

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0489/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 65	Datum 14.03.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.03.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	09.04.2019	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	10.04.2019	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.04.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.04.2019	Ö

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "O 65" (erneuter Aufstellungsbeschluss, Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"

hier: -erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
-Vorlage in Planstufe II
-Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 19.03.2019

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 26.03.2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, der **Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den beiden o.g. Bauleitplänen:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu den externen Ausgleichsflächen im Bereich Gonsbachtal,
2. die Vorlage in Planstufe II und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Anlass und Planerfordernis

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

Die Landeshauptstadt Mainz leitete daher, auf der Basis von städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.07.2014, den Planungsprozess für die Entwicklung von Wohnbauland im Plangebiet ein. Darauf aufbauend wurde ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept im Rahmen eines Realisierungswettbewerbsverfahrens ermittelt. Für die Umsetzung des im Wettbewerbsverfahren ausgewählten Konzeptes, welches die private Projektgesellschaft WTR GmbH & Co. KG verwirklichen wird, ist es erforderlich, mit dem Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" Baurecht zu schaffen. Den Aufstellungsbeschluss für den "O 65" hat der Stadtrat dazu am 07.02.18 gefasst.

2. Ziele der Planung

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

3. Bisheriges Verfahren

Mit dem bereits zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Planstufe I- Entwurf:

- fand am 27.02.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt,
- wurde vom 15.01.2018 - 02.02.2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB und
- die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.11.2018 - 21.12.2018 durchgeführt.

Außerdem wurden folgende fachtechnischen Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Geo- und umwelttechnische Standorteinschätzung, 1. u. 2. Bericht (November 2013 und Juli 2014)
- Klimagutachten (Januar 2014)

- Bericht Radonbelastung (November 2017)
- Schalltechnische Untersuchung (Dezember 2017)
- Verkehrsuntersuchung mit ergänzenden Stellungnahmen (März 2015, April 2018)
- Umwelttechnische Untersuchung (Juni 2018)
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Februar 2019)
- Fachbeitrag Artenschutz (Februar 2019)
- Fachbeitrag Bäume (Februar 2019)
- Umweltbericht (Februar 2019)

Die Ergebnisse dieser Gutachten und Beteiligungen wurden geprüft und soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. Der so weiterentwickelte Bebauungsplanentwurf in Planstufe II kann in die Offenlage, d.h. in die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, gebracht werden.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 15.01.2018 bis 02.02.2018 durchgeführt. Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 27.02.2018 durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Bürgerschaft umfassend über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 26.02.2018 bis einschließlich 13.03.2018 im Internet eingesehen und ergänzende Stellungnahmen abgegeben werden. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Gebäudehöhen
- Stabilität und Standsicherheit des Untergrundes
- Art des Gründungsverfahrens
- Verkehrsaufkommen/ Erschließung
- Schallimmissionen
- Baumbestand
- Wohnungstypen
- Spielplatzstandort
- Kulturdenkmal Fort Hechtsheim
- Öffentliche Zugänglichkeit des Gebietes
- Versickerung

Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung führten zu keinen Planänderungen. Der Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

3.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 07.11.2018 bis 21.12.2018 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren u.a. weitere folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Ergänzung textlicher Festsetzungen zum Schallschutz sowie Anpassung der Begründung
- Ergänzung textlicher Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpassung der Begründung
- Überarbeitung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes und Ergänzung von Hinweisen zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Plateau des Rodelbergs
- Ergänzung zeichnerischer Festsetzung: Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen
- Ergänzung textlicher Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Ergänzung zeichnerischer Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen sowie eines Leitungsrechtes, damit die Stromversorgung der Gebäude durch die Errichtung einer Kompaktrafostation gewährleistet sein kann
- Abstimmungen zum Thema Denkmalschutz des Fort Hechtsheim

Der Vermerk über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

4. Abstimmung zum Thema Denkmalschutz – Kulturdenkmal Fort Hechtsheim

Anlass:

- Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesdenkmalpflege die Befürchtung vorgetragen, dass die noch vorhandene Substanz des ehemaligen Fort Hechtsheims durch die geplante Wohnbebauung zerstört werden könnte.
- Zur Gründung der geplanten Bebauung ist das Rüttelstopfverfahren angedacht. Um Standfestigkeit zu erreichen, benötige man laut planenden Architekten 6 m lange "Stopfsäulen". Diese würden eine Höhe von 130,94 m ü. NN erreichen.
- Die konkrete Höhenlage der Festungsreste ist nicht bekannt. Annahme ist jedoch eine Höhenlage von 128,00 m ü. NN, die sich aus den Unterlagen im Stadtarchiv ergibt und sich auf den "höchsten Punkt des Forts" bezieht.

Klärung:

- In einem Koordinierungsgespräch am 24.01.2019 mit der GDKE, der städtischen Denkmalpflege, dem Stadtplanungsamt und der Investorin (siehe Anlage des Vermerks zur Behördenbeteiligung) wurde das Thema ausführlich besprochen.
- Der höchste Punkt eines Forts, so die Denkmalpflege, seien die Wallanlagen, die jedoch nach dem Versailler Vertrag abgetragen worden seien. Es sei deshalb davon auszugehen, dass der höchste Punkt des eigentlichen gemauerten Festungsbauwerkes einige Meter tiefer liege, sodass sich schon daraus eine Entschärfung der Problemlage ergebe.
- Nach dem o. g. Koordinierungsgespräch wurde seitens der Investorin zur weiteren Entschärfung der Problemlage vorgeschlagen, die Stopfsäulen auf 5 m Länge zu verkürzen und als Ausgleich den Abstand der Stopfsäulen untereinander zu reduzieren.

- Eine Kürzung der Stopfsäulen in Kombination mit dem o.a. Ansatz, dass die Oberkante der gemauerten Festungsreste deutlich unter 128, 00 m ü. NN liege, kann eine mehrere Meter starke Pufferschicht zwischen Gründung und Denkmal vorgehalten und somit eine Beeinträchtigung des Denkmals ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geraten somit nicht mit der Erhaltungspflicht für das unterirdische Denkmal in Konflikt.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im bisherigen Bebauungsplanverfahren hat nur 10-Hauptamt, Frauenbüro, Gleichstellungsstelle (nicht nur) geschlechtsspezifische Hinweise und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen und diese in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt. Die Hinweise und Anregungen betreffen jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung der Bauherren. Der Bebauungsplan steht diesen Hinweisen und Anregungen nicht entgegen.

6. Kosten

Die anfallenden Kosten für die Planung und Erschließung des "Rodelbergs" werden nicht von der Stadt Mainz getragen. Die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes erfolgte durch die Projektgesellschaft WTR GmbH & Co. KG. Ebenso werden die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens notwendigen Gutachten durch die Investorin beauftragt. Der Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

Darüber hinaus erfolgt die Erschließung des Areals durch die Investorin, die alle im Gebiet entstehenden Straßen und Wege auf ihre eigenen Kosten herstellt und anschließend kostenfrei an die Stadt Mainz übertragen wird. Eine entsprechende Regelung dazu wird zwischen WTR GmbH & Co. KG. und Stadt Mainz in einem städtebaulichen Vertrag geschlossen. Der Stadt Mainz entstehen keine Kosten für die Herstellung der Flächen. Lediglich die spätere Unterhaltung der Straße "Am Fort Hechtsheim" geht an die Stadt Mainz über. Die hierfür entstehenden Kosten wurden noch nicht abschließend ermittelt.

7. Weiteres Verfahren

Die notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen für das Vorhaben können nicht im derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 65" kompensiert werden. Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden Flächen in der Gemarkung Mainz-Gonsenheim, außerhalb des aktuellen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (siehe textliche Festsetzung I. Nr. 10). Aus diesem Grund wird auch der Ortsbeirat Gonsenheim angehört.

Aufgrund der geplanten externen Ausgleichsflächen erweitert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 65". Hierzu wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig.

Der vorliegende Bebauungsplan soll in Planstufe II beschlossen werden. Auf dieser Grundlage soll dann die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf – Planstufe II
- Entwurf der textlichen Festsetzungen – Planstufe II
- Entwurf der Begründung – Planstufe II
- Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Vermerk Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Umweltbericht
- Gutachten und Untersuchungen
- Umweltrelevante Stellungnahmen