondert zu beauftragen sei.</p> <p>Die Tiefgarage müsse für Schwerlastverkehr bis zu 26t befahrbar sein und ihnen dafür ein Beleg vorliegen.</p> <p>Rückwärtsfahrten müssten ausgeschlossen sein, was angesichts des derzeit geplanten Rundkurses kein Problem sein dürfe (insofern tatsächlich von 3-Achsern befahrbar).</p> <p>Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes sei für den Entsorgungsbetrieb immer von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung, sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß der §§12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) entsprächen. Demnach seien die Standplätze u.a. an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten.</p> <p>Der Projektplaner (Molitor) schildere, dass die zwei südlichen Häuser 1-2m nach Norden verschoben wurden. Er sichere trotzdem die Befahrbarkeit der Straße durch einen 3-Achser zu und will dies noch gegenüber dem Stadtplanungsamt durch Schleppkurven belegen.</p> <p>Wichtig für den Entsorgungsbetrieb sei die Befahrbarkeit der südlichsten Trasse, damit die zwei südlichsten Standplätze noch innerhalb der 15m-Marke lägen.</p> <p>Die nördlichsten Standplätze lägen laut Plan an der äußeren Häuser-Seite. Somit wären sie nicht anfahrbar und weit außerhalb der 15m-Marke. So könnten die Standplätze vom Entsorgungsbetrieb nicht genehmigt werden. Der Projektplaner stimmte zu, die entsprechenden Standplätze nach innen an den geplanten Rundkurs zu legen; das sei kein Problem.</p> <p>Anhand der derzeit vorliegenden Plan-Skizzen könne nicht abgeschätzt werden, ob die Standplatz-Größen ausreichend sind. Zur Berechnung des Gefäß-Volumens und Platzbedarfs sei die jeweilige Personenanzahl nötig, die den Standplatz nutzen wird. Die Baufirma werde dem Entsorgungsbetrieb die Zahlen liefern und sich mit den zuständigen Mitarbeitern abstimmen.</p> <p>Nachtrag zum Vermerk der Vorkoordinierung am 18.10.2017: <i>Der Entsorgungsbetrieb gab bereits im Vorfeld der 1. Vorkoordinierung per E-Mail am 26.09.2017 eine schriftliche Stellungnahme ab und bedauerte dass sie den Termin nicht wahrnehmen könnten: Es gelten die üblichen gesetzlichen Bestimmungen sowie die Abfallsatzung der Stadt Mainz. Das Thema äußere- und innere Erschließung des Grundstücks bzw. der Mülltonnenstandplätze seien von besonderer Bedeutung. Weitere Wertschätzung müsse dem Befahren von Tiefgaragen für den Schwerlastverkehr gewidmet werden.</i></p>	<p>WTR</p> <p>WTR</p> <p>WTR → 61.2</p> <p>WTR → 70</p>
9	<p>Thema Geltungsbereich B-Plan und Versickerung/Entwässerung</p> <p>Es wird die Möglichkeit gesehen, das Regenwasser über Mulden auf der</p>	

	<p>benachbarten öffentlichen Grünfläche zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Plateau gezielt versickern zu lassen. Ein Problem könnte aber das Gefälle und die mögliche Belastung für das Wurzelwerk der Bäume und Sträucher westlich des Plangebietes sein. So soll zwischen Amt 67 und WTR noch einmal das fachliche Gespräch gesucht werden, um die beste Lösung für diese Problematik zu finden.</p> <p>Die Planung sollte in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen werden, damit auch darüber die Gremien informiert werden. Das bedeutet, dass der Geltungsbereich westlich bis zur Geschwister-Scholl-Straße erweitert werden soll.</p>	<p>67 / WTR</p> <p>61.2</p>
10	<p>Wirtschaftsbetrieb Mainz, E-Mail vom 22.11.2017</p> <p>Sie möchten ihre letzte Stellungnahme wie folgt ergänzen: Sollte das bisher als Spielplatz ausgewiesene Grundstück (<i>Hinweis: im rechts-scheinerweckenden Bebauungsplan R 9 war die heute in privater Hand liegende bebau-bare Fläche auf dem Plateau des Rodelbergs noch als öffentlicher Spielplatz festgesetzt</i>) mit den Festsetzungen des neuen BPlans einer Bebauung zugeführt werden, entstände für die Möglichkeit des Ableitens des Schmutzwassers eine Beitragspflicht zur Erhebung von einmaligen Abwasserbeiträgen für das Grundstück. Die Höhe des Beitrages für die Schmutzwasserbeseitigung beträgt 4,86 €/m² gewichteter Grundstücksfläche. Ob für die Beseitigung des Oberflächenwassers ein einmaliger Abwasser-beitrag entsteht, kann erst nach Vorliegen des Entwässerungskonzeptes entschieden werden.</p>	
11	<p>Partnerschaftliche Baulandbereitstellung</p> <p>Herr Heimann händigt der Unterzeichnerin die unterschriebene Verpflichtungserklärung zur Zustimmung zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung aus. <i>Am 24.11.2017 wurde diese an Herrn Henschel weitergegeben und ist damit fristgerecht vor Aufstellungsbeschluss eingereicht worden.</i></p>	

Mainz, 15.12.2017


Siggés

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

Mainz, 15.12.2017
61-Stadtplanungsamt


Ingenthron