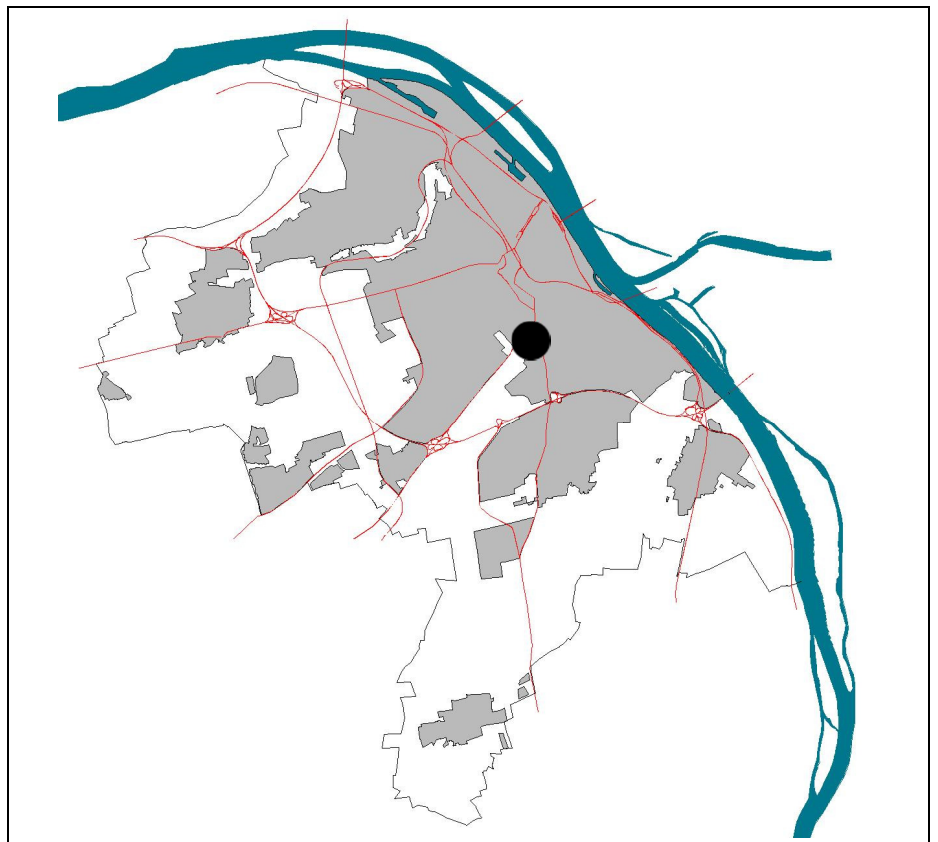


# Stadt Mainz

## Begründung

### Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"



Stand: Planstufe I

## Begründung zum Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"

### Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	5
3.	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	6
4.	Wettbewerbsverfahren .....	6
5.	Städtebauliches Konzept .....	7
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	7
7.	Umweltbelange .....	7
8.	Partnerschaftliche Baulandbereitstellung .....	8
9.	Fachgutachten .....	8
9.1	Artenschutz .....	8
9.2	Baumbestand.....	8
9.3	Baugrund, Versickerung und Denkmalschutz .....	10
9.4	Lärm- und Schallschutz .....	11
9.5	Verkehr.....	12
9.6	Radon.....	13
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	13
11.	Statistik .....	13
12.	Kosten .....	14

### Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" wurden folgende Gutachten erstellt, die der Begründung als Anlage beigelegt sind und die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Jestaedt + Partner, Mainz, 09.10.2014
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren "Am Rodelberg" in der Landeshauptstadt Mainz, HEINZ + FEIER GmbH, Wiesbaden, 2014/2015
- Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten Wohnbebauung in Mainz, Schalltechnisches Büro pies, Mainz, 15.04.2015
- Klimagutachten zum Planungsgebiet "Rodelberg in Mainz", ÖKOPLANA, Mannheim, 23.01.2014
- Geo- und umwelttechnische Standorteinschätzung, 1. Bericht, itus GmbH & Co. KG, Mainz, 28.11.2013
- Geo- und umwelttechnische Standorteinschätzung, 2. Bericht, itus GmbH & Co. KG, Mainz, 23.07.2014
- Bericht Radonbelastung in der Bodenluft, GeoConsult Rein, Oppenheim, 20.07.2016.

## 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Als Schwarm- und Wissenschaftsstadt in der dynamischen Entwicklungsregion Rhein-Main ist Mainz weit davon entfernt, demografisch zu schrumpfen. Im Gegenteil: die Einwohnerzahl und damit auch der Bedarf an Wohnraum nehmen kontinuierlich zu. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich die Einwohnerzahl um rund 10.000 Personen erhöht.

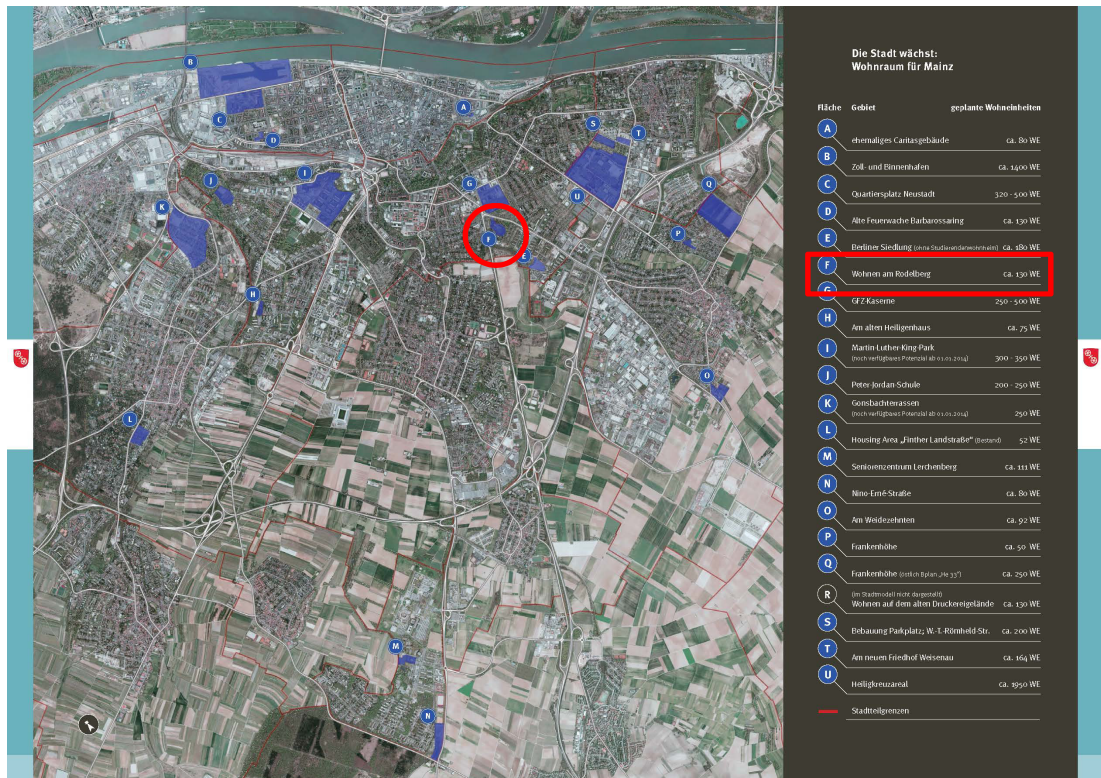
Mainz zieht als bedeutender Hochschul- und Medienstandort viele Studierende und junge Berufstätige an. Die Landeshauptstadt Mainz findet sich daher seit längerer Zeit auch auf der Rangliste der deutschen Städte mit den teuersten Mietpreisen wieder. Laut des aktuellen *empirica*-Wohnraumgutachtens für Rheinland-Pfalz<sup>1</sup> sind die Neuvertragsmieten zwischen den Jahren 2005 und 2013 um 22 Prozent gestiegen. Damit einher geht ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise. Wichtiger noch als Instrumente wie beispielsweise die Mietpreislöscher ist deshalb ein deutlicher Schub im Wohnungsbau. Vor allem beim sogenannten bezahlbaren Wohnraum besteht ein hoher Bedarf, denn neben jungen Leuten sind insbesondere auch viele Familien mit Kindern auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Die im Mainzer Stadtgebiet noch vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeleerständen sowie die Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen sollten daher zur mittelfristigen Deckung des bestehenden und zukünftigen Wohnungsbedarfes ausgeschöpft werden – so auch der Bereich Rodelberg.

Das Plangebiet Rodelberg liegt oberhalb des Pariser Tors, einer Kreuzung zweier Haupteinfallsstraßen, der Pariser Straße und Geschwister-Scholl-Straße. Die Erhebung des Rodelbergs markiert topografisch den Stadteingang. Die städtebauliche Prägnanz des Standortes ergibt sich somit zum einen aus der Lage der zwei Haupteinfallsstraßen der Mainzer Innenstadt sowie durch die exponierte Lage auf einen Abraum- und Kriegsschutthügel. Das ehemalige Gelände der Firma Grebner, Ingenieure in Mainz, wurde in den 60er Jahren mit einem Bürogebäude bebaut. Später war dort das Jobcenter untergebracht, welches aber mittlerweile verlagert wurde. Daher eignet sich die Fläche sehr gut, besonders aufgrund seiner Lage, als neuer, innenstadtnaher Wohnstandort.

Das Plangebiet wurde daher in das im Jahr 2015 veröffentlichte Stadtmodell "Die Stadt wächst: Wohnraum für Mainz" aufgenommen (vgl. hierzu Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015). Schon zuvor hat die Landeshauptstadt Mainz 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 eingeleitet und städtebauliche Zielvorgaben für das neue Quartier definiert.

---

<sup>1</sup> vgl. Wohnraumgutachten für Rheinland-Pfalz, empirica, 2015



**Abb. 1** Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015, Lage des Plangebiets im Stadtgefüge.

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept wurde aufbauend auf den städtebaulichen Rahmenbedingungen im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ermittelt. Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts für das im Wettbewerbsverfahren ausgewählte Konzept ist es erforderlich, den Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" aufzustellen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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.

### 3. Darstellungen im 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.

### 4. 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 auf dem Grundstück der Projektgesellschaft. Hierzu soll das derzeit mit einem Bürogebäude aus den 60er Jahren bebaute Gelände in ein nachhaltiges durchmischtes Wohnquartier mit hohem baulichem Qualitätsmaßstab überführt werden.

Ziel des Wettbewerbs war es, ein lebenswertes, familienfreundliches und nachhaltiges Wohnquartier auf dem Rodelberg zu entwerfen, das den Besonderheiten der geografischen Lage und der Innenstadtnähe Rechnung trägt. Außerdem sollte ein überwiegend autofreies Quartier auf dem Rodelberg entwickelt werden, in dem sich die Autos weitgehend in der Tiefgarage unter dem Quartier bewegen. Aufgrund der topografisch besonderen Lage des Standortes erwartete der Auslober einen städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Entwurf. Auslober des Wettbewerbs war die Projektgesellschaft WTR GmbH & Co. KG.

Der Wettbewerb wurde als "nicht-offener Realisierungswettbewerb" nach RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) 2013 ausgeschrieben. In der Sitzung des Preisgerichtes wurden drei der insgesamt elf eingereichten Wettbewerbsbeiträge mit dem "2. Preis" ausgezeichnet, da unter den eingereichten keine Alternative dabei war, die allen gestellten Anforderungen vollends gerecht wurde. Das Preisgericht hatte daher 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 Grundla-

ge des prämierten Konzeptes können im Plangebiet insgesamt ca. 185 Wohneinheiten realisiert werden.

## 5. Städtebauliches Konzept

Die bebaubare Grundstücksfläche soll mit zehn punktartigen Gebäuden bebaut werden. Die nördlichen fünf Gebäude werden durch eine schallschützende Verglasung miteinander verbunden.

Alle Gebäude sollen mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgebildet werden. Wobei die als "Staffelgeschoss" bezeichneten obersten Geschosse in den fünf verbundenen Gebäuden nicht die Voraussetzungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz für Staffelgeschosse erfüllen und als Vollgeschosse gewertet werden müssen, da die Flächen dieser obersten Geschosse größer als 66 % des darunter liegenden Geschosses sind. Die maximale Gebäudehöhe von 156,50 m ü. NN soll nicht überschritten werden.

Für den geförderten Wohnungsbau sind die drei nord-östlich gelegenen verbundenen Punkthäuser vorgesehen. Somit wäre sogar eine Realteilung zwischen freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau möglich.

Die Tiefgarage soll sich über zwei Ebenen erstrecken. Im südlichen Teil würde sich die Tiefgarage in der Souterrainebene befinden, in dem auch die Souterrainwohnungen und die entsprechenden Kellerräume lägen. Im nördlichen Teil läge die Tiefgarage eine Ebene tiefer, wo sich ebenfalls die Keller- und Nebenräume befänden.

Sitzmöglichkeiten sowie ein Kinderspielplatz sind im Innenhof vorgesehen.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der städtebauliche Entwurf vom Büro *Schaltraum Dahle-Dirumdam-Heise Partnerschaft von Architekten mdB, Hamburg*, der durch das abschließende Preisgericht mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde, soll als Grundlage des Bebauungsplanes "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" dienen. Die notwendigen Festsetzungen werden im Zuge des weiteren Verfahrens eng an dem Konzept angelehnt erarbeitet. Da das Plangebiet zukünftig ausschließlich dem Wohnen dienen wird, soll als Art der baulichen Nutzung für den baulich genutzten Teil des Geltungsbereichs ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt werden.

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

## 7. Umweltbelange

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

## 8. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Mit dem Instrument der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung hat der Stadtrat am 03.12.2014 beschlossen, 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 mit 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.

## 9. Fachgutachten

### 9.1 Artenschutz

Eine erste gutachterliche Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen des Büros Jestaedt und Partner vom 09.10.2014 liegen vor (vgl. Anlage). Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die gutachterliche Prüfung des Artenschutzes zu intensivieren. Das Gutachten soll dementsprechend in folgenden Punkten ergänzt werden:

- Aktualisierung der Erfassung und Bewertung,
- Untersuchung der Lage und Höhe des Gehölzbestandes,
- Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Gehölz und
- Evtl. Natur- und Landschaftsschutz (wird noch abgeklärt).

*Das Gutachten wird im Zuge des weiteren Verfahrens überarbeitet bzw. ergänzt.*

### 9.2 Baumbestand

Vorgabe im Wettbewerbsverfahren war es, den waldähnlichen Gehölzbestand an der Nordseite des Rodelbergs weitestgehend zu erhalten. Um den allseitigen Gehölzbestand in den Hangbereichen nicht zu beeinträchtigen, ist mit den Hochbauten ein Abstand von 15 m einzuhalten. Zur Realisierung des Vorhabens

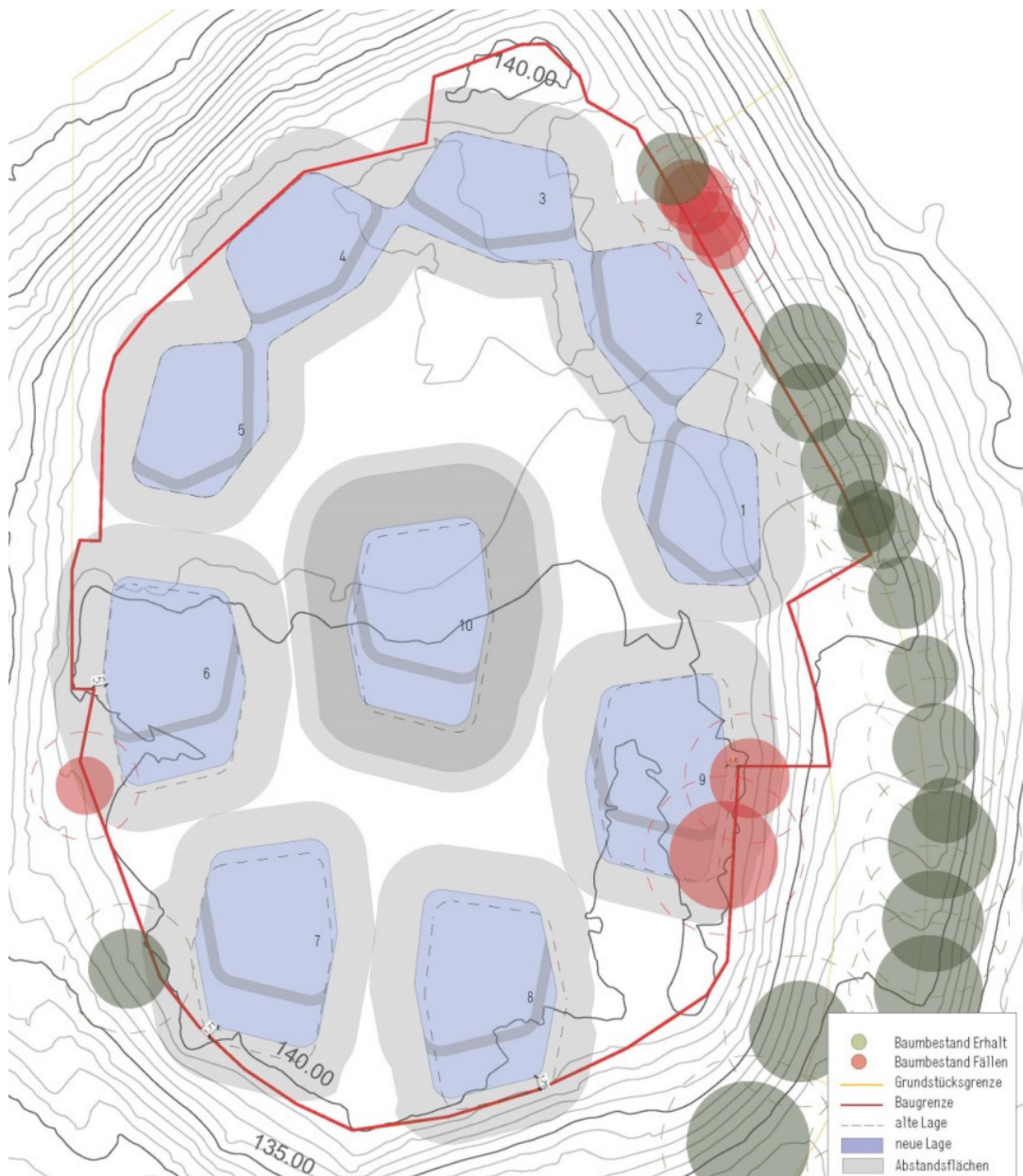


sind folgende Rechtsverordnungen und Satzungen der Landeshauptstadt Mainz zu beachten:

- Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mainz,
- Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983 und
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Aktuell wird eine detaillierte Aufnahme des Baumkatasters mit Höhenlageangaben im Plangebiet vorgenommen. 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 sind für die Schaffung von Wohnraum hinnehmbar, gleichzeitig aber auch im Bebauungsplanverfahren sach- und fachgerecht abzarbeiten.

*Das Gutachten wird im Zuge des weiteren Verfahrens überarbeitet bzw. ergänzt.*



**Abb. 2 Baumbestand (Schaltraum, 20.11.2017)**

### 9.3 Baugrund, Versickerung und Denkmalschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Abräum- und Kriegsschutthalde. Die Entstehung der registrierten Altablagerung 315 00000 204 "Rodelberg" geht zum einen auf die Anschüttung von Aushub aus dem Tunneleinschnitt Eisgrubweg (1932 - 1933), zum anderen auf die Ablagerung von Trümmerschutt aus den Jahren 1945 bis 1959 zurück. Die Basis bildete das ehemalige Fort Hechtsheim, das um 1920 zerstört wurde. Die gegenwärtige Geländeform entstand durch erhebliche Massenbewegungen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen. Die Erdmassen wurden dabei im Wesentlichen nur umgelagert, Trümmerschutt wurde damals nicht aussortiert.

Bei einer einfachen Unterkellerung von Neubauten (Aushubtiefe etwa 3,5 m unter derzeitiger Geländeoberkante) liegen die Gründungssohlen in den inhomogenen, vorwiegend gering tragfähigen, aufgefüllten Böden der Schicht 1 gemäß Baugrundgutachten. Ab ca. 4 m Tiefe unter der Gründungssohle haben die aufgefüllten Böden voraussichtlich eine geringe bis mäßige Tragfähigkeit. Die tertiären Hydrobienschichten mit mittlerer Tragfähigkeit folgen ab ca. 19 m bis 23 m Tiefe unter dem Niveau des Rodelbergplateaus bzw. rd. 4 m unter dem Geländeniveau am Fuß des Rodelbergs (rd. 115,7 m NN bis 122,6 m NN). Aufgrund der Situation, dass die Gründungssohle von Neubauten voraussichtlich innerhalb der heterogenen gering tragfähigen Schicht 1 liegt, sind aus geotechnischer Sicht für eine dauerhaft standsichere und setzungsverträgliche Gründung Zusatzmaßnahmen erforderlich. Näheres siehe Gutachten „Weiterführende geo- und umwelttechnische Untersuchungen“, ITUS GmbH & Co. KG, Weiterstadt, 23.07.2014, Abschnitt 6.2, Gründungsvarianten.

Im Falle eines Erdaushubs können Schadstoffe angetroffen werden. Es wird erwartet, dass die eventuell anzutreffenden Schadstoffe einer Wohnbebauung nicht entgegenstehen, jedoch Einfluss auf die Entsorgungskosten haben werden. Dementsprechend hat auch die Bewirtschaftung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Altlastensituation zu erfolgen. Im weiteren Verfahren soll deshalb eine Versickerungsuntersuchung durchgeführt und anschließend ein Regenwasserwirtschaftskonzept angefertigt werden. Zur Zeit wird untersucht, ob es sinnvoll sein könnte, das Regenwasser über Mulden auf der benachbarten öffentlichen Grünfläche zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Plateau gezielt versickern zu lassen. Dabei muss geprüft werden, ob dies zu einer zu starken Belastung für das Wurzelwerk der Bäume und Sträucher führen würde.

Die potenzielle Standortfläche wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich westlich bis zur Geschwister-Scholl-Straße erweitert.

*Das Versickerungsgutachten und Regenwasserwirtschaftskonzept werden im Zuge des weiteren Verfahrens erarbeitet.*

Zum jetzigen Zeitpunkt ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass es sich bei dem im Untergrund, unter Erdaufschüttungen, vermutlich noch gut erhaltenen Fort Hechtsheim um ein Kulturdenkmal handelt, bzw. dass es ein bisher unentdeckter Teil des Kulturdenkmals "Festungsanlagen" ist, welches aus mehreren,

über das Stadtgebiet verteilten Bestandteilen besteht. Über das digitale Häuserbuch des Stadtarchivs, bei dem die Festungspläne von 1866 eingeblendet werden können, ist ersichtlich, dass das Fort etwa die südliche Hälfte des heutigen Rodelbergs eingenommen hat.

*Das Thema Denkmalschutz wird im Zuge des weiteren Verfahrens überprüft.*

#### 9.4 Lärm- und Schallschutz

Durch die Pariser Straße und die Geschwister-Scholl-Straße ist das Baugebiet erheblichem Verkehrslärm deutlich oberhalb der Grenzwerte für ein Wohngebiet ausgesetzt. Damit sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung sowohl aktive und planerische sowie passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Diese Maßnahmen wurden im Schallschutzkonzept des Siegerentwurfs vorgesehen: Es ist ein Gebäuderiegel als aktiver Schallschutz geplant. Eine systematische Grundrissorientierung wurde umgesetzt, bei der innerhalb des nördlichen "Schallschutzriegels" alle Wohnungen auch einen Zugang zum Innenbereich haben. Offene Balkone mit Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV sind nicht vorhanden. Die Tiefgarage weist einen Schutzabstand zu den nächstgelegenen Wohnräumen aus.

Im Zuge des weiteren Verfahrens muss die bereits vorliegende schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Pies vom 15.04.2015 (vgl. Anlage), aufgrund der sich mittlerweile geänderten Rahmenbedingungen, noch einmal überarbeitet werden.

Im Schallschutzgutachten wurde zwar der anwachsende Schallpegel in der Straße "Am Rodelberg" untersucht, nicht aber die eigentliche Zufahrt über die Berliner Straße bis zur Straße Am Rodelberg. Büro Pies ist bereits beauftragt dies zu überprüfen. Dementsprechend sollen nun auch in der Berliner Straße Immissionspunkte gesetzt werden.

In der ersten Bürgerinformation zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen ging man noch davon aus, dass sich der Verkehr in der Berliner Siedlung deutlich reduzieren wird, weil im Norden des Plangebietes ein Parkhaus in den Berg gebaut würde, welches direkt von der Geschwister-Scholl-Straße aus erschlossen werden könnte. Diese Variante hat sich allerdings im Laufe der Zeit zerschlagen, da die komplizierte verkehrliche Anbindung an dieser Stelle nur schwer umzusetzen wäre und ein umfangreicher Eingriff in den Waldsaum des Rodelbergs notwendig werden würde. Das Fachgutachten wird daher im weiteren Verfahren auf den Wettbewerbspreisträger zugeschnitten und die damalige und bereits verworfene Plan-Variante 1 (Parkhaus mit direkter Zufahrt von der Geschwister-Scholl-Straße) wird ganz entfallen.

Vor diesem Hintergrund wird das neue Wohnquartier durch die Berliner Siedlung erschlossen werden müssen. Das Verkehrsaufkommen entspricht in etwa dem des vorher hier betriebenen Jobcenters.

*Das Gutachten wird im Zuge des weiteren Verfahrens überarbeitet bzw. ergänzt.*

## 9.5 Verkehr

Zum Verkehrsaufkommen wurde ein Verkehrsgutachten der IB Heinz + Feier GmbH im März 2015 erstellt (vgl. Anlage). Die darin überprüfte und auch öffentlich diskutierte Variante einer Erschließung von der Geschwister-Scholl-Straße soll nicht umgesetzt werden. Das Plangebiet wird weiterhin über die Straße "Am Rodelberg" und somit über den Knotenpunkt Berliner Straße / Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Das Verkehrsaufkommen der neuen Wohnbebauung entspricht ungefähr dem Verkehrsaufkommen des vorher hier ansässigen Job-Centers, so dass keine wesentlichen Verschlechterungen im Verkehrsablauf zu erwarten sind.

*Das Verkehrsgutachten wird im Zuge des weiteren Verfahrens überarbeitet bzw. ergänzt.*

### 9.5.1 Entwidmung der privaten Zuwegung "Am Rodelberg"

Der Teilbereich der Straße "Am Rodelberg" ist bisher eine private Erschließung. Es erscheint sinnvoll, dass der Verkehrsraum öffentlich werden soll. Auf der Straße soll der Radverkehr im Mischverkehr mit den Kraftfahrzeugen mitfahren. Für Fußgänger soll mindestens ein einseitiger Gehweg mit einer Mindestbreite von ca. 2,50 m eingeplant werden. Außerdem soll die Straße zukünftig auf den Begegnungsfall Pkw und Lkw ausgerichtet werden. Die Maße des bestehenden Verkehrsraums beträgt ca. 6,50 m. Der bestehende Verkehrsraum muss daher zukünftig verbreitert werden. Eine Ausweitung des Verkehrsraums Richtung Nord-Westen erscheint sinnvoll, da zum einen die Verkehrsfläche des ruhenden Verkehrs zur Verfügung steht und zum anderen der Hangbereich nur eine geringe Steigung aufweist.

*Im Zuge des weiteren Verfahrens werden verschiedene Varianten als Vorplanung für den Verkehrsraum "Am Rodelberg" durchgespielt und geprüft.*

### 9.5.2 Fußwegeverbindung

Zur Zeit erfolgt die fußläufige Anbindung des Plangebietes von Norden (aus Richtung der Straßenbahnhaltestelle) von der Geschwister-Scholl-Straße über eine Treppe auf dem Grundstück der Projektgesellschaft. Ergänzend kann das zukünftige Wohnquartier über die Fußwege in der angrenzenden, städtischen Grünanlage entweder von Osten aus Richtung Geschwister-Scholl-Straße oder von Süden über einen aufsteigenden Fußweg von der Straße "Am Rodelberg" erreicht werden.

*Im Zuge des weiteren Verfahrens wird die Bedeutung und der eventuelle barrierefreie Ausbau der Fuß- und Radverbindung über den Rodelberg geprüft.*

### 9.5.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage auf dem Plateau des Rodelbergs untergebracht werden. Das Wohnquartier selbst soll dann weitgehend autofrei ge-

staltet werden, mit Ausnahme von Krankentransporten, Lieferverkehr, Feuerwehr- und Müllfahrzeugen.

## 9.6 Radon

Die Auswertung des Berichtes zur Radonbelastung in der Bodenluft, erstellt durch GeoConsult Rein, vom 30. November 2017, ergibt, dass die Messwerte insgesamt unauffällig sind und dass das Plangebiet in die niedrige Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I) einzuordnen ist (vgl. Anlage).

Die vom Gutachter vorgeschlagenen typischen Präventivmaßnahmen in einem Radonvorsorgegebiet RVK I umfassen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke:  $\geq 20\text{cm}$ ),
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind,
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen und
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

Da die im Gutachten empfohlenen Präventivmaßnahmen ohnehin dem Stand der Technik bei Neubauten entsprechen, sind keine weiteren (bauplanungsrechtlichen) Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich.

## 10. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, ist aber ein wichtiger Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

*Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Planung familienbezogene Aspekte berücksichtigt.*

## 11. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:  
Anzahl der Wohneinheiten

ca. 33.959,41 m<sup>2</sup>  
ca. 185 WE

## 12. Kosten

Die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten trägt der Vorhabenträger.

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

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*