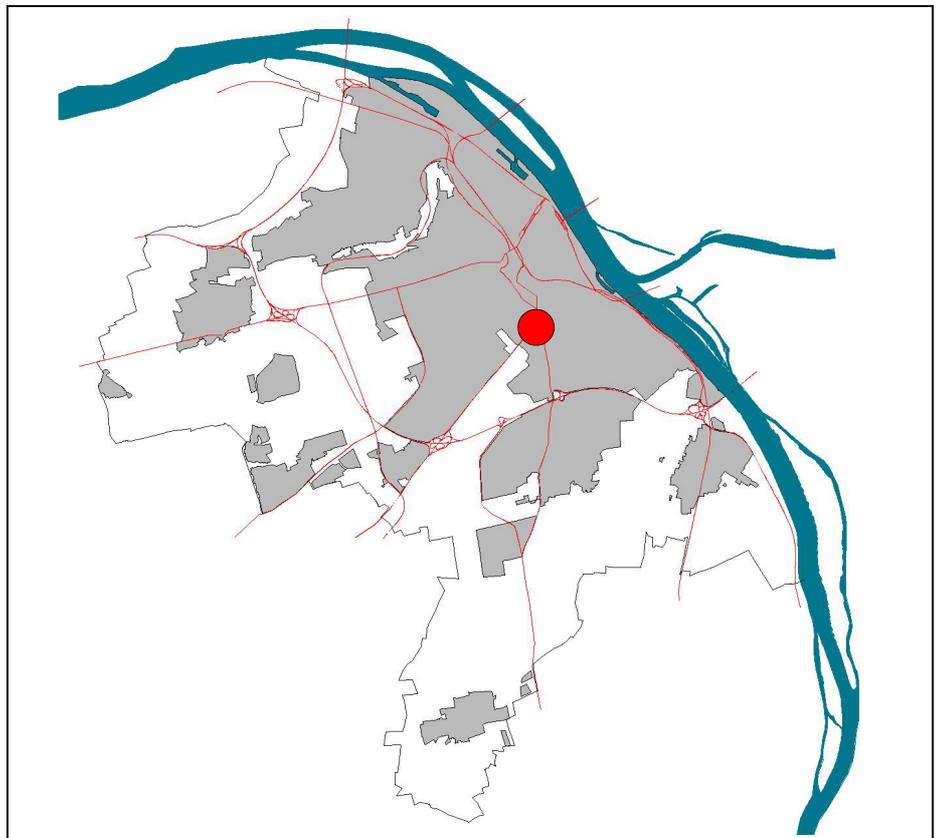


# Stadt Mainz

## Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan  
"Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"



## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplanentwurf "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"

Der Bebauungsplan "O 65" wurde aufgestellt, um ein neues Wohnquartier auf dem Rodelberg in Mainz-Oberstadt zu entwickeln. Bei dem Areal handelt es sich um ein brach liegendes Gewerbegrundstück: In den 60er Jahren wurde dieses Grundstück mit einem Bürogebäude bebaut. Später siedelte sich dort das Jobcenter an, welches mittlerweile verlagert wurde. Mit der Entwicklung dieser Fläche soll dem in Mainz bestehenden Wohnungsdruck begegnet werden.

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 zum einen aus der Lage der zwei Haupteinfallsstraßen der Mainzer Innenstadt und zum anderen 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. Die Fläche eignet sich sehr, besonders aufgrund seiner Lagegunst, als neuer, innenstadtnaher Wohnstandort.

Die Landeshauptstadt Mainz leitete, auf der Basis von städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung im Juli 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 Jahr 2017 im Wettbewerbsverfahren ausgewählten Konzeptes, welches die private Projektgesellschaft WTR GmbH & Co. KG verwirklichen wird, war 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.

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 sind Festsetzungen getroffen worden, die ein weitestgehend autofreies Quartier auf dem Rodelberg gewährleisten, in dem sich die Autos weitestgehend in der Tiefgarage unter dem Quartier bewegen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die für das Verfahren wesentlichen Untersuchungen beziehen sich auf den Artenschutz, den Baumbestand, eine Geo- und umwelttechnischen Standorteinschätzung, den Schallschutz, die Entwässerung, das Vorkommen von Radon im Untergrund, das Klima, das Verkehrsaufkommen und den Denkmalschutz.

Die geplante Bebauung ist mit nur ca. 1,50 m vergleichsweise geringfügig höher als die vorhandene Bebauung (ehem. Bürogebäude). Die Einbindung ist somit im Hinblick auf das Landschaftsbild gewährleistet. Es werden insgesamt zehn Gebäude, von denen im Norden des Plangebietes fünf miteinander verbunden sind, realisiert. Die Bebauung wird somit verdichtet. Die innerhalb des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen (Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Anpflanzungen, usw.) tragen zu einer Minimierung der Eingriffe bei.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei dem Bauleitplanverfahren "Neues Wohnen Rodelberg" waren insbesondere die Umweltbelange Verkehrsaufkommen, Immissionsschutz, Artenschutz, Grünerhalt, Denkmalschutz sowie Bodenschutz von zentraler Bedeutung.

### *Verkehrsaufkommen*

In dem allgemeinen Wohngebiet ist der Bau von einer Wohnanlage mit maximal ca. 210 Wohneinheiten, aufgeteilt auf zehn Häuser, vorgesehen. Unterhalb der Gebäude soll eine Tiefgarage errichtet werden, die über die neu benannte Straße "Am Fort Hechtsheim" (ehemals "Am Rodelberg") erschlossen wird. Daher ist auch mit zusätzlichem Verkehr im Wohngebiet zu rechnen. Dazu liegt eine Verkehrsuntersuchung vor. Im Ergebnis ergeben sich durch die Wohnbebauung in den Spitzenstunden am Vormittag und am Nachmittag nur geringe Mehrbelastungen auf den Straßen im Umfeld des Rodelbergs gegenüber der früheren Situation, als auf dem Rodelberg noch das Jobcenter betrieben wurde.

Es ist mit einer Gesamtbauzeit von ca. 24 Monaten zu rechnen. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt über die Erschließung des Wohngebietes. Zum Schutz vor Stäuben während der Bauphase können Maßnahmen umgesetzt werden.

### *Immissionsschutz*

Durch die Pariser Straße und die Geschwister-Scholl-Straße ist das Baugebiet erheblichem Verkehrslärm deutlich oberhalb der Grenzwerte für ein Wohngebiet ausgesetzt. Damit sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung sowohl aktive und planerische sowie passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, um die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche einzuhalten. Dementsprechend werden beispielsweise die Wohngebäude als geschlossener Gebäuderiegel entlang der Straßen im nördlichen Bereich geplant, z. T. spezielle Grundrissorientierung vorgenommen und in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmten Belüftungsanlagen ausgestattet.

### *Artenschutz*

Im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung wurde die Nutzung bzw. Eignung der betroffenen Flächen für planungsrelevante Tierarten überprüft. Aus den Erfassungsergebnissen wurden darauf aufbauend Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen abgeleitet. Es wurden potenzielle Fortpflanzungsstätten für Hecken-, Strauch- und Baumbrüter sowie für Fledermäuse im Untersuchungsgebiet festgestellt, die teilweise verloren gehen. Das abzubrechende Gebäude weist fünf potenzielle Brutmöglichkeiten für Haussperlinge auf. Außerdem werden die brachliegenden Grünanlagen in Anspruch genommen und stehen als Nahrungshabitate für Fledermäuse, Vögel und Insekten nicht mehr zur Verfügung. Mit Umsetzung von Bauzeitenbeschränkungen auf Wintermonate, Installation von 24 Nisthilfen bzw. 10 Ersatzquartieren für Fledermäuse, extensiver Dachbegrünung, Schutz vor Vogelschlag an Glasbauteilen und Pflanzung von Bäumen tritt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ein.

### *Grünerhalt*

Mit Realisierung des Wohngebietes inklusive der verkehrlichen Erschließung werden insgesamt 55 Bäume in Anspruch genommen. Davon sind 44 gemäß Rechtsverordnung (RVO) Bäume geschützt. Unter Berücksichtigung eines entsprechenden Kompensationsansatzes, ist ein Ausgleich in einem Umfang von 66 Bäumen erforderlich, der im Geltungsbereich realisiert wird. Ein Großteil der prägenden Gehölzstrukturen, vor allem im Bereich der Hangflächen als Eingrünung der geplanten Bebauung, bleibt erhalten. Hier sind teilweise gehölzschützende Maßnahmen während der Bauphase erforderlich. Die

Tiefgarage wird über begrünte Böschungen in das Gelände und die bestehende Topografie integriert. Gemäß dem Freiflächenkonzept ist eine Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes geplant. Bei der Anlage der Grünflächen sind Anforderungen an die Mächtigkeit der Überdeckung insbesondere im Bereich der Ablagerungsstelle zu beachten.

Für den Verlust der mittel- und hochwertigen Biotopstrukturen werden externe Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 5.820 m<sup>2</sup> im Gonsbachtal in Form einer Herichtung als Wiese mit Gehölzanteilen und Einzelbaumpflanzungen umgesetzt.

#### *Denkmalschutz*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Abräum- und Kriegsschutthalde. Die Entstehung der registrierten Altablagerung 315 00000204 "Rodelberg" geht zum einen auf die Anschüttung von Aushub aus dem Tunneleinschnitt Eisgrubweg (1932 bis 1933) und zum anderen auf die Ablagerung von Trümmerschutt aus den Jahren 1945 bis 1959 zurück. Die Basis bildete das Fort Hechtsheim, das um 1920 zerstört wurde. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich dabei um ein noch gut erhaltenes Kulturdenkmal handelt bzw., dass es ein bisher unentdeckter Teil des Kulturdenkmals "Festungsanlagen" ist, welches aus mehreren, über das Stadtgebiet verteilten Bestandteilen besteht. Aus den Festungsplänen von 1866 geht hervor, dass das Fort etwa die südliche Hälfte des heutigen Rodelbergs eingenommen hat. Die exakte Lage und auch die exakte Höhenlage des Forts können nur näherungsweise bestimmt werden.

Durch die Art (beispielsweise Rüttelstopfverfahren oder ein vergleichbar schonendes und erschütterungsarmes Verfahren zur Tiefenverdichtung des Bodens) und die maximale zulässige Tiefe der Gründung soll sichergestellt werden, dass die Festungsreste nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies wurde mit der unteren Denkmalbehörde und der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesdenkmalpflege abgestimmt und mittels städtebaulichen Vertrags festgehalten.

#### *Bodenschutz*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 65" überschneidet die im Bodenschutzkataster unter der Nr. 31500000-0204 registrierte Ablagerungsstelle Mainz, Rodelberg (kurz Altablagerung ALG 204). Diese umfasst die Flächen, die westlich des bestehenden Verbindungsweges zwischen Geschwister-Scholl-Straße und der Straße Am Fort Hechtsheim liegen und aufgeschüttet sind. Neben der Altablagerung ALG 204 ist als weitere Verdachtsfläche der Bereich um die beiden unterirdischen Heizöltanks inkl. Befüllfläche sowie Leitungsführung zur Heizungsanlage zu registrieren. Hierzu liegen mehrere Untersuchungen vor (ITUS 2013/2014; Rubel + Partner 2018). Gemäß der Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 17.12.2018 liegen aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken vor, wenn im Zuge der Aushubarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund, einschließlich der gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäßer externen Verwertung oder Beseitigungen (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub), diese durch einen qualifizierten Sachverständigen überwacht und dokumentiert werden.

Neben den Gutachten zur geo- und umwelttechnischen Standorteinschätzung erfolgte auch eine Untersuchung zum Radonvorkommen, woraus sich allerdings keine Einschränkungen für die geplante Wohnnutzung ergaben. Die im Gutachten empfohlenen Präventivmaßnahmen entsprechen ohnehin dem Stand der Technik bei Neubauten.

### **Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Aufgrund der Größe des Projektes und der Bedeutung für die Stadt Mainz wurde für das Bebauungsplanverfahren neben den Öffentlichkeitsbeteiligungen nach dem BauGB eine weitere Beteiligungsveranstaltung durchgeführt in der zunächst die städtebaulichen Rahmenbedingungen den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt wurden. In einer zweiten Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde dann das im Realisierungswettbewerb hervorgegangene prämierte städtebauliche Konzept präsentiert und besprochen. Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgetragenen Anregungen wurden aufgenommen und durch die Fachverwaltung geprüft und schließlich durch die städtischen Gremien bewertet.

Bei den meisten vorgetragenen Anregungen handelte es sich um Verständnisfragen, die ausreichend abgehandelt werden konnten. Ansonsten beruhte der Schwerpunkt der vorgebrachten Anregungen auf dem Thema Verkehrserschließung. Hierzu wurden die durchgeführten Verkehrsuntersuchungen noch einmal geprüft und durch ergänzende Untersuchungsergebnisse i. F. von zwei weiteren Stellungnahmen ergänzt. Auch die vorgebrachten Bedenken zum Thema Herstellung von Kinderspielplätzen wurden von der zuständigen Fachbehörde geprüft und angepasst.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Gebäudehöhen,
- Schutz vor Lärmimmissionen,
- Spielplatzstandort,
- Sicherung der Fußwegeverbindungen,
- Stabilität und Standsicherheit des Untergrundes,
- Art des Gründungsverfahrens,
- Verkehrsaufkommen und Erschließung des Gebietes,
- Baumbestand,
- Umgang mit Resten des Kulturdenkmals Fort Hechtsheim sowie
- Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung konnten zum Teil gefolgt werden, führten aber zu keinen grundlegenden Planänderungen. Der Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

### **Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die Behördenbeteiligung erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in zwei Schritten. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch die Fachämter das Erfordernis verschiedener Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren aufgezeigt. Diese Gutachten wurden dann im Anschluss durch externe Fachbüros erarbeitet und von den jeweiligen Fachämtern geprüft.

Im Rahmen des späteren Anhörverfahrens wurde eine Reihe von Anmerkungen zu den getroffenen Bebauungsplaninhalten vorgebracht. Diese wurden weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu einzelnen Themenbereichen (z.B. Grün- und Umweltplanerische Belange, Versickerung, Denkmalschutz sowie fußläufige und barrierefreie Anbindung) wurden ergänzende

Arbeitsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt, um die noch offenen Fragestellungen zu erörtern und die Vorgehensweise im Rahmen der späteren Umsetzung abzustimmen. In Bezug auf den Denkmalschutz wurde festgelegt, dass durch eine Kürzung der Gründungssäulen in Kombination mit dem Ansatz, dass die Oberkante der gemauerten Festungsreste höchstwahrscheinlich deutlich unter den angenommenen 128,00 m ü. NN liege, eine mehrere Meter starke Pufferschicht zwischen Gründung und Denkmal vorgehalten und somit eine Beeinträchtigung des Denkmals ausgeschlossen werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geraten dadurch nicht mit der Erhaltungspflicht für das unterirdische Denkmal in Konflikt.

Für die fußläufige und barrierefreie Anbindung des Rodelbergs an das ÖPNV-Netz wurden den tangierten Fachämtern von einem externen Büro mehrere Entwurfsvarianten vorgestellt. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Belange entschloss man sich für den Bau eines Aufzugturmes mit Brücke auf Höhe der Tiefgaragenzufahrt sowie einer parallel laufenden Treppe. Die Erschließungsanlage liegt im Osten des Plangebietes. Somit ist das Wohnquartier auf dem Rodelberg zukünftig für Anwohner und Besucher von der Haltestelle Pariser Tor zugleich barrierefrei und auf kurzem Wege erreichbar.

Auch zum Thema Versickerung war Abstimmungsbedarf notwendig. Vom Grün- und Umweltamt wurde mitgeteilt, dass die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerung (Plateau und Hangbereich) aus Gründen des Gewässerschutzes nicht möglich sei. Die Möglichkeit statt dessen das Regenwasser über Mulden auf der benachbarten öffentlichen Grünfläche zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Plateau gezielt versickern zu lassen, wurde geprüft und musste aus mehreren Gründen wieder verworfen werden. Letztendlich wurde von der Investorin ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welche u. a. vorsieht, dass auf dem bebauten Gelände anfallende Regenwasser in Zisternen zwischen zu speichern und zeitlich verzögert an das Kanalsystem abzugeben. Zur Verwertung des Regenwassers auf dem Grundstück, wird eine Regenwassernutzungsanlage vorgesehen. Ein übriger Teil Dach- und Terrassenentwässerung, der nicht mehr zwischengespeichert werden kann, wird direkt, also ungedrosselt, an das Kanalsystem angeschlossen.

### **Ergebnisse der Offenlage**

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.

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit insbesondere Anregungen zur verkehrlichen Situation im benachbarten Wohngebiet und Kritik zum Verkehrsgutachten vorgebracht. 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 Verkehrsaufkommen wie zu den Betriebszeiten des ehemaligen Jobcenters zu erwarten. Die Verwaltung wird die Entwicklung des ruhenden Verkehrs weiter beobachten und zukünftig ggf. durch verkehrsordnende Maßnahmen einschreiten müssen. Den wiederholten Anregungen zur Schaffung der von der Stadt Mainz geforderten Kinderspielplatzflächen für ältere Kinder im Plangebiet an Ort und Stelle konnten mittels positiven Verhand-

lungen i. R. eines städtebaulichen Vertrags mit der Investorin des Bauvorhabens Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus haben einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Anregungen vorgebracht bzw. ihre Anregungen aus den vorangehenden Beteiligungsverfahren wiederholt.

Die hierin enthaltenen Themenbereiche wurden jedoch 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 Anregung der Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH, dass auch bei Abgang der ursprünglichen fußläufigen Erschließung des Wohngebietes mit dem ÖPNV eine neue entsprechend kurze Fußwegeverbindung realisieren werden soll, konnte gefolgt werden: Die Investorin verpflichtet sich mittels städtebaulichen Vertrag zur Errichtung einer fußläufigen und barrierefreien Erschließung des neuen Wohnquartiers im Osten des Plangebietes. Die gute Erreichbarkeit der Haltestelle "Pariser Tor" bleibt somit gewährleistet.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Als Alternative zu der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers wäre eine Reaktivierung des Dienstleistungsstandortes möglich gewesen. Allerdings ist mittlerweile die Bausubstanz des Bestandsgebäude in einem schlechten Zustand. Da in der Stadt Mainz ein hoher Wohnungsdruck besteht und grundsätzlich keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich herangezogen werden sollen, ist die Umnutzung dieser innerstädtischen Brachfläche in ein Wohngebiet das vorrangige Ziel der Stadt Mainz.

Weitere Möglichkeiten der Entwicklung bestanden in der Wahl der Wohnformen im Quartier. Sowohl andere Baustrukturen z.B. Einfamilienhäuser oder ein erhöhter Anteil von Grünstrukturen wären in der Entwicklung denkbar gewesen. Das Ziel der Stadt Mainz besteht jedoch explizit in der Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen im Geschosswohnungsbau, für die in der Vergangenheit keine ausreichenden Angebote geschaffen wurden und damit aktuell ein Defizit auf dem Wohnungsmarkt bestehen. Damit ist die Form des Geschosswohnungsbaus die konsequente, nachvollziehbare Wahl.

Die im Quartier angestrebte hohe bauliche Dichte resultiert aus dem Wunsch die anfallenden Erschließungskosten zu minimieren, damit die Voraussetzungen für preiswerten Wohnraum zu optimieren, aus dem planerischen Leitgedanken sparsam mit Grund und Boden umzugehen und weitere Flächeninanspruchnahmen an anderen Stellen zu vermeiden.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die vom Stadtrat gestellte Zielsetzung erfüllt, ein neues, lebenswertes und autofreies Wohnquartier mit Wohnraum in einem attraktiven Umfeld zu entwickeln und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzustoßen.