

VERMERK

Bebauungsplan "Neues Stadtquartier ehem. GFZ-Kaserne (O 53)"
 Verfahren zur Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "
 Neues Stadtquartier ehem. GFZ-Kaserne (O 53)"

Projekt

Ämterkoordinierung

Thema

Videokonferenz

20.04.2021

Gesprächsort

Datum

Frau Martin	GVG
Frau Engroff	GVG
Herr Metzner	GVG
Herr Knebel	50 – Amt für soziale Leistungen - Soziale Wohnraumförderung
Herr Acerenza	50 – Amt für soziale Leistungen - Jugendhilfeplanung
Herr Thommes	80 – Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Bauer	67 – Grün- und Umweltamt – Abt. Umweltplanung
Herr Korte	67 – Grün- und Umweltamt – Abt. Umweltplanung
Herr Reinhard	67 – Grün- und Umweltamt – Abt. Umweltordnung
Frau Metzsch	61 – Stadtplanungsamt – Abt. Verkehrswesen
Herr Werner	61 – Stadtplanungsamt – Abt. Verkehrswesen
Frau Fechtali	61 – Stadtplanungsamt – Abt. Verkehrswesen
Herr Mayer-Zawar	61 – Stadtplanungsamt – Abt. Verkehrswesen
Herr Vogel	61 – Stadtplanungsamt – Abt. Straßenverkehrsbehörde
Herr Straub	61 – Stadtplanungsamt – Abt. Stadtplanung
Frau Schoeneich	61 – Stadtplanungsamt – Abt. Stadtplanung

Gesprächsteilnehmer

TOP Tagesordnung / Gesprächsergebnisse zuständig

1	<p>Städtebaulicher Entwurf</p> <p>Seitens des Stadtplanungsamtes, Abt. Stadtplanung, wird zu Beginn der fortgeschriebene städtebauliche Entwurf erläutert. Die wesentlichen Aspekte sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die zwei nördlichen Cluster sind für den Campus BioNTech vorgesehen. - Ebenso soll im südwestlichen Bereich (Ecke Landwehrweg / Freiligrathstraße) ein zweiter Campus für BioNTech vorgesehen werden. Die Gebäude wurden den Nutzungsanforderungen in ihrer Kubatur angepasst. - Die Erschließung des Quartiers erfolgt nun über die Freiligrathstraße 	
---	---	--

	<p>und über die Jägerstraße; der Anschluss an den Campus "An der Goldgrube" dient zukünftig nur noch der Erschließung des Campus BioNTech. Die Ausgestaltung der Jägerstraße (Einbahnstraßenführung, Zweirichtungsverkehr) ist im weiteren Verfahren noch näher zu klären.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die von Westen nach Osten verlaufende Grünachse wurde beibehalten. In dieser sind nach wie vor öffentliche Spielbereiche vorgesehen. - Durch eine dem städtebaulichen Konzept angemessene Erhöhung der Anzahl an Vollgeschossen und einer Verdichtung der Wohng Gebäudetypologien kann die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Wettbewerbsentwurf weitestgehend erhalten bleiben. Im damaligen Wettbewerbsentwurf wurden ca. 450 - 500 WE berechnet. Der derzeitige Entwurf geht von ca. 450 WE aus. - Weiterhin sind zwei KiTa-Standorte geplant, allerdings sind diese jetzt nicht mehr als freistehende Gebäudeeinheiten, sondern jeweils integriert in einen Geschosswohnungsbau geplant. - An der Freiligrathstraße ist weiterhin ein Nahversorger sowie eine Quartiersgarage geplant. - Der ursprünglich nördlich geplante Quartiersplatz rückt um eine Bauzeile nach Süden. - An dem Quartiersplatz, der an den Nahversorger, an den Grünzug sowie an den Campus BioNTech angrenzt, soll nach wie vor die Ortsverwaltung untergebracht werden. Der Platz soll als Bindeglied zwischen BioNTech-Campus und übrigen Quartier dienen. - Der Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Im Zuge der Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes wurde großer Wert darauf gelegt, den Baumbestand im Quartier zu erhalten. Unter anderem deshalb soll als Quartiersübergang nach Süden zum Landwehrweg eine grüne Verbindung umgesetzt werden. <p>Nachfolgende Fragen wurden im Rahmen der Videokonferenz gestellt und beantwortet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: Entlang der Freiligrathstraße und der Straße An der Goldgrube ist im weiteren Verfahren zu klären, ob ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" oder ein "Sondergebiet" festgesetzt wird. Hierbei sind die Lärmsituation sowie weitere Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen. Die Firma BioNTech wird diesbezüglich noch eine Rückmeldung hinsichtlich der zukünftig geplanten Nutzungsstruktur geben. Im restlichen Plangebiet ist ein "allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Ggf. ist als "Puffer" zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung ein Mischgebiet vorzusehen. Dies wird im weiteren Verfahren geklärt und im Zuge des Schallgutachtens untersucht. - Baumbestand Jägerstraße: Im Zuge der weiteren Planungen ist zu prüfen, in welchem verkehrlichen Umfang die Jägerstraße als Erschließungsstraße genutzt werden muss. Dabei ist vor allem der Baumbestand zu berücksichtigen. 	
2	<p>Stellungnahmen der Fachämter</p> <p><u>50 - Amt für soziale Leistungen - Soziale Wohnraumförderung</u> Die Beibehaltung der ursprünglich prognostizierten Wohneinheiten wird</p>	

positiv gesehen. Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses von 2020 sind 1/3 der entstehenden Wohnungen geförderter Wohnungsbau zu gewährleisten.

50 - Jugendhilfeplanung

Da die ursprünglich prognostizierten Wohneinheiten bestehen bleiben, bleibt auch die Anzahl der KiTa-Standorte bestehen. Es ergeht die Bitte, dass entsprechende Gruppengrößen und Flächenangaben für Außenspielbereiche an das Stadtplanungsamt übermittelt werden, damit diese in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet werden können.

Schriftliche Stellungnahme vom 26.04.21 im Nachgang zur Ämterkoordinierung

Es ist unbedingt erforderlich, neben den privaten Kleinkinderspielplätzen nach LBO auch Spielplatzflächen für ältere Kinder in dem neuen Stadtquartier zu errichten.

Im Umkreis des neuen Stadtquartiers sind keine öffentlichen Spielplätze vorhanden, auf die ausgewichen werden kann.

Gemäß des Sportförderungsgesetzes Rheinland-Pfalz, in Verbindung mit der Sportstätten-Verordnung für Rheinland-Pfalz, ergibt sich folgende erforderliche Spielplatzfläche für das Wohngebiet:

Da bei der Gestaltung eines Spielplatzes allerdings immer noch Flächen für Begrünung (z. B. Bäume, Hecken oder Gebüsch), Wege, Parkmobiliar (z. B. Bänke, Mülleimer, Laternen), etc. benötigt werden, die nicht von Kindern zum Spielen genutzt werden können, verwendet die Stadt Mainz als Standardwert für die Berechnung der erforderlichen Spielplatzgröße immer 2,25 qm pro Einwohner (brutto). Aufgrund von 450 - 500 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen pro Wohneinheit; ergibt sich eine Mindestzahl von ca. 1500 Einwohnern und damit eine Fläche für Spielplätze von ca. 3.375,00 qm.

Die Spielflächen sollen in Abstimmung mit den Ämtern 51 und 67 errichtet werden. Ob die Spielflächen als öffentliche Spielflächen später in den Besitz der Stadt Mainz übergehen und gepflegt sowie gewartet werden, muss im weiteren Verfahren besprochen werden.

60 – Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation *(schriftliche Stellungnahme vom 14.04.21)*

Es wird mitgeteilt, dass für die Neuaufteilung der Grundstückssituation im Bereich des "O 53" die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach BauGB beabsichtigt ist.

61.1 - Verkehrswesen

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist möglichst frühzeitig eine Vorplanung für die verkehrlichen Belange zu erstellen. Hierbei sind folgende Punkte zu untersuchen:

- Straßenbreiten,
- die Oberflächenentwässerung im Zusammenspiel mit der Topografie und damit verbunden mit der Barrierefreiheit,
- Straßenquerschnitte (Gehwegsbreiten),
- Feuerwehraufstellflächen,
- Leitungstrassen,
- (Besucher-) Stellplätze,
- Fahrwege für Müllfahrzeuge und Müllaufstellflächen,
- Einbindung des Landwehrweges, generelle Wegeverbindungen,

- Aufstellflächen für Lieferverkehre,
- Zufahrtsverbote bzw. Eingrenzung von TG-Zufahrten.

Im Zuge der Ämterkoordinierung wird 61.1 – Abt. Verkehrswesen gebeten, die Aufgabenstellung für die Vorplanung zu erarbeiten.

61.4 - Leitungs koordinierung

Fernwärme:

Im Bereich der Freiligrathstraße befinden sich derzeit keine Fernwärmeleitungen. Jedoch sind in der Straße "An der Goldgrube" bereits Anschlussmöglichkeiten für ein Fernwärmenetz vorhanden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob und an welchen Stellen das Plangebiet an Fernwärmeleitungen angeschlossen werden kann. Sollte der Anschluss über die Jägerstraße erfolgen, so ist der Straßenquerschnitt kritisch hinsichtlich der Bestandsbäume zu prüfen.

Telekommunikationsleitungen:

Bereits in den umliegenden Straßen inkl. der Jägerstraße befinden sich Telekommunikationsleitungen.

Abwasserkanal:

Bereits in den umliegenden Straßen inkl. der Jägerstraße befinden sich Kanaltassen.

Frischwasserkanal:

In der Straße "An der Goldgrube" befindet sich ein Frischwasserkanal. In der Freiligrathstraße ist hingegen nach den aktuellen Planunterlagen kein Kanal dargestellt. Abt. 61.4 wird diesen Sachverhalt nochmals prüfen.

Es wird mitgeteilt, dass im Plangebiet (Kasernengebiet) bereits Bestandsleitungen vorliegen, die im Zuge der Gebietsentwicklungen nicht mehr benötigt werden.

Im weiteren Planungsprozess ist insbesondere mit Blick auf das Energiekonzept und der Zielsetzung, den Baumbestand in der Jägerstraße weitestgehend zu erhalten, zu prüfen, ob Leitungen auch durch den Campus BioNTech geführt werden können. Ebenso ist abzuwägen, ob Leitungen über die Freiligrathstraße angeschlossen werden können. Bei der Anordnung der Leitungen sollte die Erhaltung der Bestandsbäume eine wichtige Zielsetzung darstellen.

Die Abt. 61.4 wird im Nachgang zur Koordinierung Planunterlagen zu den bestehenden Leitungen an Abt. 61.2 übermitteln.

67 - Grün- und Umweltamt

Lärm:

Es ist ein Lärmgutachten erforderlich.

Nachfolgende Lärmemissionen haben Einfluss auf das Plangebiet:

- Straßenverkehrslärm: Die Verkehrsmengen bilden hier die wichtigste Grundlage. Für die umliegenden Verkehrsstraßen können bereits die Verkehrsdaten an Amt 67 übermittelt werden.
- Straßenbahnlärm: Ein zusätzliches Erschütterungsgutachten wird derzeit als nicht notwendig angesehen.
- Fluglärm
- Hundedressurplatz südlich des Landwehrweges

	<ul style="list-style-type: none"> - BioNTech-Nutzungen im Bestand sowie in der Planung - KKM: Klinik als Emissionsort und als Immissionsort. <p>Die Kleingartenanlage muss nicht besonders berücksichtigt werden. Es ergeht der Hinweis, dass im Bereich des Grünzuges möglichst nur Kinderspielflächen vorgesehen sind. Freizeitnutzungen sind mit Blick auf das geplante "Allgemeine Wohngebiet" immissionsschalltechnisch problematisch.</p> <p>Bodenschutz: Es wird berichtet, dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein Entwässerungs- / Versickerungsgutachten notwendig wird. Hierzu wird Amt 67 die entsprechende Aufgabenstellung formulieren. Ob ein Radongutachten weiterhin notwendig ist, wird derzeit noch geprüft. Amt 67 wird eine entsprechende Rückmeldung geben. Als notwendig erachtet wird hingegen eine Kampfmittelsondierung.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet das Fort Elisabeth befindet. Ebenfalls ist mit Bauschüttungen zu rechnen. Wegen einer ehemaligen Tankstelle bzw. einem Tanklager wird im Osten des Plangebietes zudem mit Altlasten gerechnet. Entsprechende Rammkernsondierungen (ca. 40-45 Stück) sind innerhalb von 1,5 Wochen durchführbar nach Beauftragung eines Gutachters.</p> <p>Artenschutz / Umweltbericht / Baumbestand: Es wird berichtet, dass der Umweltbericht, der Artenschutz sowie ein Baumgutachten bereits beauftragt sind.</p> <p>Grundsätzlich ist bei der Quartiersentwicklung die Bestandsbaumerhaltung eine sehr wichtige Zielsetzung. Bei der Ausgestaltung der Jägerstraße ist eine enge Abstimmung zwischen Grün- und Umweltamt, Abt. Verkehrsplanung und Stadtplanung erforderlich.</p> <p>Energie: Es wird als notwendig erachtet, dass ein Energiekonzept erstellt wird.</p> <p><u>80 – Amt für Wirtschaft und Liegenschaften</u> Von Seiten des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften werden keine Einwände vorgebracht. Die vertraglichen Grundlagen zum Hundedressurplatz (Boxer Club e.V.) werden nochmals überprüft und an das 61-Stadtplanungsamt übermittelt.</p>	
3	<p>Weiteres Vorgehen</p> <p>Gutachten: Für das Bebauungsplanverfahren besteht derzeit die Möglichkeit eine finanzielle Förderung der Fachgutachten durch das Ministerium der Finanzen zu erhalten. Um eine zeitnahe Beauftragung zu gewährleisten, ist eine Beantragung eines "vorzeitigen Maßnahmenbeginns" zu stellen. Für die Beantragung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns sind seitens der Fachämter nachfolgende Unterlagen bei der GVG abzugeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen (Abt. 61.2) - Leistungsbeschreibung des Gutachtens - Kostenschätzung, ggf. konkrete Angebote falls vorliegend 	

	<p>Verfahren: Auf Grundlage des fortgeschriebenen städtebaulichen Konzeptes und der heutigen Ämterkoordinierung soll das Bebauungsplanverfahren "Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O 53)" sowie die 13. Änderung des Flächennutzungsplans noch vor der Sommerpause fortgesetzt werden.</p>	
--	---	--

Mainz, 05.05.2021


Schoeneich

Mainz, 05.05.2021
61-Stadtplanungsamt


Rosenkranz

- II. Den Teilnehmern per Email z. K.
- III. Z. d. lfd. Akten

