

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1986/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 65	Datum 18.12.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 14.01.2020			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	28.01.2020	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	30.01.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	04.02.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.02.2020	Ö

<b>Betreff:</b> Bebauungsplanentwurf "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB - Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen  Mainz, 07.01.2020  gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 15.01.2020  gez. M. Ebling  Michael Ebling Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** und **Mainz-Gonsenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB,
3. die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 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 Haupteinfallsstraßen 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 1960er Jahren mit einem Bürogebäude bebaut. Später siedelte sich dort das Jobcenter an, welches mittlerweile verlagert wurde. Die Fläche eignet sich daher sehr, besonders aufgrund seiner Lagegunst, als neuer, innenstadtnaher Wohnstandort.

## 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 mit ca. 205 Wohneinheiten 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 in der Tiefgarage unter dem Quartier bewegen.

## 3. Bisheriges Verfahren

Die Landeshauptstadt Mainz leitete, 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 Realisierungswettbewerbs im Jahr 2017 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 07.02.2018 gefasst.

Mit dem 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.

Die dem zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorgelegten Planstufe II- Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.05.2019 bis 23.06.2019 öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurden folgende fachtechnische 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 (Dezember 2019)

Die Ergebnisse dieser Gutachten und Beteiligungen wurden geprüft und soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **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 Festsetzungen: Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen
- Ergänzung textlicher Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Ergänzung zeichnerischer Festsetzungen 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
- Abstimmungen zum Thema fußläufige und barrierefreie Erschließung des Rodelbergs

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

### 3.4 Offenlage

In der Zeit vom 13.05.2019 bis 23.06.2019 wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans "O 65" durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Verkehrsaufkommen und -gutachten,
- Bestehende sowie zukünftige Situation des ruhenden Verkehrs,
- Spielplatzstandort direkt im Plangebiet,
- Schutz vor Bauschäden der Nachbargebäude sowie
- Schutz vor Lärmimmissionen.

Die hier vorgebrachten Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die bereits bekannte verkehrliche Situation im benachbarten Wohngebiet sowie Kritik zum Verkehrsgutachten. Das Verkehrsgutachten ist jedoch weiterhin plausibel und belastbar und von einem unabhängigen und qualifizierten Fachbüro erstellt. Gestützt seien die Aussagen bzgl. des Verkehrsaufkommens durch Verkehrszählung. Somit ist ein vergleichbares Verkehrsaufkom-

men wie zu den Betriebszeiten des ehemaligen Jobcenters zu erwarten. Zudem wurden Anregungen zur Schaffung der von der Stadt Mainz geforderten Kinderspielplatzflächen für ältere Kinder im Plangebiet an Ort und Stelle gefordert. Diesen konnten mittels positiven Verhandlungen i. R. des städtebaulichen Vertrags mit der Investorin des Bauvorhabens Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus haben einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht bzw. ihre Anregungen aus den vorangehenden Beteiligungsverfahren wiederholt. Folgende Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen wurden vorgebracht:

- Telekommunikationsinfrastruktur,
- Altbergbau und Baugrund,
- Schutz vor Lärmimmissionen sowie
- Fußläufige Erschließung zwischen Wohnquartier und ÖPNV.

Die meisten Themenbereiche wurden überwiegend im vorhergehenden Verfahrensschritt, dem Anhörverfahren, umfassend beleuchtet und bewertet, so dass auch eine erneute Prüfung zu keiner Änderung der Einschätzung führte und damit auch keine Änderungen an der Planung erforderlich wurden.

Der Vermerk zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

#### **4. Weiteres Verfahren**

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" gefasst werden.

#### **5. Fußläufige und barrierefreie Erschließung des Rodelbergs**

Im Verlaufe des Verfahrens wurden zu einzelnen Themenbereichen, insbesondere zur fußläufigen und barrierefreien Erreichbarkeit des geplanten Wohnquartiers, ergänzende Arbeitsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden und der Investorin durchgeführt, um die noch offenen Fragestellungen zu erörtern sowie die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Für die fußläufige und barrierefreie Erreichbarkeit des erhöht liegenden Wohnquartiers auf dem Rodelberg sowie Anbindung des Quartiers an das ÖPNV-Netz wurden dem Stadtplanungsamt von einem externen Ingenieurbüro mehrere Entwurfsvarianten möglicher barrierefreier Erschließungsstrassen vorgestellt. Unter Anhörung der tangierten Fachämter und nach Abwägung der Vor- und Nachteile unterschiedlicher Belange, entschied sich die Verwaltung gegen einen massiven Eingriff in die Natur und Landschaft in Form einer großflächigen Rampenanlage durch die Grünanlagen im Norden/Nordosten des Plangebietes und stattdessen für den Bau eines Aufzugturmes mit Verbindungsbrücke zum Plateau sowie einer parallel verlaufenden Treppenanlage. Die Wahl dieser Variante stellt somit eine planerische Reaktion zur Schonung des vorhandenen Grünbestandes dar und minimiert den Eingriff in die Grünsubstanz.

Die Erschließungsanlage wird zukünftig über den bestehenden Fußweg zwischen Geschwister-Scholl-Straße und der Straße Am Fort Hechtsheim erreichbar sein. Zusätzlich wird der nördliche Abschnitt des Fußweges von der Investorin barrierefrei und mit entsprechender

Beleuchtung ausgebaut. Das Ergebnis der umfangreichen Absprachen und Verhandlungen mit den Fachämtern und der Investorin hat zur Umsetzung der Anforderungen durch die Fachdienststellen geführt: Das geplante Wohnquartier auf dem Rodelberg wird für alle Personengruppen ab der ÖPNV-Haltestelle Pariser Tor barrierefrei und auf kurzem Wege erreichbar sein.

## **6. 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").

Die Projektgesellschaft WTR GmbH & Co. KG verpflichtet sich mittels städtebaulichen Vertrags entsprechend dem o. g. Stadtratsbeschluss über die partnerschaftliche Baulandbereitstellung einen Beitrag in Höhe von 88.110,- Euro für die der Stadt durch die Ausweisung des Baugebiets "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" entstehenden Aufwendungen zu leisten. Der von der Investorin aufgrund der Bedarfsermittlung der jeweiligen Fachämter der Stadt zu leistende Infrastrukturbeitrag wird als Baukostenanteil für den dem Baugebiet zugeordneten Anteil des Kita-Neubaus im Stadtteil Mainz-Oberstadt verwendet.

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses des Stadtrates der Stadt Mainz zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung wird im neuen Wohnquartier auf dem Rodelberg außerdem ein Anteil von 25 % gefördertem Mietwohnungsbau mittels städtebaulichen Vertrags sichergestellt. Von den genannten 25 % aller im gesamten Plangebiet neu entstehenden Wohnungen sind 10 % aller Wohnungen im Teilprogramm „geringes Einkommen“ und 15 % aller Wohnungen im Teilprogramm „Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze“ den Fördervorgaben entsprechend zu planen und zu fördern.

## **7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Im bisherigen Bebauungsplanverfahren hat nur das 10-Hauptamt, Frauenbüro, Gleichstellungsstelle 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.

## **8. Kosten**

Die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes erfolgte durch die Investorin WTR GmbH & Co. KG. Ebenso wurden die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens notwendigen Gutachten durch die Investorin beauftragt. Der Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten. Die Herstellung der notwendigen landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen sowie die Erschließung des Areals erfolgt durch WTR GmbH & Co. KG. Die Investorin stellt alle

im Gebiet entstehenden Straßen, Wege sowie die Aufzugsanlage auf ihre eigenen Kosten her und wird diese anschließend kostenfrei an die Stadt Mainz übertragen. Eine entsprechende Regelung dazu wurde zwischen WTR GmbH & Co. KG., der Stadt Mainz und dem Wirtschaftsbetrieb Mainz in einem städtebaulichen Vertrag geschlossen. Der Stadt Mainz entstehen folglich keine Kosten für die Herstellung der Flächen. Lediglich die spätere Unterhaltung der Straße "Am Fort Hechtsheim" und der fußläufigen und barrierefreien Erschließung des Rodelberges geht in den Aufgabenbereich der Stadt Mainz über.

## 9. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Mainz. Hierin werden insbesondere folgende Aspekte geregelt:

- Mitwirkung an der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung:
  - Schaffung sozial geförderten Wohnraums (Anteil des geförderten Wohnungsbau: 25 %) und
  - Leistung eines Infrastrukturbeitrages,
- Schaffung eines Angebotes an barrierefreien Wohnungen,
- Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse bzgl. der Fassadengestaltung,
- Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans,
- Durchführung von Artenschutz- und Baumschutzmaßnahmen,
- Gewährleistung der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Durchführung von Bodenschutzmaßnahmen,
- Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes,
- Umsetzung des Energiekonzeptes,
- Umsetzung des privaten Kinderspielplatzes,
- Eigentumsübertragung von Grundstücken/Grundstücksteilen innerhalb der im "O 65" festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche von dem Vorhabenträger auf die Stadt,
- Herstellung der entwässerungstechnischen Erschließung,
- Herstellung der öffentlichen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen inklusive Beleuchtung,
- Einhaltung von Vorgaben zur Beleuchtung,
- Herstellung einer fußläufigen und barrierefreien Erschließung,
- Herstellung von PKW-Stellplätzen für die Besucher des Quartiers sowie
- Schaffung von Vorrichtungen für eine Leitungsführung im Quartier für Elektromobilität.

Eine Beratung über die Inhalte des städtebaulichen Vertrages erfolgt in einer eigenständigen Beschlussvorlage in den städtischen Gremien.

## *Anlagen:*

- *Bebauungsplanentwurf inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)*
- *Vermerk Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)*
- *Vermerk Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)*
- *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)*