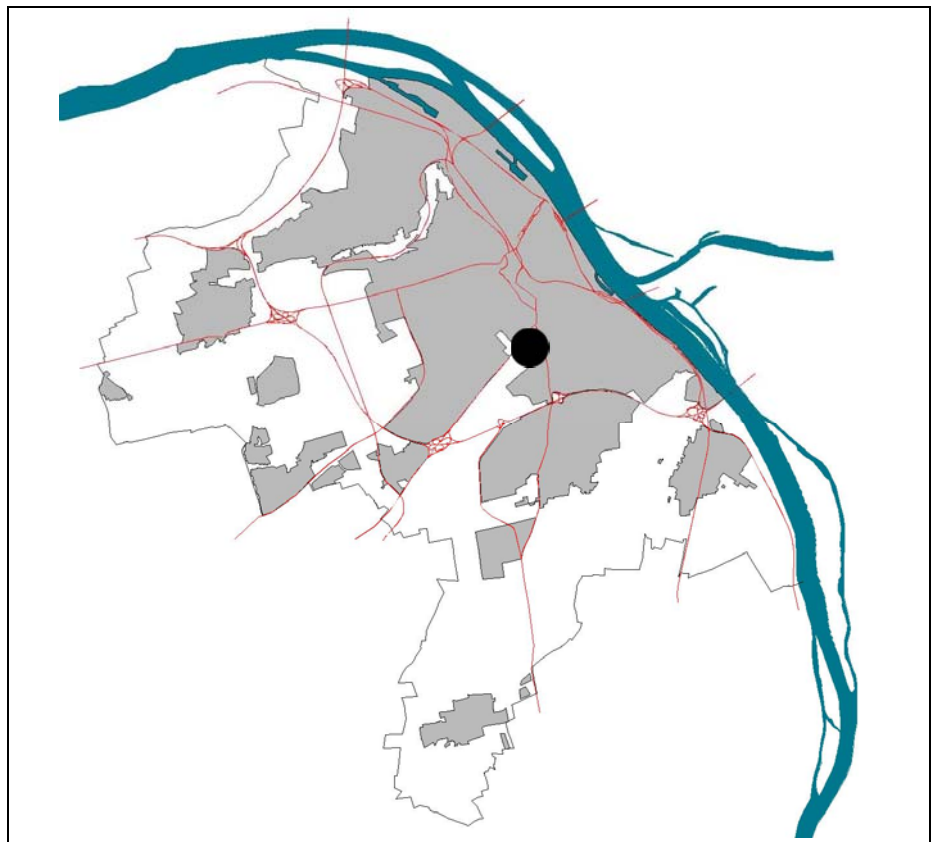


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"



Stand: Planstufe II

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

### Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	6
3.	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	7
4.	Wettbewerbsverfahren .....	7
5.	Städtebauliches Konzept.....	8
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 65" .....	8
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsspielplatz.....	11
6.5	Verkehrsflächen .....	12
6.6	Flächen für Versorgungsanlagen .....	14
6.7	Grünflächen.....	14
6.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
6.9	Leistungsrechte.....	15
6.10	Schallschutz .....	15
6.11	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen .....	16
6.12	Zuordnung von Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft ..	17
7.	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen.....	18
7.1	Dachform und Dachneigung.....	18
7.2	Dachaufbauten .....	18

7.3	Einfriedungen .....	18
7.4	Mülltonnenstandplätze.....	18
8.	Partnerschaftliche Baulandbereitstellung .....	19
9.	Fachgutachten .....	19
9.1	Artenschutz .....	19
9.2	Baumbestand.....	20
9.3	Geo- und umwelttechnische Standorteinschätzung.....	21
9.4	Entwässerungskonzept.....	22
9.5	Schalltechnische Untersuchung.....	22
9.6	Radon.....	23
9.7	Klima .....	24
9.8	Verkehrsuntersuchung.....	25
10.	Denkmalschutz .....	25
11.	Umweltbericht.....	25
12.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	28
13.	Statistik .....	29
14.	Städtebaulicher Vertrag.....	29
15.	Kosten .....	30

## Hinweis:

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

- Geo- und umwelttechnische Standorteinschätzung, 1. Bericht, *itus GmbH & Co. KG, Mainz, 28.11.2013*
- Geo- und umwelttechnische Standorteinschätzung, 2. Bericht, *itus GmbH & Co. KG, Mainz, 23.07.2014*
- Klimagutachten zum Planungsgebiet "Rodelberg in Mainz", *ÖKOPLANA, Mannheim, 23.01.2014*
- Bericht Radonbelastung in der Bodenluft, *GeoConsult Rein, Oppenheim, 30.11.2017*
- Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten Wohnbebauung in Mainz, *Schalltechnisches Büro Pies, Mainz, 21.12.2017*
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren "Am Rodelberg" in der Landeshauptstadt Mainz, *HEINZ + FEIER GmbH, Wiesbaden, März 2015*
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren "Am Rodelberg" in der Landeshauptstadt Mainz, Ergänzende Stellungnahme: Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Pariser Tor, *HEINZ + FEIER GmbH, Wiesbaden, 10.04.2018*
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren "Am Rodelberg" in der Landeshauptstadt Mainz, Ergänzende Stellungnahme: Berücksichtigung von 10 zusätzlichen Wohneinheiten, *HEINZ + FEIER GmbH, Wiesbaden, 10.04.2018*
- Bericht "Am Rodelberg Mainz" – Umwelttechnische Untersuchung, *Rubel & Partner, Wörrstadt, 05.06.2018*
- Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung, *Reichelt + Deschenes Ingenieurgesellschaft MbH, Ingelheim am Rhein, 25.02.2019*
- Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan „Neues Wohnen Rodelberg (O65), *Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, Mainz, 25.02.2019*
- Fachbeitrag Bäume, Bebauungsplan „Neues Wohnen Rodelberg (O65)“, *JESTAEDT + Partner, Mainz, 25.02.2019*

## Weitere Anlagen

- Umweltbericht, *JESTAEDT + Partner, Mainz, 25.02.2019*

## 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

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

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

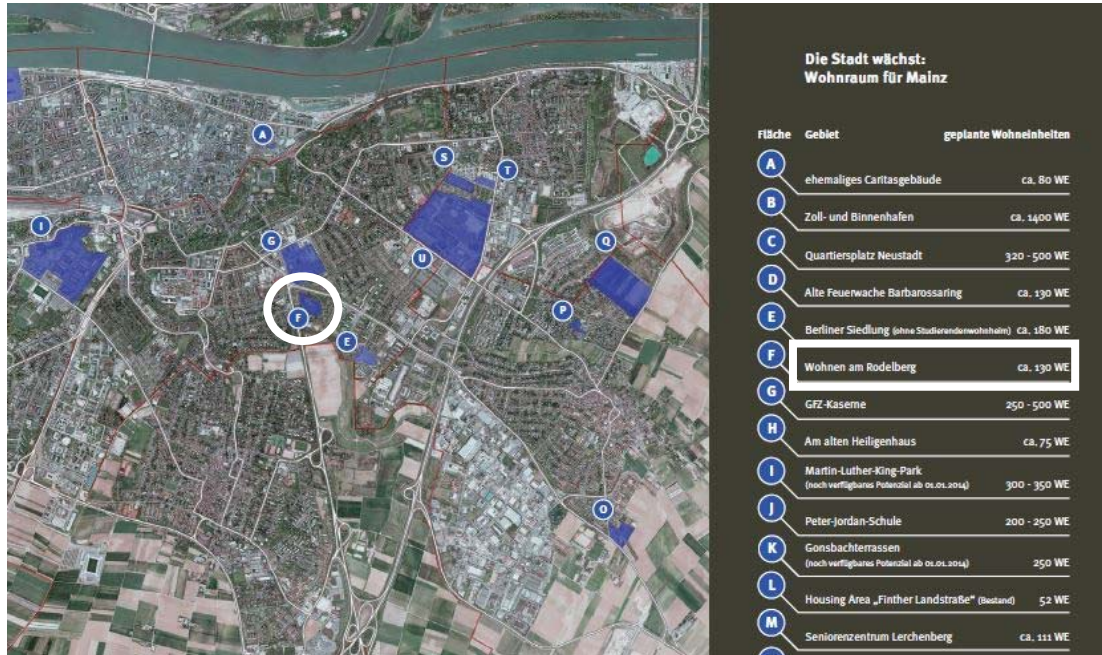
Das Plangebiet Rodelberg liegt oberhalb des Pariser Tors, einer Kreuzung zweier Haupteinfallstraßen, der Pariser Straße und Geschwister-Scholl-Straße. Die Erhebung des Rodelbergs markiert topografisch den Stadteingang. Die städtebauliche Prägnanz des Standortes ergibt sich somit zum einen aus der Lage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

Das Plangebiet wurde daher in das im Jahr 2015 veröffentlichte Stadtmodell "Die Stadt wächst: Wohnraum für Mainz" aufgenommen (vgl. hierzu Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015). Schon zuvor hat die Landeshauptstadt Mainz auf der Basis der Erarbeitung von städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.07.2014 den Planungsprozess für die Entwicklung von Wohnbauland im Plangebiet eingeleitet und städtebauliche Zielvorgaben für das neue Quartier definiert und mit den Bürgerinnen und Bürgern kommuniziert.

---

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

**Abb. 1: Auszug aus dem Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015, Lage des**



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

## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" umfasst zwei Teilbereiche.

Der Bereich des Vorhabens befindet sich im Stadtteil Mainz-Oberstadt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 6, und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 2/7, Flur 6, Gemarkung Mainz,
- im Osten durch die westliche Fahrbahnbegrenzung der Straße "Geschwister-Scholl-Straße" und durch die nördliche, westliche und südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 3/71, Flur 6, Gemarkung Mainz,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3/93, Flur 6, Gemarkung Mainz und
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 3/51, 3/52, 3/96, 3/83, 3/97, 3/66 und davon ausgehend durch eine verlängerte Linie in südlicher Richtung bis zum Flurstück 3/93.

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden zudem einzelne Flächen mit einer Größe von insgesamt 5.820 m<sup>2</sup> im Stadtteil Mainz-Gonsenheim im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Grundstücke liegen im Südwesten des Stadtteils

Mainz-Gonsenheim, entlang des "Gonsbaches". Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächen befindet sich in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 22 und umfasst die Parzellen mit den Flurstücknummern 649, 650, 776, 778, 784, 785, 786, 811 sowie 812.

### 3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" und "vorhandene Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Grün-/Parkanlagen" dargestellt. Für einen Teil dieser Flächen gilt eine "Umgrenzung der Flächen (Altlastenstandorte), deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind oder bei denen der Verdacht einer Belastung besteht (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)".

Die südliche Hälfte des Plateaus ist zwar im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche gekennzeichnet. Rundum sind jedoch Wohnbauflächen (W) dargestellt. Erweitert man dies auf die südliche Hälfte des Plateaus, so ist dort die Festsetzung (WA) im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Lediglich ein untergeordneter Anteil der Grünflächen wird in Wohnbaufläche umgewandelt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird diese geringfügige Abweichung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### 4. Wettbewerbsverfahren

Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens war die städtebauliche Planung, die Gebäudeanordnung und die Freianlagenplanung für die Neuordnung des Geländes der ehemaligen Firma Grebner und der angrenzenden Grünflächen auf dem Grundstück der Projektgesellschaft. Hierzu soll das derzeit mit einem Bürogebäude aus den 60er Jahren bebaute Gelände in ein nachhaltiges Wohnquartier mit hohem baulichem Qualitätsmaßstab überführt werden.

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

Der Wettbewerb wurde als "nicht-offener Realisierungswettbewerb" nach RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) 2013 ausgelobt. In der Sitzung des Preisgerichtes wurden drei der insgesamt elf eingereichten Wettbewerbsbeiträge mit dem "2. Preis" ausgezeichnet, da unter den eingereichten keine Alternative dabei war, die allen gestellten Anforderungen vollends gerecht wurde. Das Preisgericht hatte daher dem Auslober empfohlen, die drei mit dem jeweils "2. Preis" ausgezeichneten Arbeiten von den Verfassern überarbeiten zu lassen. Im Rahmen einer nachgeordneten zweiten Bearbeitungsphase wurden die drei Beiträge

seitens der Teilnehmer unter Beachtung der einzelnen Beurteilungen aus dem Preisgerichtprotokoll überarbeitet. In diesem Zuge wurde vom Auslober der Beitrag der Bürogemeinschaft "Schaltraum" (Architektur) und "Hinnenthalschaar" (Landschaftsarchitekten) als "Wettbewerbssieger" ausgewählt. Auf der Grundlage des prämierten Konzeptes können im Plangebiet insgesamt ca. 200 Wohneinheiten (WE) realisiert werden.

## 5. Städtebauliches Konzept

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

Alle Gebäude können mit etwa vier Geschossen, einem Gartengeschoss und einem Staffelgeschoss ausgebildet werden. Dabei wird eine Gebäudehöhe von 157,6 m ü. NN zwingend festgesetzt.

Das neue Wohngebiet ist als autofreies Quartier mit großzügigen durchgrünten Freiräumen geplant und ist nur in Ausnahmefällen für Fahrzeuge (Be- und Entladen, Befahrung durch Rettungsdienste und Feuerwehr im Notfall) befahrbar. Sitzmöglichkeiten, eine zentrale Kleinkinderspielfläche sowie mehrere einzelne Spielflächen und Gemeinschaftsflächen sind im Innenhof vorgesehen. Die Gemeinschaftstiefgarage befindet sich in der Souterrainebene, in dem auch die "Gartengeschosswohnungen" und die entsprechenden Kellerräume liegen.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 65"

Der städtebauliche Entwurf vom Büro *Schaltraum Dahle-Dirumdam-Heise Partnerschaft von Architekten mdB, Hamburg*, der durch das abschließende Preisgericht mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde, dient als Grundlage des Bebauungsplanes "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)". Die notwendigen Festsetzungen wurden im Zuge des Verfahrens eng an dem Konzept angelehnt erarbeitet.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Art der baulichen Nutzung für den baulich genutzten Teil des Geltungsbereichs ist daher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- 1) Wohngebäude sowie
- 2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:

- 1) nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- 2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.



Unzulässig sind:

- 1) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- 2) Schank- und Speisewirtschaften,
- 3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4) Anlagen für Verwaltung,
- 5) Gartenbaubetriebe sowie
- 6) Tankstellen.

Die Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist für das neue Wohnquartier nicht vorgesehen und auch nicht mit dem städtebaulichen Ziel, ein autofreies Quartier auf dem Rodelberg zu schaffen, vereinbar.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelzulässigen "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" sowie "Schank- und Speisewirtschaften" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die Standortanforderungen bzgl. Kundenverkehr sind auf dem Rodelberg nicht gegeben. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" werden als lediglich ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Mit dem Ausschluss der Art der baulichen Nutzung soll daher zusätzlich anfallender Individualverkehr vermieden und die Wohnruhe im Wohngebiet nachhaltig gesichert werden.

Eine Umwandlung von Wohnungen in Büros, Praxen, Kanzleien und Räume für vergleichbare Dienstleistungsnutzungen kann zu einer Verdrängung von Wohnnutzungen führen. Daher wird die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auf eine Ausnahmezulässigkeit reduziert. Demensprechend wird festgesetzt, dass Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern mindestens 75 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes für Wohnungen verwendet werden. Insgesamt kann der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes erhalten werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung basiert auf dem Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind zwei Gebäudetypen geplant, die je nach geplanter Ausformung und Gebäudestellung im Gesamtkontext unterschiedliche Größen der Grundflächen erreichen. Entsprechend der geplanten Gebäudegrundflächengröße wurden im Bebauungsplan maximal zulässige Grundflächen (GR) festgesetzt.

Die jeweilige maximal zulässige Grundfläche (GR) ist durch Planeintrag festgesetzt und abhängig von den geplanten Baukörpergrundformen. Die festgesetzten zulässigen Grundflächen betragen für das nördlichste Baufeld "A" maximal 1665 m<sup>2</sup> sowie für die Baufelder "B", "C", "D", "E" und "F" maximal 465 m<sup>2</sup>.

Die Summe der im Bebauungsplan festgesetzten maximal erreichbaren zulässigen Grundfläche beträgt aufgrund der Festsetzungen hierdurch ca. 3.990 m<sup>2</sup>.

In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen - hier Tiefgaragen – bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden. Diese Möglichkeit der Überschreitung gilt jedoch nicht für die übrigen in § 19 Abs. 4

Satz 1 BauNVO genannten Anlagen. Voraussetzung ist dabei, dass sich die Tiefgarage vollständig unter der Geländeoberfläche von 141,5 m ü. NN befindet und die sonst sichtbaren Außenwände in den Hangbereichen unter Erdaufschüttungen o. ä. vollständig verborgen sind. In untergeordneten Bereichen können die Außenwände ausnahmsweise sichtbar bleiben, sofern diese konstruktiv oder technisch z.B. zur Belüftung notwendig sind und die dann sichtbaren Wände mit dem gleichen Material der aufgehenden Gebäude verkleidet werden.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist eine zwingende Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 157,60 m ü. NN zu errichten. Ausgehend vom städtebaulichen Entwurf sieht der Bebauungsplan darüber hinaus vor, dass mit dem Abrücken des obersten Geschoss von der Außenwand des Gebäudes (Staffelgeschoss) die festgesetzte zwingend einzuhaltende Oberkante baulicher Anlagen von 157,6 m ü. NN für untergeordnete Teilabschnitte (Dachterrassen) bis zu einer Höhe von 154,40 m ü. NN unterschritten werden darf. Durch die Festsetzung der zwingend zulässigen Oberkante baulicher Anlagen von 157,6 m ü. NN wird das aus dem Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Erscheinungsbild gesichert und die in Teilbereichen bestehenden Abweichungen von den Abstandsvorschriften der Landesbauordnung im Sinne des § 8 Abs. 11 LBauO geregelt. Darüber hinaus bleibt die Höhe von 154,40 m ü. NN für eine geschlossene Bauweise im Baufenster "A" gewahrt um den Ansprüchen des Schallschutzes gerecht zu werden (siehe Kapitel 6.3).

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da das Maß der baulichen Nutzung durch die zitierten Festsetzungen hinreichend bestimmt ist.

Darüber hinaus kann durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) die festgesetzte zwingende Höhe der Oberkanten baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 2,50 m überschritten werden. Diese technischen Anlagen und Dachaufbauten dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen, müssen mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten, sind in Gruppen zusammenzufassen sowie vollständig seitlich einzuhausen.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, im Baufeld B, darf die festgesetzte maximal zulässige Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise für Antennenanlagen, soweit funktional erforderlich, auch um bis zu 12,00 m überschritten werden. Hierhin soll der bestehende Mobilfunkmast vom ehemaligen Jobcenter verlegt werden, damit eine ununterbrochene Mobilfunkversorgung auch während der Bauphase gewährleistet werden kann.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In der abweichenden Bauweise "a" sind die Gebäude innerhalb der Baufenster bis zu einer Höhe von 154,40 m ü. NN in geschlossener Bauweise, ohne seitlichen Grenzabstand als durchgehender Gebäuderiegel zu errichten. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das Baufeld "A" wird somit ein ausreichend großer geschlossener Gebäuderiegel erreicht, der im Ergebnis eine

schallabschirmende Wirkung zur Folge hat. Die zu erreichende Höhe von 154,40 m orientiert sich dabei an der Oberkante des vorletzten Geschosses. Das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) bleibt von der Festsetzung unberührt.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Ausnahmsweise kann das oberste Staffelgeschoss von der festgesetzten Baulinie um max. 2,50 m zurücktreten. Durch wärmedämmende Maßnahmen am Gebäude kann die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bis zu max. 10 cm überschritten werden. Daraus resultierend darf dann auch die maximal zulässige Grundfläche ausnahmsweise überschritten werden.

#### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsspielplatz**

Ziel des städtebaulich- und freiraumplanerischen Konzeptes ist vor allem ein gänzlich autofreies, begrüntes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Daher haben die verbleibenden Grundstücksfreiflächen auf dem Plateau des Rodelbergs eine gesteigerte Bedeutung für die Qualität der Aufenthaltsflächen und für das Wohnumfeld des Quartiers. Die Inanspruchnahme dieser Freiflächen durch die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen oder Garagen und damit ein Verlust von innerquartierlichen Freiräumen sind daher nicht zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Garagen würde innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu einer Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen führen, weil von diesen Anlagen z. B. Störungen z. B. in Form von Schallemissionen ausgehen. Aus diesem Grund ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und von Garagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich ausgeschlossen.

Auch die geplante Gemeinschaftstiefgarage mit der Bezeichnung "GTGa" und die mit den übrigen hierzu getroffenen Festsetzungen einhergehende Notwendigkeit zur Unterbringung aller notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage sowie des Nachweises von Besucherstellplätzen außerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, verfolgen das Ziel, die privaten Grundstücksfreiflächen von Beeinträchtigungen frei zu halten. Die Fläche für den Bereich, in dem die Gemeinschaftstiefgarage errichtet werden darf, ist dem Allgemeinen Wohngebiet per textliche Festsetzung zugeordnet.

Die für das Wohnen erforderlichen Mülltonnenstandplätze sind an einem zentralen Ort und vollständig innerhalb der neu geplanten Tiefgarage, in den dafür vorgesehenen geschlossenen Kellerräumen, nahe der Tiefgaragenaus- und einfahrt unterzubringen. Darüber hinaus soll auf einer gemeinschaftlichen Müllbereitstellungsfläche der "nicht-hoheitliche Müll" (z. B. Gelber Sack, Glas, Papier), am Tag der Abholung, für die Entsorgungsbetriebe bereit gestellt werden. Dies ist aber nur in dem Bereich zulässig, der explizit hierfür durch zeichnerische Festsetzung als Gemeinschaftsanlage "GMü" im Bebauungsplan festgesetzt ist. Der Müll soll erst am Tag der Abholung vom zentralen Mülltonnenstandplatz aus der Tiefgarage geholt und dort im Freien bereit gestellt werden. Die Festsetzungen des Müllsammelstandorts als Gemeinschaftsanlage ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens unter Beachtung der Wohn- und Aufenthaltsqualität (Unterbringung in

Randlage) und der technischen und verkehrsplanerischen Erfordernisse der Müllabholung festgesetzt worden.

Im Plangebiet kann über die gemäß LBauO erforderlichen Kleinkinderspielflächen hinaus kein zusätzlicher Quartiersspielplatz für ältere Kinder umgesetzt werden. Die Investorin des Bauvorhabens erklärt sich bereit, die von der Stadt Mainz geforderte volle Ausgleichsumme für die Aufwertung des bereits bestehenden Spielplatzes am Fuße des Rodelbergs an die Stadt Mainz zu zahlen. Ein großer Kleinkinderspielplatz soll im Bereich der zentral gelegenen Fläche des Plateaus liegen und ist im Bebauungsplan als Gemeinschaftsspielplatz festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere Spielbereiche als regelzulässige Nebenanlagen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zulässig. Bei dem Gemeinschaftsspielplatz und den anderen Spielbereichen im "O 65" handelt es sich ausschließlich um private Anlagen des Wohnquartiers.

## 6.5 Verkehrsflächen

### Zufahrtsstraße "Am Fort Hechtsheim"

Der östlich an das Bauvorhaben angrenzende Straßenabschnitt der Straße "Am Fort Hechtsheim" (ehemals "Am Rodelberg") erschließt das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet. Ein großer Teilbereich der Straße Am Fort Hechtsheim ist eine private Erschließung. Das Wohngebiet soll an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Daher wird die Stadt die Zufahrtsstraße öffentlich widmen. Zur Umsetzung bzw. Finanzierung der im Folgenden aufgelisteten Maßnahmen im Straßenraum werden ergänzend Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Die Erschließung des Wohnquartiers ist im Bebauungsplan zeichnerisch mit der entsprechenden Zweckbestimmung für die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die innere Aufteilung der Fahrbahn, der Stellplatzbereiche und die notwendigen Aufschüttungen des Straßenkörpers sind nicht Gegenstand der Festsetzung, sondern dienen nur zur besseren Lesbarkeit des Planes.

Die Zufahrt des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wurde unter Berücksichtigung folgender verkehrsplanerischen Vorgaben verkehrsplanerisch neu geplant und an die neuen Höhenverhältnisse des Plateaus angepasst:

- Höherlegung der Fahrbahn für eine stetige Straßenneigung,
- Fahrbahnquerschnitt für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw von 5,5 m,
- Radverkehr soll im Mischverkehr mit den Kraftfahrzeugen mitfahren,
- Errichtung von elf parallel zur Straße liegenden öffentlichen Besucherparkplätzen entlang der Straße Am Fort Hechtsheim,
- Führung des Fußgängerverkehrs über einen neu geplanten durchgehenden Gehweg von einer Breite von 2,0 m. Somit werden die südlich des Plange-

biets liegenden Bereiche mit der östlichen Zufahrt des Plateaus konfliktfrei verbunden,

- Neuerrichtung eines Wendehammers mit der Vorgabe, Verkehrsflächen und Versiegelung zu reduzieren und gleichzeitig eine durchgehend asphaltierte Verkehrsfläche für den Autoverkehr zu schaffen, damit sich der Fahr- und Gehbereich optisch voneinander abhebt,
- Anschluss vom Wendehammer zur ebenerdigen Zufahrt der Gemeinschaftstiefgarage des Wohnquartiers gemäß städtebaulichem Konzept und einer Zufahrt des Quartiers für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge mit einer Straßenneigung von ca. 15 %,
- Barriere freie Erschließung des Wohngebietes über die Neuerrichtung einer Treppenanlage mit integriertem Schrägaufzug. Die Erschließung führt im Osten des Plangebietes über den bestehenden Fußweg in der Parkanlage, über die Treppenanlage hoch zum Wendehammer. Von dort können die Wohnungen barrierefrei über die ebenerdige Tiefgaragenzufahrt erreicht werden,
- weitgehender Erhalt des Baumbestandes im Rahmen der Verkehrsplanung.

### **Fußwegeverbindung und Barrierefreie Erschließung**

Zur Zeit erfolgt die fußläufige Anbindung des Rodelberges von Norden (aus Richtung der Straßenbahnhaltestelle "Pariser Tor") von der Geschwister-Scholl-Straße über eine Treppe hoch zum Plateau. Dieser Weg ist aktuell nicht barrierefrei und für das neue Quartier abgängig. Das zukünftige Wohnquartier kann über die Fußwege in der angrenzenden, städtischen Grünanlage entweder von Osten aus Richtung Geschwister-Scholl-Straße oder von Süden über einen aufsteigenden Fußweg über die Straße "Am Fort Hechtsheim" (vormals "Am Rodelberg") erreicht werden.

Neu geplant ist eine barrierefreie Erschließung des Quartiers über einen Schrägaufzug entlang einer neuen Treppenanlage die im Osten des Wohngebietes angeschlossen werden soll. Zur barrierefreien Anbindung des neuen Wohnquartiers an die Umgebung und zur Haltestelle Pariser Tor im Norden des Plangebietes wird daher im Bebauungsplan, auf der Grundlage der bestehenden Wegebeziehungen und der Neuplanung einer Treppenanlage mit Schrägaufzug, eine öffentliche fußläufige Verbindung festgesetzt.

Für die Planung der barrierefreien Erschließung des Gebietes wurden im Laufe des Verfahrens mehrere Varianten erstellt und geprüft, um eine bestmögliche Lösung für einen barrierefreien Zugang des Rodelbergs zu gewährleisten. Im Vergleich zu anderen Varianten mit langen, flächenintensiven Rampenanlagen, ist die Strecke der geplanten Treppenanlage mit integriertem Schrägaufzug von ca. 40,0 m relativ kurz. Die Wahl dieser Variante stellt außerdem eine planerische Reaktion zur Schonung des vorhandenen Grünbestandes dar und minimiert somit den Eingriff in den Grünbestand.

## **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die innere private Erschließung ist für den Fuß- und Radverkehr auf dem Plateau des Rodelbergs freigegeben. Das Wohnquartier selbst soll so weitgehend autofrei gestaltet werden, mit Ausnahme von Lieferverkehr sowie evtl. Krankentransporten und Feuerwehrfahrzeugen.

### **6.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

Oberhalb der Tiefgaragenzufahrt im Osten des festgesetzten Plangebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Die Mainzer Netze GmbH beabsichtigt für die Stromversorgung der Gebäude die Errichtung einer Kompaktrafostation im Plangebiet. Für die Anbindung der Trafostation muss ein Mittelspannungskabel durch die öffentliche Grünfläche zur vorhandenen Trafostation an der Geschwister-Scholl-Straße verlegt werden, welche durch ein Leitungsrecht gesichert ist.

### **6.7 Grünflächen**

#### **Öffentliche Grünflächen**

An den Hangbereichen des Rodelbergs im Westen, Süden und Osten befinden sich flächig ausgeprägte Gehölzbestände. Diese rahmen den, neben bebauten Bereichen, überwiegend durch Grünflächenanlagen (im Osten des Plangebietes) geprägten Rodelberg ein. Der Gehölzsaum wird im Bebauungsplan "O 65" als "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzfläche" festgesetzt. Hierdurch wird diese Fläche langfristig als Grünzäsur zwischen Wohnquartier, der Straße Am Fort Hechtsheim und der Grünanlage im Osten gesichert. Die Fläche verbleibt in der dauerhaften Pflege der Stadt Mainz. Sie stellt aufgrund der Lage und der Funktion einen (nicht begehbaren) Teil des Plangebietes dar und erfüllt die Funktion als räumliche Nutzungstrennung zwischen neuem Wohnquartier und Parkanlage.

Die östliche bestehende öffentliche Grünfläche, zwischen dem Hangbereich und der Geschwister-Scholl-Straße, besteht aus größeren Freiflächen und einen von Baumreihen gesäumten Bereich die der Erholung und der Freizeitnutzung dienen sollen. Die gesamte Fläche wird im Bebauungsplan als "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

#### **Private Grünflächen**

Als private Grünflächen werden Grundstücksteile festgesetzt, die nicht für die Errichtung von Gebäuden oder Nebenanlagen und auch nicht zur Berechnung der städtebaulichen Dichtewerte herangezogen werden dürfen und stattdessen einer Begrünung unterliegen sollen.

Hierbei handelt es sich um den privaten Grundstücksbereich im Norden des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, welche im Hangbereich zum Teil ausgeprägte Gehölzbestände aufweisen. Die Festsetzung als Grünfläche dient vor

allem dazu, die ökologisch wertvollen Gehölzflächen zu sichern und zu schützen.

## **6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Dachbegrünung**

Flachdächer und flach-geneigte von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Anlagen für Solartherme und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden. Außerdem sind Decken von Tiefgaragen außerhalb der festgesetzten Baufenster mindestens zu 50 % intensiv zu begrünen. Des Weiteren sind Einfriedungen intensiv zu begrünen.

Mit dieser Dachbegründungspflicht werden die lufthygienischen Verhältnisse verbessert, eine Aufheizung der Baumassen wird vermindert, die Windgeschwindigkeit reduziert und das auf dem Gelände anfallende Regenwasser wird von den begrünten Dachflächen sowie der teils begrünter Tiefgaragendecke verzögert abgegeben, was den Kapazitäten des Kanalnetzes Rechnung trägt. Die stadtklimatischen Bedingungen werden somit insgesamt verbessert. Die Grünverbindungen durch das Quartier und Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna werden gestärkt. Es entstehen Nahrungsflächen für Insekten, Vögel und Fledermäuse.

### **Versickerung/ Versiegelung**

Um die Bodenfunktion im Quartier nicht unnötig zu beeinträchtigen und den Anteil von befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten und Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau oder einer wasserrechtlich gleichwertigen Lösung auszuführen sind.

## **6.9 Leitungsrechte**

Für die durch Planeintrag festgesetzten Flächen "L 1", "L 2" und "L 3" wird ein Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Fläche "L 2" beinhaltet einen 4,00 m breiten Schutzstreifen im Süden des Plangebietes und dient der Sicherstellung der Inbetriebhaltung einer Gas-Hochdruckleitung. Die Fläche "L 3" ergeht zugunsten des berechtigten Ver- und Entsorgungsträgers zur Verlegung und Wartung eines Mittelspannungskabels zwischen zwei Trafostationen.

## **6.10 Schallschutz**

Durch die Pariser Straße und die Geschwister-Scholl-Straße ist das Baugebiet erheblichem Verkehrslärm deutlich oberhalb der Grenzwerte für ein Wohngebiet ausgesetzt. Für den Bebauungsplan „Neues Wohnen Rodelberg (O65)“ wurde

daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 2017). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Tagesorientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird im Erdgeschoss in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten. Im östlichen, nördlichen und nordwestlichen Plangebietsbereich kommt es zu Überschreitungen. In den höheren Stockwerken verschiebt sich die Grenze von 55 dB(A) Richtung Süden, sodass ab dem 3. Obergeschoss im gesamten Plangebiet der Orientierungswert überschritten wird. Nördlich, nordwestlich sowie östlich sind Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) zu erwarten. Zur Nachtzeit (Anhang 4.6 bis 4.10) wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) im mittleren Bereich des Plangebietes (Bezug Erdgeschosse) eingehalten. Im nördlichen, westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes treten Überschreitungen auf. Ab dem 1. Obergeschoss wird der Orientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten (Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A)).

Für Fluggeräuschimmissionen ergibt sich gemäß schalltechnischer Untersuchung ein Lärmpegelbereich von IV für Schlafräume und III für Wohnräume im gesamten Plangebiet.

Durch aktive, planerische sowie passive Maßnahmen können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche eingehalten werden.

## 6.11 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen

Es liegt ein Fachbeitrag Bäume für den Bebauungsplan vor, auf den hiermit verwiesen wird (JESTAEDT + Partner, 2019).

Mit Realisierung des Wohngebietes inklusive der verkehrlichen Erschließung werden insgesamt 54 Bäume in Anspruch genommen. Von den 139 im Untersuchungsgebiet erfassten Bäumen mit Planungsrelevanz können 85 Bäume erhalten werden. Von den zu erhaltenden Bäumen sind 64 Bäume gemäß RVO geschützt.

Zusammengefasst sind von den 54 beanspruchten Bäumen:

- 43 Bäume gemäß der RVO der Stadt Mainz geschützt und
- 11 Bäume ohne Schutz gemäß der RVO der Stadt Mainz.

Hierfür ist, unter Berücksichtigung eines entsprechenden Kompensationsansatzes, ein Ausgleich in einem Umfang von 64 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 und teilweise in Abstimmung mit der ökologischen Fachbauleitung erforderlich (Erhalt von definierten Hochborden, Asphaltflächen und Mauern, ggf. erforderliche Lichtraumprofile, Vorgaben zu Erdarbeiten in Form von Wurzelschutzmaßnahmen ggf. erforderliche Kronenschnitte). Details sind dem Fachbeitrag Bäume zu entnehmen (JESTAEDT + Partner, 2019).

Mit Ausgleich der beanspruchten gemäß der RVO der Stadt Mainz geschützten Bäume wird multifunktional auch die Satzung über Grünflächen hinsichtlich der erforderlichen Baumpflanzungen erfüllt.



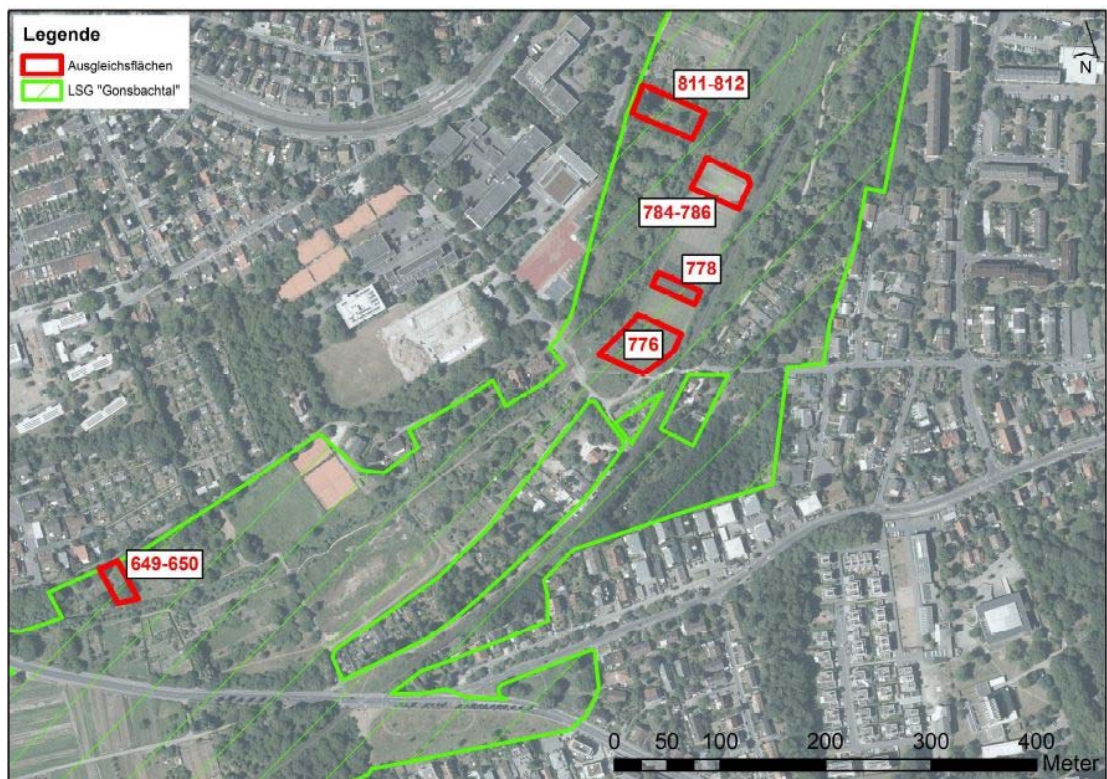
Zusammen mit anderen grünplanerischen Festsetzungen (Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Gestaltung der Freiflächen sowie der Grünflächensatzung der Stadt Mainz) soll hiermit der Verlust an Grünsubstanz im Plangebiet ersetzt werden. Wie mit der Dachbegrünung auch, werden so die stadtklimatische Situation insgesamt verbessert, die Grünverbindungen durch das Quartier gestärkt und die Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna aufrecht erhalten. Der darüber hinaus gehende Ausgleichsbedarf wird im Gonsbachtal kompensiert.

## 6.12 Zuordnung von Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der zur Kompensation der baulichen Eingriffe erforderliche Ausgleich von 5.820 m<sup>2</sup> wird in Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz auf Flächen im LSG Gonsbachtal im Bereich der Gonsbachrenaturierung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht. Auf den Flächen (siehe Abb. 2) ist die Entwicklung als Wiese mit Gehölzanteilen und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Der Ausgleich erfolgt somit im Stadtgebiet und im gleichen Naturraum. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB ist getroffen. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann auf den angegebenen Ausgleichsflächen vollständig kompensiert werden. Weitere Ausführungen sind Gegenstand des Umweltberichtes.

**Abb.: 2:** Lage der externen Ausgleichsflächen im Landschaftsschutzgebiet "Gonsbachtal" in Mainz-Gonsenheim



Quelle: Umweltbericht, JESTAEDT + PARTNER, 2019

## **7. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

### **7.1 Dachform und Dachneigung**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden im Plangebiet ausschließlich Gebäude mit Flachdach bzw. mit flach geneigtem Dach mit aufgesetztem Staffelgeschoss vorgesehen. Diese Dachform soll als Gestaltungsmittel für alle Bauvorhaben einheitlich gelten und wird daher im Bebauungsplan als zulässige Dachform festgesetzt. Aus diesem Grund wird eine zulässige Dachneigung bis maximal 10° festgesetzt. Darüber hinaus soll neben den gestalterischen Anforderungen auch die Voraussetzungen zur Begrünung der Dachflächen geschaffen werden.

### **7.2 Dachaufbauten**

Zur besseren gestalterischen Einbindung von technischen Bauwerken und/ oder Anlagen auf Dachflächen von Gebäuden ist ergänzend zur Festsetzung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkanten durch solche Bauwerke und Anlagen im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen worden. Danach sind technische Anlagen und Dachaufbauten seitlich vollständig einzuhausen und dürfen nur max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen. Zur Verhinderung der direkten Einsichtnahme aus dem privaten und öffentlichen Raum müssen sie darüber hinaus mindestens 3,0 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten.

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anlagen und Einrichtungen erwünscht und damit zulässig.

### **7.3 Einfriedungen**

Vor dem Hintergrund der städtebaulich- freiraumplanerischen Zielsetzung eines autofreien, begrünten Quartiers sollen im Plangebiet nur Einfriedungen als bauliche Anlagen errichtet werden, die eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. So kann dem berechtigten Interesse nach "intimen" Freiflächen gerecht werden und eine Einfriedung der Freibereiche, Terrassen, etc. ermöglicht werden. Gleichzeitig bleiben die Durchgangs- und Verbindungswege auf dem Plateau offen und gut einsehbar. Sichtbeziehungen bleiben gewährleistet. Die Errichtung von Zäunen (z. B. für Kleinkinder und Hunde) sind beiderseits zu bepflanzen.

### **7.4 Mülltonnenstandplätze**

Die Gestaltung der in der Regel vielfältigen Nebenanlagen und Einfriedungen bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Um die vorhandenen Freiräume von einer zunehmenden Beeinträchtigung freizuhalten, wurde im Allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von Mülltonnenstandplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme des zeichne-

risch festgesetzten Mülltonnenstandplatzes, welcher nur als Bereitstellungsfläche für den Tag der Abholung dient, ausgeschlossen.  
Ergänzend ist geregelt, dass Mülltonnen und Müllbehälter ("nicht-hoheitlicher Müll") im Freien innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche als Gruppenanlagen durch geeignete Maßnahmen der Sicht zu entziehen und intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gemäß der Artenauswahlliste einzugrünen sind. Diese sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit und tragen zur qualitätsvollen Gestaltung des Quartiers und des Ortsbildes bei.

## **8. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

Mit dem Instrument der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung hat der Stadtrat am 03.12.2014 beschlossen, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Eine von der Projektgesellschaft unterzeichnete Verpflichtungserklärung zum Abschluss des diesbezüglichen städtebaulichen Vertrages liegt bereits vor. Die Höhe der zu erwartenden Infrastrukturkosten und damit der von den Eigentümern zu tragenden Beiträge ergibt sich erst im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Eine abschließende vertragliche Vereinbarung wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen Stadt Mainz und der Projektgesellschaft abgeschlossen.

## **9. Fachgutachten**

### **9.1 Artenschutz**

Es liegt ein Fachbeitrag Artenschutz für den Bebauungsplan vor, auf den hiermit verwiesen wird (Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, 2019). 2014 erfolgte eine Erfassung der relevanten Tierartengruppen Avifauna, Fledermäuse und Reptilien. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurden die 2014 erhobenen Daten in der Vegetationsperiode 2018 aktualisiert.

Alle faunistisch relevanten Strukturen und relevanten Artengruppen des Untersuchungsgebietes wurden von März bis August 2014 sowie von März bis Juli 2018 untersucht. Am 01.02.2019 wurden die Gehölze überprüft, die für das Vorhaben entfernt werden sollen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes kommen fast ausschließlich Brutvögel vor. Als einzige gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Art wurde der Grünspecht nachgewiesen. Als in den Roten Listen Rheinland-Pfalz bzw. Deutschland geführte Arten kommen Pirol, Star und Haussperling im Untersu-

chungsgebiet vor. Mit der Zwergfledermaus wurde eine Fledermausart im Plan-  
gebiet nachgewiesen. Reptilien wurden nicht nachgewiesen.

Es wurden potenzielle Fortpflanzungsstätten für Hecken-, Strauch- und Baum-  
brüter sowie für Fledermäuse im Untersuchungsgebiet festgestellt, die teilweise  
verloren gehen. Das abzubrechende Gebäude weist fünf potenzielle Brutmög-  
lichkeiten für Haussperlinge auf. Außerdem werden die brachliegenden Grünan-  
lagen in Anspruch genommen und stehen als Nahrungshabitate für Fledermäu-  
se, Vögel und Insekten nicht mehr zur Verfügung. Mit Umsetzung von Bauzeiten-  
beschränkungen auf Wintermonate, Installation von 24 Nisthilfen bzw. 10 Er-  
satzquartieren für Fledermäuse, extensiver Dachbegrünung, Schutz vor Vogel-  
schlag an Glasbauteilen und Pflanzung von Bäumen tritt kein artenschutzrechtli-  
cher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ein.

## 9.2 Baumbestand

Es liegt ein Fachbeitrag Bäume für den Bebauungsplan vor, auf den hiermit ver-  
wiesen wird (JESTAEDT + Partner, 2019).

Grundlage für die Erfassung und Bewertung des Baumbestands im Untersu-  
chungsgebiet ist eine Vermessung, in der der Standort, die Kronenbreite und der  
Stammumfang der Bäume aufgenommen wurden. Von den vermessenen Bäu-  
men wurden die Bäume als planungsrelevant eingestuft, die durch das Vorhaben  
beeinträchtigt werden können oder die Strukturen für Vögel und Fledermäuse  
aufweisen. Durch Ortsbegehungen wurden von den vermessenen und planungs-  
relevanten Bäumen Gattung und Art, die Vitalität gemäß Deutscher Gartenamts-  
leiterkonferenz (GALK, 2002) und Schäden an Stamm und Krone erfasst sowie  
eine Unterscheidung zwischen heimisch und nicht heimisch/standortfremd vor-  
genommen. Insgesamt umfasst dies 139 Bäume.

Es handelt sich hierbei überwiegend um Laubbäume und dabei vorrangig um  
verschiedene Ahorn-Arten und Robinien. Insgesamt sind 98 Bäume gemäß der  
Rechtsverordnung der Stadt Mainz geschützt. Grundsätzlich sind alle vorhanden  
Bäume erhaltenswert, unabhängig von ihren Merkmalen, wie z. B. Vitalitätsstufe  
oder Standorteignung.

Mit Realisierung des Wohngebietes inklusive der verkehrlichen Erschließung  
werden insgesamt 54 Bäume in Anspruch genommen. Von den 139 im Untersu-  
chungsgebiet erfassten Bäumen mit Planungsrelevanz können 85 Bäume erhal-  
ten werden. Von den zu erhaltenden Bäumen sind 64 Bäume gemäß RVO ge-  
schützt.

Zusammengefasst sind von den 54 beanspruchten Bäumen:

- 43 Bäume gemäß der RVO der Stadt Mainz geschützt und
- 11 Bäume ohne Schutz gemäß der RVO der Stadt Mainz.

Hierfür ist, unter Berücksichtigung eines entsprechenden Kompensationsansat-  
zes, ein Ausgleich in einem Umfang von 64 Bäumen erforderlich, der im Gel-  
tungsbereich realisiert wird. Ein Großteil der prägenden Gehölzstrukturen, vor al-  
lem im Bereich der Hangflächen als Eingrünung der geplanten Bebauung, bleibt

erhalten. Hier sind gehölzschützende Maßnahmen während der Bauphase erforderlich.

Mit Ausgleich der beanspruchten gemäß der RVO der Stadt Mainz geschützten Bäume wird multifunktional auch die Satzung über Grünflächen hinsichtlich der erforderlichen Baumpflanzungen erfüllt.

### 9.3 Geo- und umwelttechnische Standorteinschätzung

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

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:

- Geo- und umwelttechnische Standorteinschätzung „Am Rodelberg 21, Mainz“, (ITUS GmbH & Co. KG, 2013),
- Weiterführende geo- und umwelttechnische Untersuchungen „Am Rodelberg 21, Mainz“ (ITUS GmbH & Co. KG, 2014) und
- Umwelttechnische Untersuchung „Am Rodelberg“ in Mainz (Rubel und Partner, 2018)

Gemäß der Stellungnahme der SGD, 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 sonstigen Eingriffe in den Untergrund, einschließlich der gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäßer externen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub), diese durch einen qualifizierten Sachverständigen überwacht und dokumentiert werden.

Bei einer einfachen Unterkellerung von Neubauten (Aushubtiefe etwa 3,5 m unter derzeitiger Geländeoberkante) liegen die Gründungssohlen in den inhomogenen, vorwiegend gering tragfähigen, aufgefüllten Böden der Schicht 1 gemäß Baugrundgutachten. Ab ca. 4 m Tiefe unter der Gründungssohle haben die aufgefüllten Böden voraussichtlich eine geringe bis mäßige Tragfähigkeit. Die tertiären Hydrobienschichten mit mittlerer Tragfähigkeit folgen ab ca. 19 m bis 23 m Tiefe unter dem Niveau des Rodelbergplateaus bzw. rd. 4 m unter dem Geländeniveau am Fuß des Rodelbergs (rd. 115,7 m ü. NN bis 122,6 m ü. NN). Aufgrund der Situation, dass die Gründungssohle von Neubauten voraussichtlich innerhalb der heterogenen gering tragfähigen Schicht 1 liegt, sind aus geotechnischer Sicht für eine dauerhaft standsichere und setzungsverträgliche Grün-

derung Zusatzmaßnahmen erforderlich. Näheres siehe Gutachten „Weiterführende geo- und umwelttechnische Untersuchungen“, ITUS GmbH & Co. KG, Weiterstadt, 23.07.2014, Abschnitt 6.2, Gründungsvarianten.

#### 9.4 Entwässerungskonzept

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich der Altablagerung (Plateau und Hangbereich) aus Gründen des Gewässerschutzes nicht möglich. 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. Die Variante der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem städtischen Grundstück 3/97, im Osten des Plangebietes, wurde allerdings verworfen. Diese Variante wäre mit einem massiven Eingriff in die Bestandsbegrünung samt Baumfällarbeiten am Steilhang verbunden. Des Weiteren wäre eine Versickerung auf dieser Fläche mit der Zielsetzung Magerrasen der unteren Naturschutzbehörde nicht vereinbar.

Es liegt ein Entwässerungskonzept vor (Reichelt Deschenes Ingenieurgesellschaft mbh, 2019). Hierbei ist folgendes vorgesehen:

- Das auf dem bebauten Gelände anfallende Regenwasser wird von den begrünten Dachflächen mit einer Substratstärke von 25 cm sowie der teils begrünten Tiefgaragendecke verzögert an den Mischwasserkanal abgegeben. Alle abseits der bebauten Flächen anfallenden Regenwasserspenden werden breitflächig versickert. Unter dem bebauten Bereich ist keine Versickerung möglich. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird regenwasserseitig direkt an die Kanalisation angebunden.
- Unter der Tiefgaragendecke wird ein Regenwasserrückhaltevolumen ausgebildet. In diesem wird das auf der Tiefgaragendecke anfallende Regenwasser sowie das Regenwasser von Teilflächen der Dach- und Terrassenentwässerung der Gebäude zur Regenwassernutzung in zwei Zisternen zwischengespeichert und gedrosselt, d. h. zeitlich verzögert an das Kanalsystem abgegeben. Der übrige Teil der Dach- und Terrassenentwässerung der Gebäude wird direkt, also ungedrosselt, an das Kanalsystem angeschlossen.
- Die gemäß Vorgabe der Wirtschaftsbetriebe Mainz für dieses Grundstück maximal zulässige Regenwassereinleitmenge von  $Q_{\max} = 45 \text{ l/s}$  wird hierbei nicht überschritten.
- Um der Verwertung des Regenwassers auf dem Grundstück nachzukommen, wird für die Liegenschaft ergänzend eine Regenwassernutzungsanlage vorgesehen. Die Regenwassernutzungsanlage dient ausschließlich der Bewässerung der Außenanlage. Aufgrund der Regenwasserrückhaltung auf der Tiefgaragendecke, ist von einer geringeren Bewässerungsanforderung der Außenanlage auszugehen. Aus diesem Grund wird ein Nutzungsvolumen von  $60 \text{ m}^3$  vorgesehen.

#### 9.5 Schalltechnische Untersuchung

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:

- Anordnung der Wohngebäude als geschlossener Gebäuderiegel entlang der Straßen im nördlichen Bereich (aktive Maßnahme).
- Grundrissorientierung: Anordnung von Fenstern von Nebenräumen an Fassaden, an denen der Orientierungswert zur Nacht-/Tageszeit überschritten werden. Keine Zulassung offener Balkone an diesen Fassaden. Ausrichtung von Fenstern von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Seiten (planerische Maßnahme).
- Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen, Ausstattung von Fenstern von Schlafräumen mit schallgedämmten Belüftungsanlagen, weitere bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, Berücksichtigung von Schalldämmmaßen der Außenbauteile (passive Maßnahme).
- Außenwohnbereiche: Sicherstellung, dass in den Bereichen mit  $> 55$  dB(A) tags keine Außenwohnbereiche angeordnet werden oder Abschirmungen durch das eigene Gebäude oder z.B. als Wintergärten ausgeführt werden.

Durch die genannten Maßnahmen können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche eingehalten werden.

## 9.6 Radon

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

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

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

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

## 9.7 Klima

Im Rahmen eines Klimagutachtens wurde im Jahre 2014 geprüft, ob stadtklimatische Aspekte gegen eine angestrebte Wohngebietsausweisung und die damit verbundene bauliche Verdichtung sprechen. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst.

Laut Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Mainz befindet sich der Planungsstandort mit seiner Lage auf dem Plateau des Rodelbergs zwar außerhalb der stadtklimatisch hoch bedeutsamen Kaltluftabflussbahn „Wildgraben“, die vegetationsbedeckten Hangflächen des Rodelbergs werden allerdings als eine klimaökologische Ausgleichsflächen mit hoher stadtklimatischer Wertigkeit gekennzeichnet.

Von Seiten der Klimaökologie ist somit für den Planungsbereich zu fordern, die Ausgleichswirkung der vegetationsbedeckten Hangzone zu erhalten, wobei diese auch von der Flächennutzung im Plateaubereich beeinflusst wird.

Die vertiefenden Analysen der vorhandenen Daten zum Wind- und Temperaturfeld von Mainz bestätigen weitgehend die Darstellung der klimaökologischen Funktionsabläufe in der Klimafunktionskarte. Sie zeigen, dass das Planungsgebiet auf dem Plateau des Rodelbergs im Allgemeinen intensiv belüftet ist. Windstagnation tritt kaum auf. In Strahlungsnächten ragt das Plateau des Rodelbergs über den Kaltluftstrom des Wildgrabens hinaus.

Nur die Hangbereiche im Westen werden im Laufe der 2. Nachthälfte von Teilen der Wildgrabenkaltluft erfasst. Dort sorgt der Kaltlufteinfluss für eine Intensivierung der nächtlichen Abkühlung, was vor allem während sommerlicher Hitzeperioden von Relevanz ist.

Die bestehenden Freiflächen im Plateaubereich des Rodelbergs tragen aktiv zu Kaltluftbildung bei. Durch den Einfluss der wärmeren Höhenströmung ist die abkühlende Wirkung der dortigen Rasenflächen jedoch reduziert. Sie initiieren mit ihrer abgeschwächten Kaltluftbildung keine siedlungsklimatisch besonders relevanten Kaltluftabflüsse über die Rodelberghänge. Die thermische Ausgleichsleistung der Gehölzflächen im Bereich der Hangzone und die Kaltluftbildung über den Wiesen und Kleingärten am Hangfuß des Rodelbergs sind siedlungsklimatisch als relevanter einzustufen.

Die exponierte und somit recht windoffene Kuppenlage lässt eine gegenüber dem Ist-Zustand verdichtete Bebauung im Plateaubereich zu, ohne dass benachbarte Wohnbaustrukturen (westlich und südlich des Planungsstandortes "Rodelberg") mit bedeutsamen bioklimatischen Zusatzbelastungen beaufschlagt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die von der Neubebauung ausgehende Wärmeaura durch verbleibende Vegetationsstrukturen im Kuppen- und in den Hangbereichen wirksam eingeengt wird.

Die Hangzone südlich und östlich des Planungsstandortes „Rodelberg“ sollte langfristig als unbebaute klimaökologische Ausgleichsfläche gesichert bleiben, solange nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Kleingärten Am Rodeberg mittel- bis langfristig einer (Wohn-)Bebauung weichen.



## 9.8 Verkehrsuntersuchung

Zum Verkehrsaufkommen wurde ein erstes Verkehrsgutachten der IB Heinz + Feier GmbH im März 2015 angepasst und aktualisiert (vgl. Anlage). Die im ersten Gutachten überprüfte und auch öffentlich diskutierte Variante einer Erschließung von der Geschwister-Scholl-Straße sollte nicht umgesetzt werden und wurde entsprechend aus dem aktuellen Gutachten rausgenommen.

Das Plangebiet wird weiterhin über die Straße "Am Rodelberg" und somit über den Knotenpunkt Berliner Straße / Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Das Verkehrsaufkommen der neuen Wohnbebauung entspricht ungefähr dem Verkehrsaufkommen des vorher hier ansässigen Job-Centers, so dass keine wesentlichen Verschlechterungen im Verkehrsablauf zu erwarten sind.

## 10. Denkmalschutz

Unter der Aufschüttung des Rodelbergs liegt das ehemalige Fort Hechtsheim als Teil der Festung Mainz. Dessen Relikte sind als Bestandteil der geschützten Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage) "Festungsanlagen" ein Kulturdenkmal, welches im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten ist. Es ist bekannt, dass zwar große Teile des Forts im Zuge der Entfestigung abgebrochen wurden, bauliche Reste aber dennoch erhalten sein dürften. Auf dem Grundstück ist mit Funden, Befunden und verborgenen Kulturdenkmälern zu rechnen. Historischem Kartenmaterial zufolge, liegen die Reste des Forts unter dem südlichen Teil des Rodelbergs und reichen südlich über diesen hinaus. Die exakte Lage und auch die exakte Höhenlage des Forts können nur näherungsweise bestimmt werden. Durch die beabsichtigte Art der Gründung (Rüttelstopfverfahren) kann sichergestellt werden, dass die Festungsreste nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies wurde so auch mit der unteren Denkmalbehörde und der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesdenkmalpflege abgestimmt.

## 11. Umweltbericht

Es wurden folgende umweltfachliche Gutachten erstellt:

- Umweltbericht,
- Fachbeitrag Artenschutz und
- Fachbeitrag Bäume.

Außerdem liegen die folgenden weiteren Fachgutachten mit Umweltrelevanz vor:

- Schalltechnische Immissionsprognose,
- Geo- und umwelttechnische Standorteinschätzung sowie weiterführende Untersuchungen und eine umwelttechnische Untersuchungen,
- Bericht zur Radonbelastung in der Bodenluft,
- Klimagutachten,
- Entwässerungskonzept Regenwasser und
- Verkehrsuntersuchung mit Ergänzungen.

Unter Zugrundelegung der aufgelisteten Gutachten sowie vorhandener Unterlagen erfolgte eine Untersuchung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Darstellung potenzieller umweltbezogener Auswirkungen und die Prüfung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

## **Bestand**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 33.959 m<sup>2</sup>. Die Fläche teilt sich in ca. 76 % unversiegelte und ca. 24 % versiegelte Fläche auf. Das Plangebiet liegt teilweise auf einer Aufschüttung aus Kultur- und Bauschutt. Die Basis der Aufschüttung bildete das zerstörte Fort Hechtsheim. Die Aufschüttung ist als Altablagerung registriert, für die schädliche Bodenveränderungen gemäß den vorliegenden Untersuchungen auszuschließen sind. Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiet sind nicht betroffen. Im Plangebiet bestehen geringe Vorbelastungen durch natürlich vorkommendes Radon. Die gemessenen Radonaktivitätskonzentrationen liegen im Bereich der Radonvorsorgeklassen 0 und I.

Westlich des Geltungsbereiches grenzen Wohngrundstücke an. Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über eine Treppe. Im Osten und Süden ist das Plangebiet von einem Fuß- und Radweg umgeben, an den sich im Osten eine Grünfläche anschließt. Als schalltechnische Vorbelastungen gelten die umliegenden Verkehrsstraßen sowie die Straßenbahnstrecke und der Fluglärm im Zusammenhang mit dem Flughafen Frankfurt.

Die meist steilen Hänge des Rodelberges sind zum großen Teil von Gehölzbeständen unterschiedlicher Ausprägung bewachsen. Entlang der Geschwister-Scholl-Straße befindet sich eine baumüberstandene extensiv gepflegte Wiese. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gebäude, welches als Bürogebäude diente. Es ist durch Gehölze überwiegend eingegrünt. Ein Großteil der Gehölzbestände weist eine hohe Bedeutung für Tiere und Pflanzen auf. Die restlichen Biotopflächen haben eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzbestände haben außerdem eine eingrünende sowie eine abschirmende und klimatische Funktion.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes kommen fast ausschließlich Brutvögel vor. Als einzige gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Art wurde der Grünspecht nachgewiesen. Als in den Roten Listen Rheinland-Pfalz bzw. Deutschland geführte Arten kommen Pirol, Star und Haussperling im Untersuchungsgebiet vor. Mit der Zwergfledermaus wurde eine Fledermausart im Plangebiet nachgewiesen. Reptilien wurden nicht nachgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet liegen keine biotopkartierten Flächen des Biotopkatalogs Rheinland-Pfalz. Das Untersuchungsgebiet befindet sich zudem außerhalb geschützter Flächen und Objekte i.S.d. BNatSchG. Ausnahme bilden die gemäß der RVO der Stadt Mainz geschützten Bäume. Vom Vorhaben nicht betroffene, aber im Geltungsbereich vorhandene Bäume werden als „Sonstige Bäume“ bezeichnet und sind ebenfalls grundsätzlich erhaltenswert.

## Abschätzung von Auswirkungen

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 erschlossen wird. Daher ist auch mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Es 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.

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.

Aufgrund der Vorbelastungen durch Schall wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Durch aktive, planerische sowie passive Maßnahmen können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche eingehalten werden. Die gemessenen Radonaktivitätskonzentrationen liegen im Bereich der Radonvorsorgeklassen (RVK) 0 und I, für die Präventivmaßnahmen erforderlich sind, um eine Anreicherung z. B. in Kellerräumen sicher auszuschließen. Dies ist durch die Einhaltung der heutigen Baustandards bereits gewährleistet.

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 Bauzeitbeschränkungen 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.

Für den Verlust von mittel- und hochwertigen Biotopstrukturen werden externe Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 5.820 m<sup>2</sup> im Gonsbachtal in Form einer Herrichtung als Wiese mit Gehölzanteilen und Einzelbaumpflanzungen umgesetzt. Mit Realisierung des Wohngebietes inklusive der verkehrlichen Erschließung werden insgesamt 54 Bäume in Anspruch genommen. Davon sind 43 gemäß Rechtsverordnung (RVO) Bäume geschützt. Hierfür ist, unter Berücksichtigung eines entsprechenden Kompensationsansatzes, ein Ausgleich in einem Umfang von 64 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.

Die geplante Bebauung ist mit ca. 1,5 m nur vergleichsweise geringfügig höher als die vorhandene Bebauung (ehem. Bürogebäude). Die Einbindung ist somit im Hinblick auf das Landschaftsbild gewährleistet. Jedoch werden insgesamt zehn Gebäude, von denen fünf miteinander verbunden sind, realisiert. Die Bebauung wird somit verdichtet.

Mit Realisierung des Bebauungsplans wird eine Neuversiegelung von ca. 4.260 m<sup>2</sup> planungsrechtlich ermöglicht. Auf den neu versiegelten Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen sowie zu einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Es liegt ein Entwässerungskonzept vor. Hierbei kommen den begrünten Dächern und der Tiefgarage eine entsprechende Funktion zu. Mit Umsetzung von Maßnahmen im Gonsbachtal zum Ausgleich der Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen entstehen darüber hinaus Gunstwirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sowie Wasser. Zusätzlich werden durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen, die Auswirkungen durch Versiegelung weiter minimiert. Aufgrund der Vorbelastung sind Maßnahmen während Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffen durchzuführen. Damit eine Schädigung des Fort Hechtsheim ausgeschlossen werden kann, wird das Rüttelstopfverfahren zur Tiefenverdichtung des Bodens vorgesehen.

Mit Durchführung der im Umweltbericht dargelegten Maßnahmen ist der Eingriff kompensiert.

## 12. Familienfreundlichkeitsprüfung

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

Das Plangebiet ist sowohl städtebaulich strukturell (Durchwegung des Plangebietes, Erreichbarkeit des ÖPNV-Haltestellen) als auch in Bezug auf die umliegenden Nutzungen und Freiräume gut in das bestehende Wohnumfeld eingliedert. Das Plateau kann darüber hinaus über einen geplanten Schrägaufzug barrierefrei erreicht werden.

Durch den Bebauungsplan "O 65" ist zudem die Realisierung eines gewissen Spektrums an Wohnungstypen möglich. Die Spanne der zulässigen Wohnungstypen reicht von 2-Zimmer-Wohnungen, 3-Zimmer-Wohnungen hin zu 4-Zimmer-Wohnungen.

Das neue Wohngebiet ist als autofreies Quartier geplant und ist nur in Ausnahmefällen (Be- und Entladen, Befahrung durch Rettungsdienste und Feuerwehr im Notfall) befahrbar.

Spielangebote für Kleinkinder werden im neuen Wohnquartier insbesondere auf dem zentralen Platz geschaffen. Außerdem sind im Quartier seitens der Investo-

rin weitere Spiel- und Gemeinschaftsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität geplant. Zusätzlich wird für die älteren Kinder der bestehende Spielplatz am Rande des Rodelbergs aufgewertet.

### 13. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereiches	33.959 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.748 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	14.969 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	3.538 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	3.704 m <sup>2</sup>
- davon: öffentlich	2.033 m <sup>2</sup>
besonderer Zweckbestimmung öffentlich	720 m <sup>2</sup>
besonderer Zweckbestimmung privat	951 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 210 WE

### 14. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Investorin, der Stadt Mainz und dem Wirtschaftsbetrieb Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Insbesondere werden folgende Aspekte geregelt:

- Eigentumsübertragung von Grundstücken/Grundstücksteilen innerhalb der im "O 65" festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche von dem Vorhabenträger auf die Stadt,
- Regelungen für die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten,
- Mitwirkung an der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung:
  - Schaffung sozial geförderten Wohnraums (Anteil des geförderten Wohnungsbau: 25 %) und
  - Leistung eines Infrastrukturbeitrages,
- Umsetzung des privaten Kinderspielplatzes oder Zahlung eines Ertüchtigungsbetrages für den benachbarten Spielplatz,
- Schaffung eines Angebotes an barrierefreien Wohnungen,
- Herstellung der öffentlichen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen inklusive Beleuchtung,
- Herstellung der entwässerungstechnischen Erschließung,
- Schaffung von Vorrichtungen für eine Leitungsführung im Quartier für Elektromobilität,
- Herstellung von PKW-Stellplätzen für die Besucher des Quartiers,
- Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse bzgl. der Fassadengestaltung,
- Durchführung von Bodenschutzmaßnahmen,

- Gewährleistung der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- Umsetzung des Freiflächenplans.

## 15. 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 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 erfolgt ebenfalls auf Kosten der Investorin. Der Stadt Mainz entstehen auch hieraus keine Kosten.

Darüber hinaus erfolgt die Erschließung des Areals durch WTR GmbH & Co. KG., 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., der Stadt Mainz und dem Wirtschaftsbetrieb 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.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*