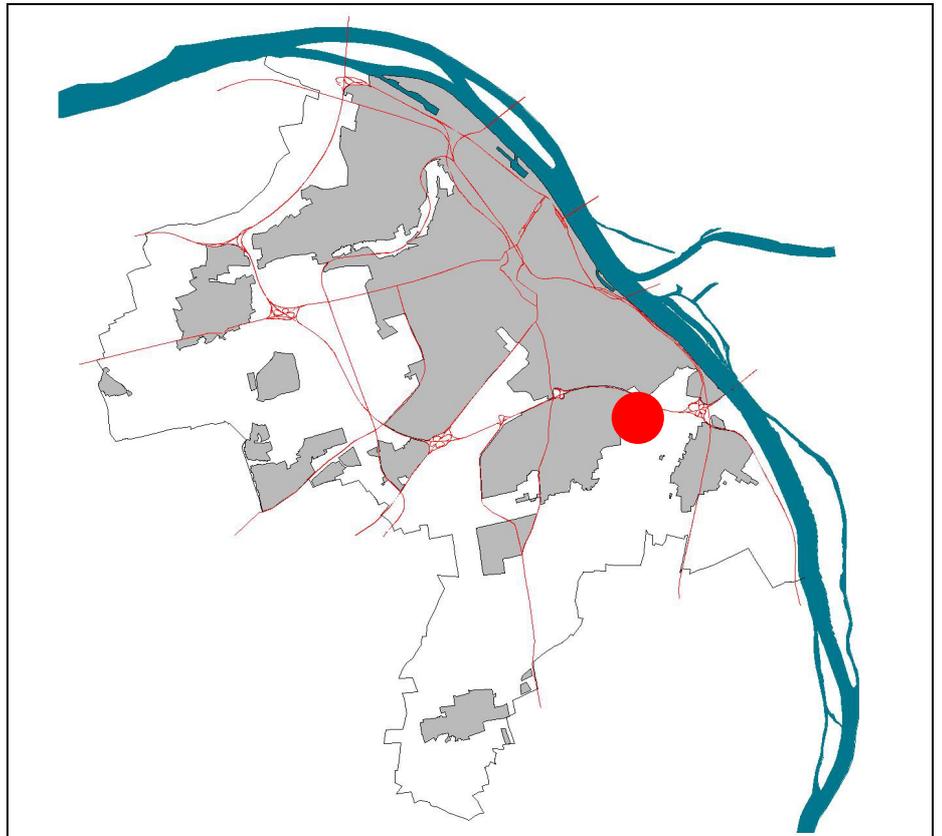


# Stadt Mainz

## Begründung

Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnquartier  
Hechtsheimer Höhe (He 130)"

Bebauungsplan  
"Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)"



Stand: Planstufe I

## Begründung

zur Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes  
"Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)"

und

zum Bebauungsplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)"

## Inhalt

1.	Erfordernis der Planung .....	4
2.	Räumliche Geltungsbereiche .....	6
3.	Übergeordnete Planungen .....	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	7
3.2	Regionaler Raumordnungsplan .....	7
3.3	Flächennutzungsplan .....	8
4.	Begründung zur Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen für die Wohnbauflächenentwicklung .....	8
4.1	Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumnachfrage .....	9
4.2	Städtebauliche Eignung .....	12
4.3	Berücksichtigung agrarstruktureller Belange .....	15
4.4	Zusammenfassung .....	15
5.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Plangebiet .....	16
5.1	Nutzungsstruktur .....	16
5.2	Verkehrsstruktur .....	16
5.2	Grün- und Freiraumstruktur .....	17
5.3	Bebauungsstruktur in der Umgebung .....	17
5.4	Topografie .....	18

7.	Planungsprozess .....	19
7.1	Städtebaulicher Rahmenplan .....	19
7.2	Ziele und Inhalte des Städtebaulichen Rahmenplanes.....	20
7.3	Städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb .....	24
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB) .....	28
9.	Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO) .....	28
10.	Fachgutachten .....	28
11.	Umweltbericht .....	28
12.	Produktfernleitung.....	28
13.	Grundwassermessstellen .....	29
14.	Altlastenverdacht .....	29
15.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	29
16.	Partnerschaftliche Baulandbereitstellung.....	29
17.	Statistik .....	30
18.	Kosten .....	31

## 1. Erfordernis der Planung

Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich die Einwohnerzahl um rund 10.000 Personen auf 212.348 (2015)<sup>1</sup> erhöht. Laut des empirica-Wohnraumgutachtens für Rheinland-Pfalz<sup>2</sup> sind aber auch die Neuvertragsmieten zwischen den Jahren 2005 und 2013 um 22 Prozent gestiegen. Damit einher geht ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise.

Die Stadt Mainz als Bestandteil der europäischen Metropolregion Rhein-Main zieht als bedeutender Hochschul- und Medienstandort viele Studierende und junge Berufstätige an. Nicht zuletzt durch die Finanz- und Eurokrise und den damit ausgelösten Run auf den "sicheren" Immobilienmarkt hat sich das Preisniveau in Mainz und im Umland deutlich nach oben bewegt. Dabei spielen Faktoren wie die Attraktivität der Stadt, die Universität mit ihrem studentischen Leben, die gute Arbeitsmarktsituation und der Ruf als Gründerstadt eine gewichtige Rolle. In der Folge haben deshalb auch Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Budget zunehmend Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Der Bedarf verschiebt sich zunehmend in Richtung kosteneffizienter und familiengerechter Geschoßwohnungen. Aber auch die Nachfrage nach Grundstücken zum Bau von Ein- bis Zweifamilienhäusern bleibt bestehen und wird von Bürgerinnen und Bürgern gegenüber der Verwaltung als deutlicher Bedarf formuliert.<sup>3</sup>

Wichtiger noch als Instrumente wie beispielsweise die Mietpreisbremse 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. Aus diesem Grund hat die Stadt Mainz eine große Zahl von Flächen für den dringend benötigten Wohnungsneubau aufgezeigt.

Die im Mainzer Stadtgebiet noch vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeleerständen sowie die Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen im Stadtgebiet reichen mittelfristig zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfes aber nicht aus. Daher muss die Landeshauptstadt Mainz bestrebt sein, auch über die Heranziehung der oben genannten Flächenpotenziale für den Wohnungsbau hinaus weitere neue Wohnbauflächen zu generieren. Daher rücken auch Flächen in den planerischen Fokus, die derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und bislang im Flächennutzungsplan nicht primär als Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen sind.

Zu einer dieser Flächen zählt eine am östlichen Rand des Wohngebiets "Großberghöhe (He 33)" ausgesparte Fläche, die damals bei der Entwicklung des Wohngebiets "He 33" nicht für eine Bebauung herangezogen wurde bzw. nicht herangezogen werden konnte. Grund hierfür war die Einhaltung des erforderlichen Sprengschuttabstandes zum Abbaugelände der "Portland Zementwerke" im Steinbruch "Laubenheim Nord". Diese Einschränkung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist mittlerweile mit der Aufgabe des Kalksteinabbaus obsolet. Der in diesem Bereich abrupt endende, nahezu an einer Linie abgeschnittene

<sup>1</sup> vgl. Konzept Wohnen in Mainz, Stadt Mainz 2016

<sup>2</sup> vgl. Wohnraumgutachten für Rheinland-Pfalz, empirica, 2015

<sup>3</sup> vgl. Konzept Wohnen in Mainz, Stadt Mainz 2016

Siedlungskörper kann daher städtebaulich sinnvoll ergänzt und vollendet werden.

Dies gilt mit Abstrichen auch für die nördliche angrenzende Fläche im Bereich östlich der Straße "Auf dem Großberg". Aus Sicht der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde, ist die Zielfestlegung als Vorranggebiet "Rohstoffsicherung" zwischenzeitlich funktionslos geworden, da der Kalksteinabbau im Steinbruch Weisenau zu mehr als 90 % erfolgt ist. Beide Flächen stehen daher grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung und wurden in das im Jahr 2015 veröffentlichte Stadtmodell "Die Stadt wächst: Wohnraum für Mainz" aufgenommen (vgl. hierzu Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015).

Zunächst auf der Basis eines städtebaulichen Rahmenplanes wurde der Planungsprozess für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Plangebiet "He 130" eingeleitet. Im städtebaulichen Rahmenplan zusammengefasst wurden alle zum damalige Zeitpunkt bekannten Planungsgrundlagen und Restriktionen. Auf dieser Grundlage aufbauend wurden fachliche Zielvorgaben für das neue "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" definiert.

Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" wurde der Planungsprozess mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes fortgesetzt. Die im städtebaulichen Rahmenplan zusammengetragenen Inhalte für das geplante "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" wurden anhand eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens inhaltlich ausgestaltet. Insgesamt wurden 16 Wettbewerbsbeiträge eingereicht, unter denen das

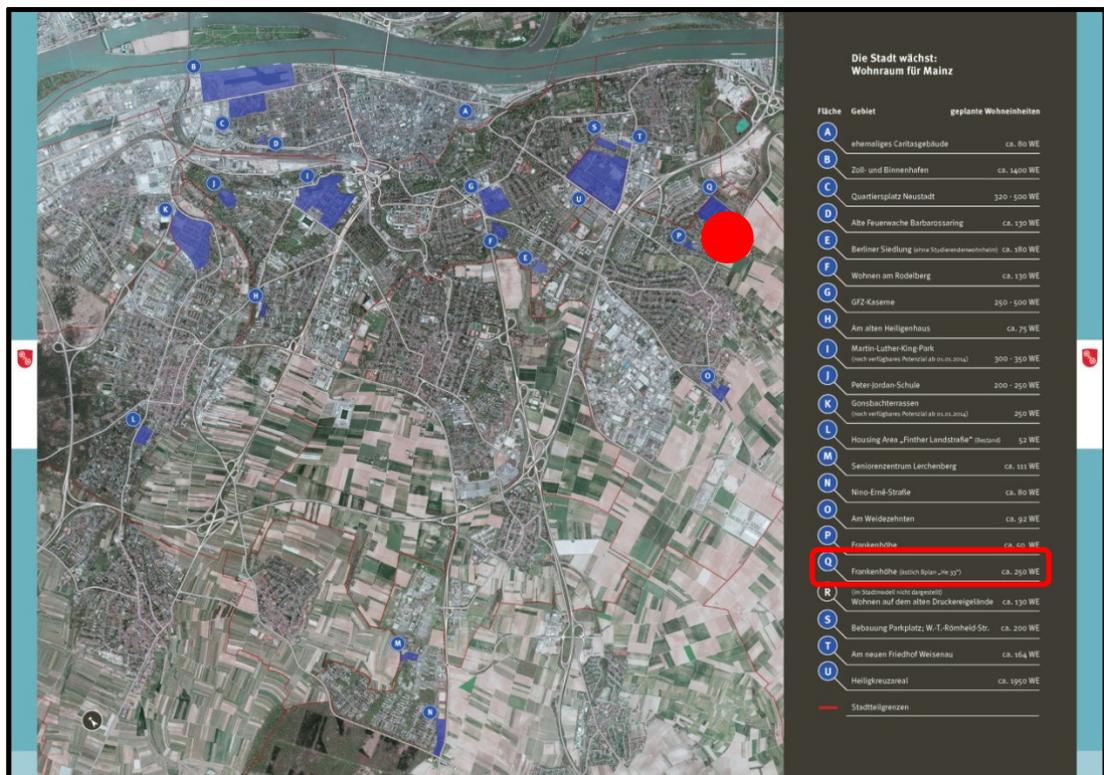


Abbildung 1: Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015, Lage des Plangebiets im Stadtgefüge.

Preisgericht im Mai 2017 den Beitrag der Arbeitsgemeinschaft "rheinflügel severin (Düsseldorf)/ bbz landschaftsarchitekten (Berlin)" mit dem 1. Preis ausgezeichnet hat. Die überarbeitete städtebauliche Konzeption bildet nunmehr die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)".

Mit der Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplanverfahren "He 130" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des neuen Wohnquartiers geschaffen werden. Es soll ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen - vom Einzelwohnhaus bis zum mehrgeschossigen Wohnungsbaus - mit einer hohen städtebaulichen Qualität und unterschiedlichen Preissegmenten entstehen.

## 2. Räumliche Geltungsbereiche

Das Plangebiet liegt ca. 4 km südöstlich von der Mainzer Stadtmitte entfernt, eingebettet zwischen den Stadtteilen Mainz- Weisenau, Mainz- Hechtsheim und Mainz- Laubenheim bzw. dem ehemaligen Steinbruch Laubenheim. Es umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich angrenzend an das Wohngebiet "Großberghöhe" sowie eine kleinere Teilfläche östlich der Straße "Auf dem Großberg", die bis zum Westrand des ehemaligen Steinbruchs Mainz-Laubenheim reicht.

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" liegt innerhalb der beiden Gemarkungen Mainz-Hechtsheim (Flur 3) und Mainz-Weisenau (Flur 4) und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Parzelle 7/98 (Fußweg), durch die östliche Grenze der Parzelle 7/231, durch die nördliche Grenze der Parzelle 124/5 (Straße "An der Hechtsheimer Höhe"), durch die westliche Grenze der Parzellen 114/1, 114/2, 113/2, 118/6 und 49/3 (Straße "Am Großberg"), sowie durch eine nach Osten in Verlängerung der "Catharina-Lothary-Straße" gedachten Linie durch die Parzelle 62/2, alle Flur 4, Gemarkung Mainz-Weisenau,
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Parzelle 83 (Wirtschaftsweg südlich der K13), und durch Teilflächen der Parzellen 53, 54/1 und 85 (Wirtschaftsweg), alle Flur 3, Gemarkung Hechtsheim,
- im Westen durch die östliche Grenze der Parzelle 124/8 (Fußweg), Flur 4, Gemarkung Weisenau, durch die östliche Grenze der Parzellen 110 ("Ruländerstraße"), 111, 112, 155/10, 155/8, 156, 160 ("Traminerstraße"), 161, 163 ("Müller-Thurgau-Straße"), 164, 166 ("Kelterweg"), 170/4, 171/2, 171/1, 172, 173, 174, 175, 194, 195, 196, 197, 198/11, 201 ("Zur Laubenheimer Höhe") sowie durch die Parzelle 83 (Wirtschaftsweg), alle Flur 3, Gemarkung Hechtsheim,

- im Osten durch eine ca. 30 Meter parallel zur Straße "Am Großberg" verlaufenden Linie durch die Parzelle 62/2 (Steinbruch), Flur 4, Gemarkung Mainz-Weisenau, durch die nördliche und östliche Grenze der Parzelle 79/2 (Wirtschaftsweg), durch eine Teilfläche der Parzelle 40/4, durch die Parzelle 76/2 ("Zur Laubenheimer Höhe") alle Flur 3, Gemarkung Hechtsheim.

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" abzüglich der nördlich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" bzw. östlich der Straße "Am Großberg" liegenden und bis zur Catharina-Lothary-Straße reichenden Fläche. Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplanes überlagert damit nur die Gemarkung Hechtsheim.

### 3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Überplanung des Gebiets und die spätere Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Wohnnutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP).

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" bzw. eines oberzentralen Entwicklungsschwerpunktes zu. Der Stadt Mainz wird damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zugeordnet. Dem trägt diese Planung Rechnung.

#### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Aussage im RROP müssen Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Darüber hinaus soll das Oberzentrum Mainz in Zukunft den Eigenbedarf an Wohnraum in größerem Maße abdecken, um den erheblichen Siedlungsdruck auf ihr jeweiliges Umland zu vermindern.<sup>4</sup>

Die nördliche Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "He 130" ist im Regionalen Raumordnungsplan als Vorbehaltsfläche "Rohstoffsicherung" ausgewiesen. Aus Sicht der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde, ist die Zielfestlegung als Vorranggebiet "Rohstoffsicherung" zwischenzeitlich funktionslos geworden, da der Kalksteinabbau im Steinbruch Weisenau zu

<sup>4</sup> vgl. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2004): „Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe“, Mainz, S. 9

mehr als 90 % erfolgt ist.<sup>5</sup> Unter Einbeziehung der geplanten Verfüllung und Renaturierung ist das Ziel des RROP erfüllt und steht einer Nachnutzung nicht entgegen. Ein Zielabweichungsverfahren sei nicht notwendig.<sup>6</sup>

Die südliche und größere Teilfläche des Plangebietes zwischen der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" im Norden und der "K 13" im Süden ist in der Raumnutzungskarte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe als "Ackerfläche" ausgewiesen. Eine zusätzliche Darstellung - beispielsweise als "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" - besteht für die Teilfläche "Süd" im RROP nicht.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 stellt für das Plangebiet nahezu vollständig "landwirtschaftliche Flächen" dar. Darüber hinaus ist am östlichen Plangebietsrand eine Leitungstrasse dargestellt, welche das Plangebiet (südliche Teilfläche) in West-Ost- Richtung quert. Die nördliche Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches östlich der Straße "Auf dem Großberg" bzw. nördlich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" ist im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grün-/Parkfläche" sowie als "Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen" dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die zukünftigen Festsetzungen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes "He 130" als Wohnbaufläche widersprechen in dem Bereich zwischen der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" und der "K 13" den oben genannten Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Daher ist im weiteren Planungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Planungsabsicht "Wohnbauflächen" umsetzen zu können. Der Bereich des Bebauungsplanes "He 130" soll mit Ausnahme des Bereiches nördlich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" bzw. der östlich der Straße "Am Großberg" im Flächennutzungsplan im Zuge der erforderlichen Änderung zukünftig als "Wohnbaufläche" dargestellt werden. Die Darstellung der Leitungstrasse wird beibehalten. Großflächige Grünflächen werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als "Planung" übernommen. Das hierfür erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "He 130".

## 4. Begründung zur Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen für die Wohnbauflächenentwicklung

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden ist die sog. "Umwidmungsklausel" des § 1a Abs. 2 BauGB in dem Sinne aufgewertet worden, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Die Umwandlung muss nunmehr begründet

<sup>5</sup> vgl. SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde (2010): Schreiben vom 21.10.2010 zum Thema "Verfüllung und Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim"

<sup>6</sup> vgl. ebenda

werden. Auch ist im Zuge der Gesetzesnovellierung des Baugesetzbuches der Untersuchungsaufwand im Zuge der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung verschärft worden. Danach ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange besonders Rücksicht zu nehmen.

Mit der nachfolgenden Darstellung wird die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen für die Wohnbauflächenentwicklung ausführlich begründet und den gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen. Der gestiegene Untersuchungsaufwand im Zuge der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft- nämlich dann, wenn feststeht, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann. Hierdurch soll vermieden werden, dass landwirtschaftliche Flächen dauerhaft aus der Nutzung genommen werden müssen.

#### 4.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumnachfrage

Die Landeshauptstadt Mainz zählt zu den besonders stark wachsenden Städten im Bundesgebiet. Zwischen 2010 und 2017, d.h. innerhalb von sieben Jahren ist die Einwohnerzahl um rund 16.400 Personen auf aktuell knapp 218.000 (Haupt- und Nebenwohnsitz; HNW) angestiegen. Die Zahl der Menschen mit Hauptwohnsitz (HW) in Mainz nahm in diesem Zeitraum um knapp 17.000 Menschen zu (Verschiebung von NW zu HW).

HNW 31.12.2010:	201.425	(HW: 198.276)
HNW 31.12.2017:	217.842	(HW: 215.058)

Die Landeshauptstadt Mainz zählt laut einem 2014 vom empirica im Auftrag des Landes Rheinland-Pfalz erstellten Gutachten zur "Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland- Pfalz bis zum Jahr 2030" zu den sog. "Schwarmstädten", die überregional Einwohner anziehen. Das o.g. Bevölkerungswachstum hat die Nachfrage am ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt weiter spürbar verschärft. In der Folge zählt Mainz bezüglich der Wohnimmobilien regelmäßig zu den teuersten Städten, dies betrifft alle Segmente des Wohnungsmarktes (Miet- und Eigentumswohnungen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser). So weist das o. g. Gutachten aus, dass die Neuvertragsmieten zwischen 2005 und 2013 um 22 Prozent gestiegen sind. Damit einher geht ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise.

Auch zukünftig ist von weiter steigenden Einwohnerzahlen auszugehen, d.h. die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird anhaltend hoch bleiben. Laut der 4. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes [mittlere Variante; Basisjahr 2013] steigt die Zahl der Hauptwohnsitzer von 204.268 [2013] um weitere rund 10.000 Menschen auf 214.160 im Jahr 2025 an [Hinweis: um auf Landesebene Doppelzählungen zu vermeiden, verwendet das Statistische Landesamt stets die Zahl der Hauptwohnsitzer]. Da auch die Neben-

wohnsitzer mit Wohnraum versorgt werden müssen, wäre basierend auf der STALA-Vorausberechnung 2025 von einer überschlägigen Gesamteinwohnerzahl von knapp 217.000 auszugehen. Real ist die Entwicklung in den vergangenen Jahren positiver verlaufen als in der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung unterstellt. Es sei allerdings darauf hingewiesen, dass in der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sonderfaktoren wie z. B. ein Zustrom von Flüchtlingen nicht berücksichtigt wurden, da sich solche Entwicklungen einer langfristigen Prognose entziehen.

Parallel zur Einwohnerzahl wird die Zahl der Haushalte (Nachfrager am Wohnungsmarkt) und damit der Bedarf an Wohnungen zunehmen. Es sei darauf hingewiesen, dass in der Bevölkerungsvorausberechnung Sonderfaktoren wie z. B. ein (erneuter) Zustrom von Flüchtlingen nicht berücksichtigt wurden, da sich solche Entwicklungen einer langfristigen Prognose entziehen. Vor diesem Hintergrund haben die politischen Gremien der Stadt Mainz beschlossen, der zu erwartenden Wohnungsnachfrage mit verstärktem Wohnungsbau zu begegnen. Zwischen 2011 und 2020 sollen rund 6.500 neue Wohnungen entstehen.

Trotz der stark gestiegenen Einwohner- resp. Wohnungszahlen konnte der zunehmende Siedlungsdruck bislang (fast) ausschließlich durch Maßnahmen der Innenentwicklung abgedeckt werden, der Anteil der Landwirtschafts- bzw. Waldflächen im Stadtgebiet blieb im Vergleich zu 2010 nahezu konstant.

Für den Wohnungsbau wurden und werden konsequent vor allem Konversionsflächen genutzt. Fast alle großen Neubauvorhaben der vergangenen Jahre wurden auf solchen Flächen realisiert:

- Wohngebiet Martin-Luther-King-Park (ehemalige Housing Area der US-amerikanischen Streitkräfte),
- Wohngebiet "Am Mainzer Sand" (ehemalige militärische Liegenschaft),
- Wohngebiet Gonsbachterrassen (ehemalige militärische Liegenschaft),
- Weisenau Nördlich Großberghang (war LWS, aber bereits im FNP 2000 in Teilen als Wohnbaufläche ausgewiesen).

Auch die beiden größten aktuell in der Entwicklung befindlichen Neubaugebiete "Zollhafen" und "Heilig-Kreuz-Viertel" (ehemaliges IBM-Gelände) nutzen Innenentwicklungsflächen. Diesem Weg folgt die Stadt Mainz auch weiterhin. Allerdings ist aufgrund des stark angespannten Wohnungsmarktes eine forcierte Deckung des Bedarfes notwendig. Daher wurden im Jahr 2015 auf der Grundlage der Bedarfsanalyse von empirica für den Wohnungsbau geeignete Flächen im Stadtgebiet in einer Übersicht zusammengetragen. Das neue "Stadtmodell Mainz" zeigt 20 Areale, die kurz- und mittelfristig (auch über das Jahr 2020 hinaus) für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich um eine Auswahl an größeren Wohnbaupotenzialflächen (ab rund 50 Wohneinheiten). Zum einen sind Gebiete dargestellt, in denen die Bebauung schon angelaufen ist, die aber noch über weitere freie Flächen verfügen. Zum anderen wurden Gebiete aufgenommen, für die zukünftig eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

Neben einer insgesamt ausreichenden Quantität an Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung ist aber auch ein ausgewogener Mix an Flächen für verschiedene Wohnformen ein anzustrebendes Planungsziel. Aufgrund des Mangels v. a. an bezahlbaren (Miet-) Wohnungen liegt der Schwerpunkt aktuell auf der Bereitstel-

lung von Flächen für den Geschosswohnungsbau. Dennoch muss die Stadt Mainz als Oberzentrum auch ein gewisses Angebot an Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau vorhalten. Zum einen besteht auch hier eine große Nachfrage, zum anderen wird ansonsten die Abwanderung ins Umland (Suburbanisierung) mit all ihren negativen Konsequenzen forciert. Diese reichen von einer Überlastung der verkehrlichen Infrastruktur bis zu Segregationstendenzen, da die Abwanderungen ins Umland nachweislich vor allem von einkommensstärkeren Haushalten getragen werden. Die Stadt Mainz benötigt allerdings zur Erfüllung ihrer Aufgaben sowie zum Erhalt eines ausgewogenen soziostrukturellen Einwohnermixes auch die sog. "tragenden Mittelschichten", die nicht nur fiskalisch anhand ihrer Steuereinnahmen, sondern vielfach auch im politisch-gesellschaftlichen Leben eine aktive Rolle spielen.

Das "Stadtmodell Mainz" weist folgende Flächen (ab 50 WE) aus, die als Potentiale für den Ein- und Zweifamilienhausbau geeignet bzw. vorgesehen oder schon in der Umsetzung sind:

Nr.	Gebiet	Noch verfügbare Zahl WE* gesamt (Stand: Okt. 2017)	darunter Zahl EZFH / RHH*	Anmerkungen
G	"GFZ-Kaserne (O 53)"	250 - 500 (abhängig von Art der Bebauung)	?	Fläche noch im Besitz des Bundes; Übergabe für 2019 avisiert
N	"Nino-Erné-Straße (Le 2)"	ca. 80	ca. 80	Baubeginn 2018
O	"Am Weidezehnten (He 117)"	ca. 120	ca. 50	im Bau, Bezug 2018 - 2019
P	"Frankenhöhe (He 122)"	ca. 50	ca. 35 (inkl. Pick-Up)	Baubeginn 2018
R	"Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"	ca. 130	ca. 50	im Bau, erste Bezüge erfolgt; in naher Zukunft komplett bezogen
neu	"Am Elmerberg (F 90)"	ca. 50	ca. 50	Bebauungsplan im Verfahren
	<b>SUMME</b>		<b>ca. 265</b>	

- *noch nicht bezogene Wohneinheiten*

Abbildung 2: Übersicht der Potentiale für Ein- und Zweifamilienhausbau gemäß Stadtmodell Mainz, Quelle: eigene Darstellung.

Insgesamt steht absehbar ein Potential von rund 265 Wohneinheiten im Eigenheimsegment zur Verfügung (ohne GFZ-Kaserne, für die derzeit weder ein konkretes Freigabedatum und damit eine faktische Nutzung als Wohnbaufläche noch eine Einschätzung des Volumens an Ein-/ Zweifamilienhäusern genannt werden kann). Auf vier der o.g. Flächen (Flächen N, O, P, R) ist die Bebauung bereits angelaufen resp. wird 2018 starten, so dass diese Areale in naher Zukunft komplett bezogen sein werden. Lediglich das Gebiet "Am Elmerberg" mit rund 50 Ein- und Zweifamilienhäusern steht als Potenzial ab dem Jahr 2020 noch zur Verfügung. Ein solch kleines Volumen kann für ein Oberzentrum mit derzeit knapp 218.000 Einwohnern bei voraussichtlich weiterer Bevölkerungszunahme nicht als ausreichend angesehen werden.

Aufgrund des seit Jahren angespannten Wohnungsmarktes in Mainz werden zudem auch beständig Baulücken bebaut sowie mindergenutzte Grundstücke für den Wohnungsbau genutzt. Allein der Verwertungsdruck auf den Grund und Boden hat sich in einer Vielzahl - zumeist jedoch kleinerer Maßnahmen - niedergeschlagen. Allerdings wird hierbei in jüngster Zeit zumeist hochwertiger Geschosswohnungsbau realisiert, weil sich hiermit eine maximale Ausnutzung des Grundstücks und entsprechende Renditen erzielen lassen. Eine Abdeckung des Bedarfes im Ein- und Zweifamilienhaussegment lässt sich alleine durch die Schließung von Baulücken in Mainz nicht erzielen.

Gleichfalls ist kein struktureller Gebäudeleerstand in Mainz zu verzeichnen. Die letzte Gebäude- und Wohnungszählung (2011) weist für die Landeshauptstadt eine Leerstandsquote von 2,3 % aller Wohnungen aus. Diese ist jedoch als reine Fluktuationsreserve zu werten (für einen funktionierenden Wohnungsmarkt werden im Allgemeinen Leerstandsquoten von 2 - 3 % unterstellt).

Alles in allem reicht das zur Verfügung stehende Innenentwicklungspotential nicht aus, um dem Bedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment ein adäquates Angebot gegenüberzustellen. Dieses ist jedoch - wie vorab erläutert - unabdingbar zum Erhalt einer ausgewogenen und tragfähigen Bevölkerungsstruktur erforderlich, die auch die tragenden Mittelschichten, insbesondere in der Familien Gründungs- und Settlementphase umfasst. Vor diesem Hintergrund soll nun mit dem Bebauungsplan "Hechtsheimer Höhe (He 130)" eine hinsichtlich ihrer Lage und Einbindung in den Siedlungskörper geeignetere größere Fläche für den Eigenheimbau entwickelt werden und helfen, den Druck auf dem hiesigen Wohnungsmarkt zu begegnen.

## 4.2 Städtebauliche Eignung

Bei dem Plangebiet auf der Hechtsheimer Höhe handelt es sich keinesfalls um eine unbegründet ausgewählte landwirtschaftliche Fläche. Das Areal war bereits in den 1970 und 1980er Jahren Gegenstand von Planungsüberlegungen im Zuge der Wohnbaulandentwicklung des benachbarten Quartiers "Auf dem Großberg". Auszüge des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz aus dem Jahr 1979 zeigen, dass das Plangebiet bereits als "Wohnbaufläche" dargestellt war. Diese wurde im Zuge der FNP- Genehmigung aber nicht genehmigt ("X"- Kennzeichnung). Grund hierfür war die Einhaltung des erforderlichen Sprengschutzabstandes zum

Abbaugelbiet der "Portland Zementwerke" im Steinbruch "Laubenheim Nord". Diese Einschränkung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist mittlerweile mit der Aufgabe des Kalksteinabbaus obsolet. Der an der östlichen Grenze des Wohngebiets "Großberghöhe" abrupt endende Siedlungskörper kann daher aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ergänzt werden. Hierdurch kann die bauliche Entwicklung auf der Hechtsheimer Höhe - wie bereits vor rund 40 Jahren vorgesehen - vollendet und der Siedlungskörper der Stadt Mainz in diesem Bereich sinnvoll abgerundet werden. Durch die geplante Rekultivierung des ehemaligen Steinbruchs "Laubenheim-Nord" und der Entwicklung eines qualifizierten Freiraumes ist auch eine Ausuferung des Siedlungskörpers nach Osten auszuschließen.



Abbildung 3: Luftbild aus dem Jahr 2016 mit Darstellung des Geltungsbereiches des Plangebiets, Quelle: Stadt Mainz.

Vorteile bietet das Plangebiet auch hinsichtlich der vorhandenen Erschließungssituation. Das Gebiet ist nahezu problemlos an die bestehende Versorgungsinfrastruktur angebunden werden. Eine Erschließung des Plangebiets mit Gas, Trinkwasser und Elektrizität aus den angrenzenden Straßen der Frankenhöhe und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" ist ohne aufwendige Infrastrukturmaßnahmen möglich. Auch die verkehrlichen Erschließungsoptionen sind sowohl für den motorisierten als auch für den nicht-motorisierten Individualverkehr vom Grundsatz her vielfältig. Der Planbereich kann von Norden (Straße "An der Hechtsheimer Höhe"), von Süden [Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)"] sowie von Westen (bestehendes Erschließungssystem des Wohngebiets "He 33") verkehrlich erschlossen werden.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Ackernutzung und dem damit einhergehenden geringen Grün- bzw. Baumbestand sind mit der Wohnbauentwicklung auf dem Areal zwischen Wohnquartier "Großberghöhe" und ehemaligen Steinbruch keine großen Eingriffe in die örtliche Vegetationsstruktur verbunden. Die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen befinden sich überwiegend in den südlichen Randbereichen und können daher planerisch berücksichtigt und überwiegend erhalten werden. Durch den im Zuge der Rahmenplanaufstellung ausgesprochenen Verzicht auf eine Wohnbauflächenentwicklung auf der nördlichen Teilfläche zwischen der Straße "Auf der Hechtsheimer Höhe" im Süden und der Catharina-Lothary-Straße im Norden werden die Eingriffe darüber hinaus gering gehalten und bereits entwickelte Freiraumstrukturen in diesem Bereich nicht angetastet.

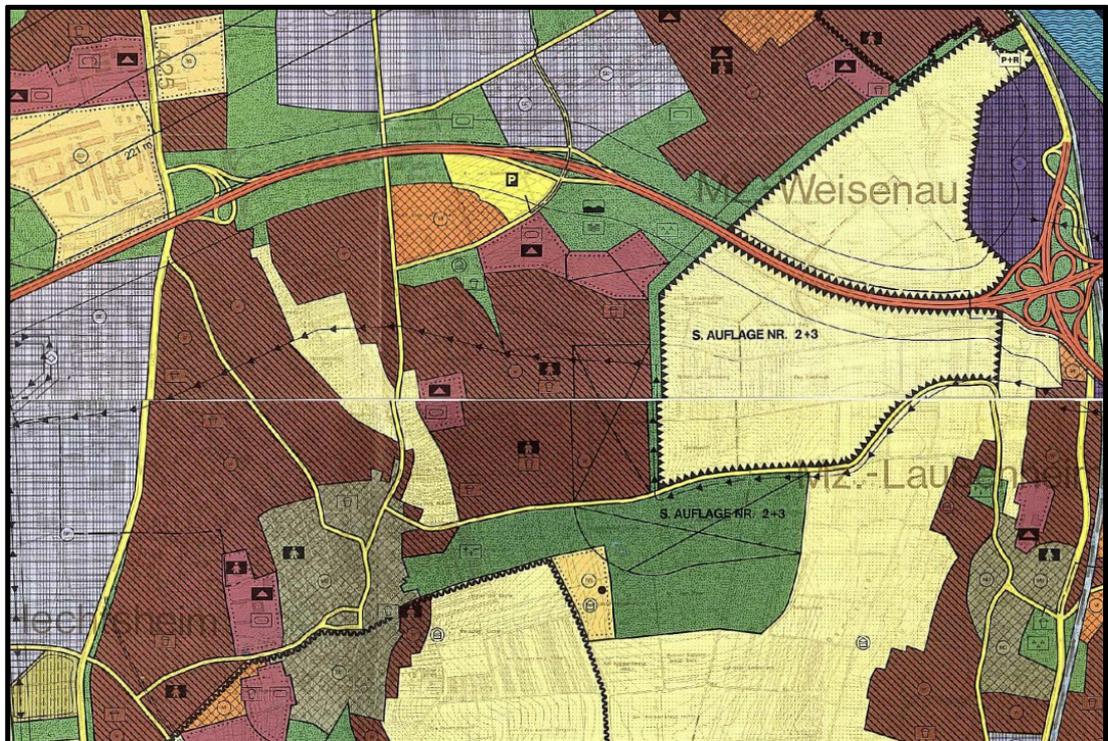


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Mainz 1979, hier: Darstellung des Plangebiets als "Wohnbaufläche" (X-Kennzeichnung), Quelle: Stadt Mainz.

Mit Blick auf die hohe Nachfrage insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment kann durch die Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" ein nachfragerorientiertes Angebot unterbreitet werden. Daher wurde bereits im Zuge des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens die Vorgabe ausgegeben, einen Anteil von 70 % der in der Summe zu erreichenden Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment einzuplanen. Das vorliegende städtebauliche Konzept soll zur Sicherung dieser Gebäudestruktur daher auch konsequent im Bebauungsplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" umgesetzt werden. Dabei ist auch ein gewisser Anteil an mehrgeschossigem Wohnungsbau nachzuweisen, weil hiermit die Vorgaben der städtischen Wohnraumförderung, in neuen Wohngebieten mit Wohnraum ein Anteil von 25 % an gefördertem Wohnraum sicherzustellen, umgesetzt werden. Insbesondere bezieht sich der Anteil auf die "Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum". Der vorgenannte Förderanteil soll bei der Bebauung im Rahmen des Geschosswohnungsbaus umgesetzt werden.

#### **4.3 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange**

Aufgrund des derzeitigen Verfahrensstandes ist noch nicht abschließend ermittelt, welches Maß an Ausgleichsflächen erforderlich wird. Aufgrund der geplanten Grünflächenversorgung innerhalb des Plangebiets kann aber ein gewisser Anteil an Ausgleichsflächen/ -maßnahmen im Geltungsbereich selbst umgesetzt bzw. entsprechend der Ausgleichsbedarf reduziert werden.

Im Hinblick auf die in § 1a Abs.2 BauGB vorgegebenen Alternativen zur Heranziehung von landwirtschaftlichen Flächen bestehen in Maßnahmen zur Entsiegelung, Maßnahmen der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder in Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen. Diese im Baugesetzbuch genannten Alternativen werden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

*-wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

#### **4.4 Zusammenfassung**

Die oben dargestellten Inhalte zeigen, dass die Prioritäten der Landeshauptstadt Mainz hinsichtlich der Wohnbauflächenausweisung klar gesetzt werden und den gesetzlichen Ansprüchen entsprechen. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in Mainz erfolgt vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Hiermit wird § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB konsequent durch die Stadt Mainz umgesetzt.

Bei dem Bebauungsplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" handelt es sich um das einzige "großflächige" und nicht bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Verfahren der Außenentwicklung, welches zur Schaffung von Wohnbauflächen in den vergangenen Jahren nunmehr umgesetzt werden soll. Die Entscheidung zur Heranziehung des Areals auf der Hechtsheimer Höhe für die

Wohnbauentwicklung ist begründet, beruht auf der hervorragenden städtebaulichen Eignung der Fläche für eine Wohnbauflächenentwicklung und trägt dazu bei, den städtischen Siedlungskörper im Bereich Hechtsheim auf sinnvolle Weise zu arrondieren und eine bereits in den 1980er Jahren begonnene Planung zu vervollständigen. Weitere städtebauliche Folgeentwicklungen in diesem Bereich der Hechtsheimer Höhe sind aufgrund der Einbettung des Plangebiets zwischen bestehendem Wohnquartier "Großberghöhe" und der Rekultivierungsmaßnahme "Steinbruch Laubenheim Nord" langfristig nicht zu erwarten.

## **5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Plangebiet**

### **5.1 Nutzungsstruktur**

Das gesamte Plangebiet lässt sich grob in zwei Teilbereiche einteilen: einen nördlichen Teilbereich zwischen der Catharina-Lothary-Straße im Norden und der Straße "Auf der Hechtsheimer Höhe" im Süden, sowie einen südlichen Teilbereich zwischen der Straße "Auf der Hechtsheimer Höhe" als nördliche Begrenzung und der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" als südliche Begrenzung.

Bei der Teilfläche "Nord" handelt es sich formal um eine Ausgleichsfläche. Trotz der räumlichen Nähe zum Steinbruch Laubenheim hat auf dieser Fläche kein Abbau von Kalksandstein stattgefunden.

Die größere Teilfläche "Süd" des Plangebiets wird nahezu vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Bei der kleinen Teilfläche unmittelbar nördlich der "K 13" handelt es sich um eine Ausgleichsfläche. Die Fläche ist u. a. Ausgleich für den durch die Herstellung der Radwegeverbindung entstandenen Eingriff.

### **5.2 Verkehrsstruktur**

Die Teilfläche "Nord" ist im Westen ("Am Großberg") sowie im Süden (Straße "Auf der Hechtsheimer Höhe") verkehrlich erschlossen. Der südliche Teil kann einerseits von der Straße "Auf der Hechtsheimer Höhe") und andererseits über die "K 13" erschlossen werden. Entlang der westlichen Grenze der größeren südlichen Teilfläche stoßen planungsbedingt fünf Quartiersstraßen des Wohnquartiers "Großberghöhe (He 33)" auf die südliche Teilfläche. Die grundsätzliche Möglichkeit der Verkehrsanbindung für den Kfz-Verkehr des neuen Wohnquartiers wurde aber bereits im Zuge der Rahmenplanung zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die Bestandsquartiere ausgeschlossen. Die zentral durch das Wohnquartier "Großberghöhe" verlaufende Fußwegeachse "Müller-Thurgau-Straße" endet ebenfalls an der westlichen Plangebietsgrenze.

Die wenigen im Plangebiet "He 130" verlaufenden Wirtschaftswege dienen neben ihrer Funktion als Flurerschließung derzeit der Naherholung der Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Quartiere und binden die benachbarten Wohnquartiere an die Umgebung und freie Landschaft an. Am östlichen Rand der

südlichen Teilfläche sowie am südlichen Rand der Teilfläche "Nord" verläuft der sog. "Rhein Höhenweg" - ein überregionaler Radweg.

## 5.2 Grün- und Freiraumstruktur

Die nördliche Teilfläche ist durch einen Wall von der Straße "Am Großberg" getrennt. Der Wall ist stark bewachsen. Zudem besteht entlang der Straße "Am Großberg" ein Baumbestand mit Alleencharakter.

Innerhalb der größeren südlichen Teilfläche sind in sehr untergeordnetem Maß zwischen den einzelnen landwirtschaftlichen Parzellen eine Ruderalvegetation (Büsche und Gehölze) und Flächen mit Spontanvegetation vorzufinden. Diese ist überwiegend durch einzelne kleine Bäume und Sträucher und durch Verbuschung gekennzeichnet. Der parallel zur Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" angelegte Grünsaum ist auf einem Zwischenstück mit einer Länge von ca. 85 Metern bis zum westlich angrenzenden Quartier "Großberghöhe (He 33)" unvollständig.

Im Bereich der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" wurde erst vor kurzem eine Baumzeile mit Grünsaum entlang des dort neu angelegten Fuß- und Radweges entwickelt. Der Grünsaum stellt formal eine Ausgleichsfläche für den durch die Herstellung der Fuß- und Radwegeverbindung entstandenen Eingriff dar. Die Fläche befindet sich in der Unterhaltung des städtischen Grün- und Umweltamtes.

Entlang des südlichen Grenzverlaufes des Plangebiets im Bereich der "K 13" sind mehrere Einzelbäume vorhanden. Hierbei handelt es sich um gespendete Bäume des "Verein zur Erhaltung der Laubenheimer Höhe".

Südlich der "K 13" befinden sich ebenfalls zahlreiche Baumstandorte. Die zur Erschließung des Plangebiets erforderliche Zufahrt von der "K 13" aus muss daher im Zuge der weiteren Planungsprozesses so platziert werden, dass möglichst alle Bäume in diesem Bereich erhalten bleiben.

## 5.3 Bebauungsstruktur in der Umgebung

Die Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist von Wohnen geprägt. Für die Gebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen "He 33", "W 92" und "W 93/ II" als Art der baulichen Nutzung jeweils ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die Bebauungsstruktur in der Umgebung ist als überwiegend kleinteilig zu bezeichnen. Es handelt sich um Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit überwiegend ein bis zwei Vollgeschossen. Innerhalb des westlich angrenzenden Wohngebiets "Großberghöhe (He 33)" ist im Zentrum des Quartiers auch Geschosswohnungsbau mit drei bis vier Vollgeschossen realisiert worden. Der derzeit bestehende "städtebauliche Endpunkt" entlang der Müller-Thurgau-Straße (u.a. Seniorenwohnheim) wirkt städtebaulich unfertig und läuft ins Leere. Aus städtebaulicher Sicht denkbar wäre für das Plangebiet "He 130" deshalb eine städtebauliche Weiterentwicklung im Anschluss an die Müller-Thurgau-Straße..

## 5.4 Topografie

Das Plangebiet liegt auf einem Hochplateau ("Hechtsheimer Höhe") mit Aussicht über das nahezu gesamte östliche Stadtgebiet und den Rhein sowie auf die Höhenzüge des Taunus. Das Hochplateau fällt vom östlichen Ende der Müller-Thurgau-Straße ausgehend nahezu konzentrisch nach Norden, Osten und Süden hin ab. Zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebiets im Bereich der Müller-Thurgau-Straße und dem tiefsten Geländepunkt der Teilfläche "Süd" im Nordosten an der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" liegen mehr als 15 Meter Höhenunterschied. Entlang der östlichen Planbereichsgrenze - jenseits des bestehenden Wirtschafts- und Radweges - fällt das nicht mehr zum Plangebiet "He 130" gehörende Gelände erst leichter, dann in den derzeit noch unverfüllten Steinbruch steil ab.

Die nördliche Teilfläche des Geltungsbereiches ist durch einen begrünten ca. zwei bis drei Meter hohen Wall von der Straße "Am Großberg" getrennt. Nach einem weitgehend topografisch unbewegten Bereich fällt auch hier das Gelände sowohl in den Steinbruch als auch in Richtung Norden (zur Autobahn hin) stark ab.

## 6. Entwicklung des Steinbruchs Laubenheim

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 beschlossen, dass die Verfüllung im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahme des Steinbruchs Laubenheim Nord mit belastetem Material erfolgen soll. Der Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz hat für die im Steinbruch geplante Deponie der Deponieklassen DK I und DK II bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ein Planfeststellungsantrag eingereicht. In dem gemäß § 35 Kreislaufwirtschaftsgesetz erforderlichen Planfeststellungsverfahren wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Grundlagen sind die für den Standort Steinbruch Laubenheim erstellten Fachgutachten für Verkehr, Schall, Staub, Hydrogeologie, Baugrund sowie Natur- und Artenschutz. Das durch das Planungsverfahren "He 130" an den Steinbruch heranrückende neue Wohngebiet wird hierbei berücksichtigt. Als zeitlichen Rahmen für die Verfüllungsmaßnahme ist von ca. 10 - 15 Jahren auszugehen.

Unverändert bestehen bleiben die im Jahre 1997 zwischen der Stadt Mainz und der HeidelbergerCement AG vereinbarten Rekultivierungsziele (Ausbau des Steinbruchs für die Naherholung und den Naturschutz). Im Entwurf des Rekultivierungsplanes sind diese Ziele aufgenommen worden und werden im Zuge der Verfüllung des Steinbruchs weiterhin beachtet.

Die nördliche Teilfläche des Planungsgebiets liegt rund 70 m bis 100 m westlich des Steinbruchs Laubenheim, ist aber aktuell Bestandteil des Steinbruchs. Die Genehmigungen der SGD Süd zur Gewinnung von Kalkstein sahen eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft nach Abschluss der Abbautätigkeit vor. Es handelt sich bei dieser Teilfläche um eine landespflegerische Ausgleichsfläche. Die Fläche ist zudem Bestandteil immissionsschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Genehmigungen.

**Deponieklassen im Abfallrecht**

Das Abfallrecht unterscheidet zwischen fünf Deponieklassen (DK 0 bis DK V), auf denen Abfälle mit unterschiedlichen Schadstoffgehalten abgelagert werden dürfen. Entsprechend gelten für diese Klassen unterschiedliche Anforderungen an den Untergrund, an technische Maßnahmen, Abdichtungssysteme und an den Deponiebetrieb. Für den Steinbruch Laubenheim sind die beiden Deponieklassen I und II für mineralische Abfälle geplant. Von einer Verfüllung mit Asbest und Schlacke aus der Hausmüllverbrennung wird abgesehen.

**Potenzielle Beeinträchtigungen**

Im Zuge der Rekultivierung des Steinbruchs könnte es im Steinbruch durch die Verfüllung zeitlich befristet zu Staub- und zu Lärmbelastungen kommen. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Deponie wurde daher die Staub- und Lärmbelastung auch unter Beachtung des geplanten Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe gutachterlich untersucht. Die Gutachten werden in das Bebauungsplanverfahren "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" eingespeist.

**Synergieeffekte**

Für das Bebauungsplanverfahren "He 130" wird der Endzustand der Steinbruchverfüllung angenommen. Hierdurch können Vorteile für die Naherholung der Bevölkerung oder auch die Regenwasserbewirtschaftung für das geplante Baugebiet "He 130" generiert werden. Eine Einbeziehung der später renaturierten Steinbruchflächen wurde deshalb im Zuge der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben (Versickern vor Rückhalten vor Einleiten) geprüft.

**7. Planungsprozess****7.1 Städtebaulicher Rahmenplan**

Auf der Basis eines städtebaulichen Rahmenplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" wurden frühzeitig alle wesentlichen Einflussfaktoren gesammelt und maßgebliche Zielvorstellungen bezüglich Erschließung, Nutzungstypen und wichtige Grünverbindungen für die nachgeordneten Verfahren definiert. Hierfür wurde unter Mitwirkung der städtischen Fachämter zunächst einen Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes erarbeitet. Auf der Grundlage des vom Stadtrat am 25.05.2016 beschlossenen Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplanes wurde im Juni 2016 zur frühzeitigen Information der Bürgerschaft eine Informationsveranstaltung vor Ort durchgeführt.

Im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerinformation wurden einzelne Inhalte des städtebaulichen Rahmenplanes angepasst bzw. fortgeschrieben. Der städtebauliche Rahmenplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" wurde dann im November 2016 von den städtischen Gremien als inhaltliche Grundlage für den weiteren Planungsprozess verabschiedet.

## 7.2 Ziele und Inhalte des Städtebaulichen Rahmenplanes

Bereits im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes und der durchgeführten frühzeitigen Bürgerinformation wurden aufbauend auf dieser Partizipation der Bürgerschaft grundlegende inhaltliche Aussagen modifiziert. Unter anderem wurde festgelegt, die nördliche Teilfläche im städtebaulichen Rahmenplan nicht mehr als "potenzielle Wohnbaufläche", sondern als bestehende "Ausgleichsfläche mit Zusatzfunktion" darzustellen. Auch wurde auf die ursprünglich geplante Verkehrserschließung zwischen dem "Ruländerweg" und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" zur Vermeidung einer Doppelschließung von Grundstücken verzichtet. Darüber hinaus wurde die bestehende Ausgleichsfläche nördlich entlang der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" in den städtebaulichen Rahmenplan aufgenommen.

### Übergeordnete Planungsziele

Als übergeordnetes Planungsziel soll im Plangebiet eine qualitativ hochwertige und familienfreundliche Wohnbebauung entwickelt werden. Es sollen Wohnangebote mit zeitgemäßen und auch innovativen Wohnformen - bestehend aus individuellem eher kleinteiligem Wohnungsbau und mehrgeschossigem Wohnungsbau - entstehen. Mit der Planung des neuen Wohngebiets soll vordergründig die Schaffung individuellen Wohnungseigentums ermöglicht werden. Zudem wurde festgelegt, dass das Plangebiet in Bauabschnitten realisierbar sein soll, die sich wiederum an einer günstigen Erschließungsumsetzung und an Vermarktungsmöglichkeiten orientieren sollen. Wesentliches städtebauliches Kriterium soll neben der Betonung der eigenen Identität des neuen Wohnquartiers insbesondere die städtebaulich-freiraumgestalterische Verzahnung mit den benachbarten Wohngebieten sowie die freiraumplanerische Verzahnung mit der umgebenden freien Landschaft sein. Ferner sollen die öffentlichen Freiräume für das Wohnquartier identitätsbildend und von hoher Qualität sein. Die öffentlichen Freiräume sollen auch optimal an das öffentliche Fuß- und Radwegewegenetz angebunden sein.

### Wohnformen

Als überwiegend prägende Wohnform wurde im Rahmenplan das Ein- und Zweifamilienwohnhaus definiert. In sehr untergeordnetem Umfang soll zudem die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau vorgesehen werden. Insgesamt sollen aber nicht mehr als ca. 30 % der im gesamten Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau realisiert werden. Innerhalb des Plangebiets sollen darüber hinaus möglichst städtebauliche Kleinquartiere in überschaubarer Größe entstehen, die durch öffentliche/ halböffentliche/ private Freiräume gegliedert und miteinander verknüpft werden. Dies soll einer besseren Orientierung im Plangebiet und eine höhere Identifikation der Neubewohner/Innen mit "ihrem" jeweiligen Kleinquartier dienen. Diese Zielsetzung wiederum soll insgesamt zu einer höheren architektonischen Qualität und Freiraumqualität führen.

Bereits auf Ebene der Rahmenplanung ist die Zielsetzung formuliert worden, seniorenerechte Wohnformen und Wohnangebote nicht nur in mehrgeschossiger Bauweise, sondern auch in individuellen Bauformen (z. B. Atriumhäuser, Mehrgenerationenwohnhäuser etc.) anzubieten. Die städtebauliche Konzeption soll

ferner Angebote für eine Entwicklung durch privaten Baugemeinschaften schaffen.

Auch die Anwendung der vom Stadtrat beschlossenen "Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung" wurde bereits auf Ebene des Rahmenplanes in der Form vorgegeben, dass im Hinblick auf das städtebauliche Planungsziel abweichend vom Grundsatzbeschluss die "Förderung der Eigentumbildung" als Gegenstand der sozialen Wohnraumförderung zur Anwendung kommen soll. Somit soll ein Anteil an bezahlbarem selbst zu nutzendem Wohnraum für Haushalte der sozialen Wohnraumförderung vorgehalten werden.

### **Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte**

Gemäß Vorgabe im städtebaulichen Rahmenplan soll sich die Bebauungsstruktur und die zu realisierende Dichte des Plangebiets im Wesentlichen am benachbarten baulichen Bestand orientieren. Basierend auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unter Berücksichtigung des vorhandenen Freizeitwerts aufgrund der Ortsrandlage und der Renaturierung des benachbarten Steinbruchs sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, welche in der Summe die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" der BauNVO erreicht. Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus sind maximal bis zu vier Vollgeschosse, im Bereich des individuellen Ein- und Zweifamilienhausbaus bis zu zwei Vollgeschosse vorzusehen.

### **Nutzungsstruktur**

Basierend auf den oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen für den Planbereich sollen gemäß Vorgabe im städtebaulichen Rahmenplan ausschließlich Wohnbauflächen entstehen. Als Nutzungsrahmen dient die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 4 BauNVO für "Allgemeine Wohngebiete" vorgegebene Nutzungsspanne. Darin enthalten sind auch die erforderlichen Einrichtungen für soziale Zwecke und Einkaufsmöglichkeiten auf Quartiersebene.

Aufgrund des zu erwartenden Zuzugs von Familien mit Kindern ist im neuen "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" mindestens eine, im Bedarfsfall zwei Kindertagesstätte/n zu errichten. Diese ist/ sind in das zukünftige Bebauungskonzept zu integrieren. Die Infrastruktureinrichtung(en) sind räumlich und funktional mit dem gesamten Quartier sinnvoll zu verknüpfen.

### **Quartiersmitte**

Im Bereich der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten zentrale gelegenen Zone für mehrgeschossigen Wohnungsbau sollten kleine Läden zur fußläufig erreichbaren Quartiersversorgung vorgesehen werden. Planerisch denkbar ist nach Maßgabe des städtebaulichen Rahmenplanes ein kleiner zentraler Ladenstandort in Verbindung mit dem vorgesehenen Geschosswohnungsbauteil und einem Quartiersplatz, der einerseits keinen gebietsfremden Verkehr anziehen und andererseits die zentralen Versorgungsbereich im Ortskern nicht schwächen darf. Schank- und Speisegaststätten, Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe können innerhalb eines zentralen Kernbereiches zudem zu einer zusätzlichen Aufwertung in Verbindung mit einem Quartiersplatz sorgen. Gleichmaßen sollen im anschließenden Bebauungsplanverfahren für den Rest des Gebiets Läden und Einzelhandelsbetriebe verbindlich ausgeschlossen werden.

### **Grün- und Freiraumstruktur**

Als grünordnerisches Kernelement sind im städtebaulichen Rahmenplan lineare Grünverbindungen in West- Ost- Richtung dargestellt, mit denen die bestehenden Wegeverbindungen der Umgebung in das neue Quartier fortgeführt werden und neue Anbindungen zu wichtigen bestehenden Freiraumfunktionen sicherstellen. Diese Systematik ist durch geeignete Nord- Süd- Verbindungen zu ergänzen.

Die im Rahmenplan dargestellte "Grünzäsur" am westlichen Gebietsrand zwischen Plangebiet und Wohnquartier "Großberghöhe (He 33)" soll einerseits die verkehrliche Entkopplung vom motorisierten Individualverkehr unterstreichen. Andererseits ist es in diesem Bereich planerisch sinnvoll, hier Verknüpfungspunkte/ -bereiche für die Einwohnerinnen und Einwohner des Bestandsgebiets und neuem Wohngebiet zu schaffen.

Bei der Ausgestaltung der Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um neben einer entsprechenden Aufenthalts- und Verweilqualität inklusive einer angstfreien Orientierung auch Natur- und Artenschutzfunktionen gleichrangig zu ermöglichen. Die ausreichende Versorgung mit öffentlich nutzbaren, quartiersbezogenen Frei- und Grünflächen ist anhand der fachlichen/ politischen Richtwerte (7 - 12 qm/ Einwohner) im weiteren Verfahren zu verifizieren. Die Grünverbindungen sollen als freiraumplanerisches Rückgrat Verknüpfungen mit der Umgebung sicherstellen und als Orientierungselement innerhalb des Baugebietes dienen. Freiräume und Grünanlagen sind ferner mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Zielgruppen (Familien mit Kindern, ältere Bewohnerinnen und Bewohner etc.) zu versehen. Ein zentraler Quartiersplatz oder alternativ auch dezentrale Kleinquartiersplätze soll dem Freiraumkonzept den erforderlichen Halt geben.

Der unmittelbar an den Fuß- und Radweg entlang der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" angrenzende bestehende Grünsaum ist vollständig zu erhalten. Dieser darf nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies für die erforderlichen Quartiersanbindung an die "K 13" erforderlich ist. Zudem ist der Grünsaum im Sinne der Ortsrandeingrünung mit Einzelbaumbepflanzung bis zum "Wohngebiet "Großberghöhe (He 33)" zu ergänzen. Eine Ortsrandeingrünung nach Osten ist unter Beachtung der dort verlaufenden Fernölleitungstrasse einzuplanen.

Der entlang der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" vorhandene Alleencharakter soll gemäß Darstellung im Rahmenplan ebenfalls langfristig beibehalten werden. Sofern erforderlich, muss der Entnahme von Bäumen für den Verkehrsanschluss des neuen Wohngebiets an die Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" mit einer Neupflanzung, welche den Alleecharakter entlang der "K 13" aufnimmt, begegnet werden.

Die nördliche Teilfläche "Nord ist Bestandteil der zukünftigen Gesamtkonzeption für das neue Wohnquartier. Diese Teilfläche soll - ein Ergebnis der Bürgerpartizipation im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplanes - aber nicht für eine Bebauung herangezogen werden. Für die nördliche Teilfläche können unter Beibehaltung der vorhandenen Grünstruktur Konzepte zur passiven, im Einklang mit der Natur stehenden Naherholung entwickelt werden.

### **Verkehrerschließung**

Bereits auf Ebene der Rahmenplanung sind zudem weitgehende Regelungen für die Verkehrerschließung des neuen Quartiers unter Beachtung der bestehenden Nachbarschaften getroffen worden. Die im westlich benachbarten Bestandsgebiet "Großberghöhe (He 33)" vorhandenen Straßenanschlüsse ("Ruländerstraße", "Traminerstraße", "Kelterweg") stehen für eine verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr des Plangebietes "He 130" nicht zur Verfügung. Die Fortführung der bestehenden Erschließungsstruktur in Form von Fuß- und Radwegeachsen in das Plangebiet ist dagegen planerisch sinnvoll. Auch deren Überlagerung mit einer neuen ÖPNV- Linienführung mit dem Ziel der Verbesserung der ÖPNV- Anbindung ist denkbar.

Die verkehrliche Hauptanbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt - so die Aussage im städtebaulichen Rahmenplan - zwingend über die Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)". Eine Fahrerschließung durch das Plangebiet zwischen der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" im Süden und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" sowie der Straße "Am Großberg" im Norden ist zur Vermeidung von Schleichverkehren aber auszuschließen. Die innere Erschließung des Plangebiets soll eine Hierarchie aufweisen und die städtebaulichen Zielsetzungen nach einer identitätsstiftenden Quartiersbildung unterstützen.

Die Hauptfußwegeanbindung des Plangebiets an die bestehenden Wohngebiete im Westen [Wohngebiet "Großberghöhe (He 33)", zentraler Platzbereich "Auf dem Hewwel"] erfolgt über die zentrale Achse "Müller-Thurgau-Straße". Ergänzend sollen Fuß- und Radwegeverknüpfungen zwischen Bestandsgebiet "He 33" und Plangebiet unter Heranziehung des bestehenden Erschließungssystems vorgesehen werden. Der im Osten des Plangebiets von Norden nach Süden verlaufende Fuß- und Radweg "Rheinhöhenweg" ist hinsichtlich seiner (überregionalen) Erschließungsfunktion aufrechterhalten. Der vorhandene, parallel zur Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" verlaufende Fuß- und Radweg ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim (Endzustand) und der damit einhergehenden zukünftigen Naherholungsfunktion dieser Flächen sieht der Rahmenplan auch fußläufige Verknüpfungen zwischen Plangebiet "He 130" und den dort später für die Bewohnerinnen und Bewohner nutzbaren Naherholungsbereichen des Steinbruches vor. Die Umsetzbarkeit ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

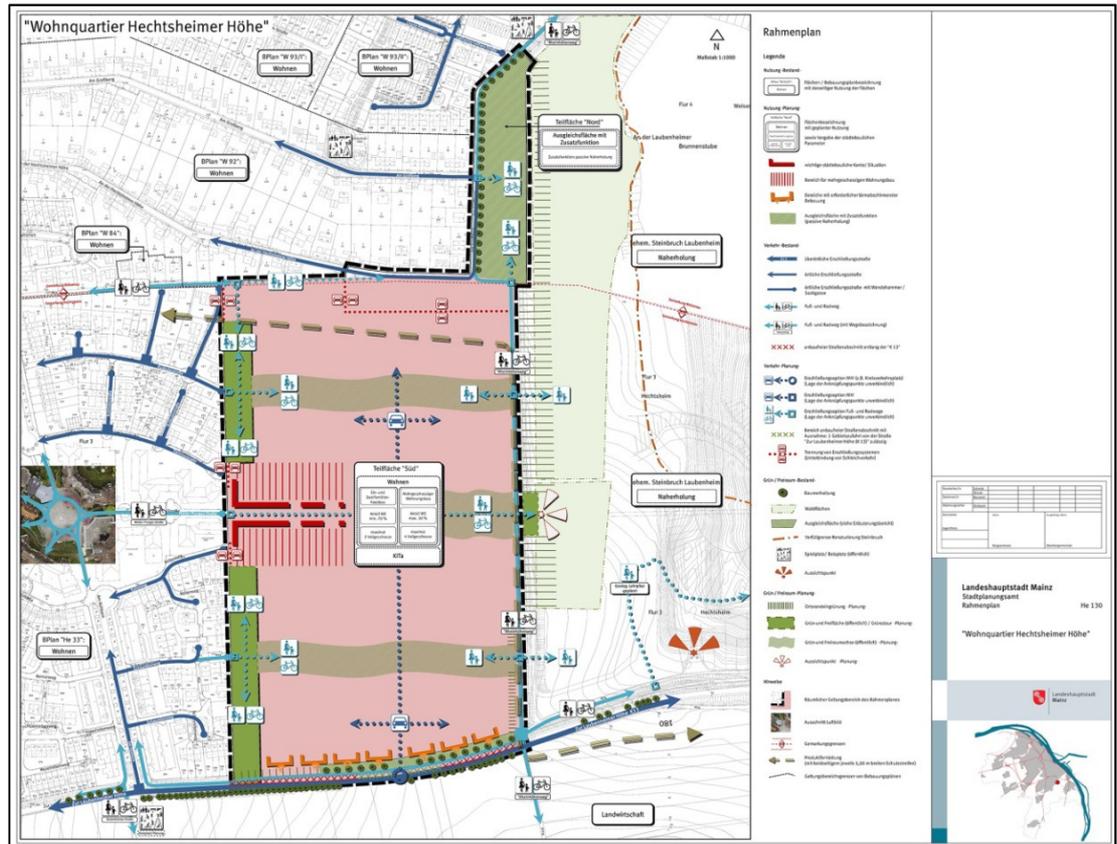


Abbildung 8: Städtebaulicher Rahmenplan, Quelle: Stadt Mainz..

### Klimaschutz - energetische Zielsetzung

Die Stadt Mainz hat sich als "Masterplankommune 100 % Klimaschutz" verpflichtet, die CO<sub>2</sub>-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Mit Blick auf den Klimawandel und der Verpflichtung der Stadt Mainz, die CO<sub>2</sub>-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren, sollen zukunftsweisende energetische Lösungen für das neue Wohnquartier umgesetzt werden. Neben einer autarken Energieversorgung auf Quartiersebene ist gemäß den Inhalten des städtebaulichen Rahmenplanes auch die Realisierung von z. B. energieoptimierten Strukturen und/ oder Gebäudeformen anzustreben.

### 7.3 Städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb

Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" und den darin formulierten Zielsetzungen und Rahmenbedingungen wurde der Planungsprozess mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes fortgesetzt. Die im städtebaulichen Rahmenplan zusammengetragenen Inhalte für das geplante "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" wurden anhand eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens inhaltlich ausgestaltet. Der Wettbewerb wurde im Jahr 2017 als "nicht-offener" städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb nach RPW mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren ausgeschrieben. Teilnahmeberechtigt waren Bürogemeinschaften be-

stehend aus Stadtplanern/ Architekten und Landschaftsarchitekten. Insgesamt wurden 16 Wettbewerbsbeiträge eingereicht, unter denen das Preisgericht am 18.05.2017 den Beitrag der Arbeitsgemeinschaft "rheinflügel severin, Düsseldorf/ bbz landschaftsarchitekten, Berlin" mit dem 1. Preis ausgezeichnet hat.

Auf Grundlage des prämierten Wettbewerbsbeitrages sollen auf dem Areal auf der Hechtsheimer Höhe überwiegend Gebäude im Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbau und anteilig Gebäude mit mehrgeschossigen Wohnungsbau umgesetzt werden.

Im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren wurde das städtebauliche Konzept mehrfach in einzelnen Punkten überarbeitet. Durch die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes konnten sowohl die Kritikpunkte der Preisgerichtsjury als auch die Abweichungen von den Darstellungen des Rahmenplanes ausgeräumt werden.

Die überarbeitete Konzeption bildet die inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)".



Abbildung 8: 1.Preis Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb, Büro rheinflügel severin, Düsseldorf / bbz landschaftsarchitekten, Berlin.



Abbildung 9: Überarbeitung (Bebauungsplanentwurf "Planstufe I") des prämierten städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeptes, Büro rheinflügel severin, Düsseldorf / bbz landschaftsarchitekten, Berlin.

**8. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)**

*-wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

**9. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO)**

*-wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

**10. Fachgutachten**

Im Zuge des Verfahrens werden mehrere Fachgutachten erarbeitet. Nach derzeitigem Stand des Verfahrens sind folgende Fachgutachten erforderlich:

- Schalltechnisches Gutachten
- Artenschutzgutachten
- Entwässerungskonzept
- Boden- und Baugrundgutachten
- Radongutachten
- Kampfmitteluntersuchung
- Wärme- bzw. Energiekonzept

*-wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

**11. Umweltbericht**

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt.

*-wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

**12. Produktfernleitung**

Durch das Plangebiet verläuft die Produktfernleitung "Fürfeld-Pfungstadt". In Nord- Süd- Richtung verläuft die Trasse innerhalb des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges ("Rheinhöhenweg") und knickt dann nach Westen ab in das benachbarte Wohnquartier "He 33".

Die Leitung verfügt über eine Überdeckung von ca. 0,90 - 1,10 m und wurde vor einigen Jahren aufgrund des Abtrags durch die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung tiefergelegt. Die Fernölleitung ist innerhalb eines beidseitigen Sicherungsabstandes von jeweils 5 m von jeder Überbauung freizuhalten. Diese Vorgabe wurde im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes eingehalten.

### 13. Grundwassermessstellen

Innerhalb des Plangebiets im Randbereich zur "K 13" befinden sich zwei Brunenschächte zur Grundwasserbeobachtung. Es handelt sich um die beiden Messstellen "771/06" und "771/31". Diese dienen mittelfristig der Überwachung der Grundwasserstände und der Grundwasserqualität im Zusammenhang mit der Verfüllung des Steinbruchs. Die Schächte sind erforderlich und vorerst zu erhalten. Auf lange Sicht kann in Abstimmung mit der SGD Süd über eine Reduzierung des Messnetzes nachgedacht werden. Die beiden Schächte sind grundbuchlich nicht gesichert, auch besteht kein Vertrag mit den Eigentümern.

Die räumliche Überlagerung der beiden Messstellen mit dem städtebaulichen Konzept ergibt keine Konflikte. Beide Messstellen liegen ca. 25 Meter westlich der Haupteinschließung innerhalb der parallel zur "K 13" verlaufenden öffentlichen Grünfläche.

Ein weiterer Schacht zur Grundwasserbeobachtung befindet sich innerhalb der nördlichen Teilfläche am südlichen Flächenrand. Für diesen Schacht gelten dieselben Rahmenbedingungen wie für die beiden erstgenannten.

### 14. Altlastenverdacht

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf altlastenrelevante Vornutzungen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen vor.

Gemäß Luftaufnahme vom 23.03.1945 sind im Plangebiet zahlreiche Bombenabwürfe (Bombentrichter) erkennbar. Daher muss im gesamten Areal mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Eine Kampfmitteluntersuchung wurde beauftragt.

*-wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

### 15. Familienfreundlichkeitsprüfung

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

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

*-wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

### 16. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Grundsatzbeschluss zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung ist im weiteren Verfahren anzuwenden.

Bereits im Januar 2016 wurden die privaten Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebiets im Rahmen einer Informationsveranstaltung vom Erfordernis der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung unterrichtet. Damals wurde seitens der Grundstückseigentümer eine grundsätzliche Bereitschaft zur Leistung eines Infrastrukturbeitrages signalisiert. Im Nachgang zur Veranstaltung sind aber keine unterzeichneten Verpflichtungs-erklärungen eingegangen. Dies ist zurückzuführen auf den Umstand, dass zum damaligen Zeitpunkt den Eigentümern keine konkrete Angabe zur Höhe des Infrastrukturbeitrags gemacht werden konnte, der sich mit 15 % aus der Differenz zwischen dem Ackerlandwert und dem Rohbaulandwert, also dem Planungsgewinn, errechnet. Die Ermittlung des Rohbaulandwertes - auch notwendige Komponente für die Baulandumlegung - wird erst möglich sein, wenn der Bebauungsplan einen Stand erreicht hat, in dem sich an der Dimension sämtlicher neu geplanter Flächen und der zugehörigen Ausgleichsflächen keine nennenswerten Änderungen mehr ergeben. Sobald eine zuverlässige Bestimmung der Höhe des Infrastrukturbeitrages gewährleistet ist, werden die Gespräche mit den Eigentümern in Bezug auf die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung wieder aufgenommen.

*- wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

Der Stadtrat hat in seinem Beschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung auch festgelegt, dass in neuen Baugebieten mit Wohnraum ein Anteil von 10 - 25 % an gefördertem Wohnraum mittels städtebaulichen Vertrags sicherzustellen ist. Insbesondere bezieht sich der Anteil auf die "Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum". Der vorgenannte Förderanteil soll bei der Bebauung im Rahmen des Geschosswohnungsbaus umgesetzt werden. Da aber im Bereich einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern - wie im überwiegenden Teil des Plangebiets "He 130" geplant - die Förderung als Mietwohnraum schwer umsetzbar erscheint, soll im weiteren Verfahren im Hinblick auf das städtebauliche Planungsziel abweichend vom Grundsatzbeschluss für diesen Bereich die "Förderung der Eigentumsbildung" als Gegenstand der sozialen Wohnraumförderung zur Anwendung kommen. Zur Sicherung eines Anteils von 25 % an förderfähigem Wohnraum ist der in der Auslobung zum Wettbewerbsverfahren bereits vorab festgelegte Anteil von 17,5% der Wohneinheiten im individuellen Hausbau bzw. von 7,5% der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau beizubehalten.

*- wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

## 17. Statistik

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	17,55 ha	100 %
Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE)		ca. 440 WE
Einwohneranzahl (EW)		ca. 1.012 EW
(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)		

*-wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

## 18. Kosten

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

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*