

Aktz.: 61 26 – Le 3

Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes "Spargelacker (Le 3)"

I. Vermerk

über die frühzeitige Information der Öffentlichkeit

<i>Gesprächsort:</i>	Frühzeitige Information der Öffentlichkeit im Aushangverfahren
<i>am:</i>	./.
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	19.02.2021 (Amtsblatt)
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	./.
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	./.
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	./.
<i>Bedenkfrist:</i>	Bis einschließlich 02.04.2021
<i>Aushang:</i>	01.03.2021 bis einschließlich 02.04.2021

A) Allgemeines

Die Verwaltung wurde beauftragt, für das Areal des "Spargelackers" einen städtebaulichen Rahmenplan mit dem Ziel der Schaffung von neuen Wohnbauflächen zu erarbeiten. Dieser Beschluss wurde am 19.02.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Ebenfalls hat der Stadtrat in der Sitzung vom 10.02.2021 die Durchführung der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit im Aushangverfahren zu dem o. a. städtebaulichen Rahmenplanentwurf beschlossen.

Für den Rahmenplanentwurf erfolgte in o.g. Zeitraum die frühzeitige Information der Öffentlichkeit im Aushangverfahren im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 01.03.2021 bis einschließlich 02.04.2021 auf den Internetseiten der Stadt Mainz eingesehen werden.

B) Von den Bürger:innen vorgebrachte schriftliche Stellungnahmen und Anregungen

1. Schreiben 1

-E-Mail vom 10.03.2021-

- Auf dem Lerchenberg bestehe bereits ein Wohnquartier, welches sich durch eine nicht unproblematische Sozialstruktur auszeichne. Ein zweites werde nicht benötigt.

Abwägungsergebnis

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote wird angesetzt, dass der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen wird. Ziel soll es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorzusehen.

- Eine Zufahrt über die Hindemithstraße sei eine zu große Belastung für die Anwohner innerhalb der Umgebung.

Abwägungsergebnis

Die Erschließungsoptionen des Plangebiets "Spargelacker" sind durch dessen Lage am Ortsrand sowie auch aufgrund der Zäsur durch die benachbarte Mainzerbahn-Trasse stark begrenzt. Die Abkopplung vom bestehenden Ortsgefüge Mainz-Lerchenberg ist prägend für das Plangebiet. Hierdurch entsteht ein in sich geschlossenes Quartier innerhalb des Ortsgefüges. Aufgrund der durch die Rahmenbedingungen gegebene Abgrenzung des Plangebiets ist eine städtebauliche Wegeverbindung für den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr besonders wichtig. Um eine Entlastung des nördlich angrenzenden Verkehrsknotenpunktes zu erzielen, wurde die optionale, zweite Verkehrserschließung innerhalb des südlichen Randbereichs, von der Essenheimer Straße (L 426) aus, durch den LBM geprüft. Eine zweite Zufahrt kann im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgen. Die Ausfahrt aus dem Plangebiet erfolgt über die Hindemithstraße.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

2. Schreiben 2

-E-Mail vom 16.03.2021-

- Es werde für wichtig erachtet, dass mit Blick auf eine ausgewogene soziale und altersmäßige Durchmischung besonders für junge Familien und Einzelpersonen, aber auch für ältere Menschen bezahlbare Wohnungen verfügbar seien.

Abwägungsergebnis

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote wird angesetzt, dass der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen wird. Ziel soll es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorzusehen.

- Es wird angeregt, den Bebauungsplan als Angebotsplan zu beschließen und nicht durch einen einzelnen Bauträger entwickeln zu lassen. So könne eine städtebauliche Vielfalt entstehen und die Gebäude würden sich den Anforderungen des Wohnungsmarktes anpassen.

Abwägungsergebnis

Das Plangebiet befindet sich nicht in städtischem Besitz, sondern wird in Erbpacht durch den Vorhabenträger die Wohnbau Mainz GmbH entwickelt. Im Rahmen der Konzeptfindung wird ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durch die Wohnbau Mainz GmbH durchgeführt. Die Wettbewerbsauslobung für das neu entstehende Quartier berücksichtigt Anforderungen an den Wohnungsmarkt wie die partnerschaftliche Baulandbereitstellung sowie die Maßgabe, ein breites Angebotsspektrum an Wohnungstypen zu schaffen. Die konkrete Ausgestaltung des Angebotes sowie des Wohnungsmixes innerhalb des Quartiers wird in Verantwortung der Wohnbau Mainz GmbH geplant und umgesetzt.

Im Rahmen der weiteren Konzeptfindung wird das Stadtplanungsamt auf den Vorhabenträger "Wohnbau Mainz GmbH" zugehen und das Thema der Baugemeinschaften innerhalb des neu entstehenden Wohnquartiers auf dem Plangebiet "Spargelacker" sowie mögliche Angebote erörtern.

- Es sollte eine große Anzahl von geförderten Wohnungen errichtet werden, um so auch einkommensschwächeren, jungen Familien eine Chance zu bieten, auf den Lerchenberg zu ziehen.

Abwägungsergebnis

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote wird angesetzt, dass der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen wird. Ziel soll es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorzusehen.

- Im Süden sollte ein Zugang eines Fuß- und Radweges von dem neuen Quartier auf die Essenheimer Straße (L 426) hergestellt werden. So bestünde die Mög-

lichkeit, das Quartier diagonal zu queren und das Gebiet aus dem Weg in die Innenstadt erlebbar zu machen. In Richtung Marienborn würde der Abschnitt entlang der L 426 auf ein Minimum verkürzt werden.

Abwägungsergebnis

Das neu entstehende Quartier führt den Siedlungskörper als Verlängerung zur "Gustav-Mahler-Siedlung" fort und ergänzt die entstehende Bebauung südlich der Essenheimer Straße. Südlich entlang des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 426, parallel entlang der westlichen Plangebietsgrenze liegt die Mainzelbahn-Trasse, am nördlichen und östlichen Rand des "Spargelackers" grenzt das ZDF-Gelände an. Aufgrund dessen kann kein Zugang innerhalb des östlichen Randbereichs des Plangebiets erfolgen. Der Rahmenplan stellt die mögliche Option einer Anbindung des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes innerhalb des südlichen Randbereiches an den "Spargelacker" dar. Im Rahmen der Konzeptfindung sowie des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden die vorgesehene Verkehrserschließung des Plangebiets sowie die jeweiligen Knotenpunkte aus verkehrsplanerischer Sicht geprüft und festgelegt.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

3. Schreiben 3

-E-Mail vom 16.03.2021-

- Mit Blick auf eine ausgewogene, soziale und altersmäßige Durchmischung sei insbesondere für junge Familien und Einzelpersonen, aber auch für ältere Menschen bezahlbarer Wohnraum besonders wichtig. Für ältere Menschen mit geringem Einkommen sei die Schaffung von gefördertem Wohnraum besonders sinnvoll.

Abwägungsergebnis

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote wird angesetzt, dass der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen wird. Ziel soll es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorzusehen.

Innerhalb des Förderrahmens ist eine möglichst große Bandbreite an Zielgruppen anzustreben, indem ein breiter Mix an Wohnungsgrößen und -angeboten geschaffen wird.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

4. Schreiben 4

-E-Mail vom 17.03.2020-

- Es werden Bedenken geäußert, da im Zuge der Gebietsüberplanung eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche versiegelt werden soll. Es würden 3,4

ha mit der höchstmöglichen Zahl an Wohnungen bebaut. Als Konsequenz verliere der Lerchenberg an Grüncharakter.

Abwägungsergebnis

Die Stadt Mainz ist geprägt durch ein starkes Bevölkerungswachstum und steht vor der Herausforderung des damit einhergehenden, steigenden Wohnraumbedarfes. Die im Stadtgebiet vorhandenen Nachverdichtungspotenziale im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeleerständen sowie Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen reichen mittelfristig zur Deckung des Wohnungsbedarfs nicht aus oder sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht verfügbar. Aus diesem Grund besteht die Notwendigkeit, auch über die Nachverdichtungspotenziale hinaus neue Flächen zur Wohnbauflächenentwicklung heranzuziehen. So werden auch folglich Flächen mit in den planerischen Fokus aufgenommen, die derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt wurden. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt die Fläche des Plangebiets bereits seit 2000 als Siedlungserweiterungsfläche dar. Bisher war die Fläche gemäß Flächennutzungsplanung als Erweiterungsfläche für das bestehende Sondergebiet ZDF vorgesehen ("geplantes Sondergebiet ZDF"). Aktuell besteht jedoch kein Bedarf, das vorhandene Sondergebiet auf der Fläche des "Spargelackers" zu erweitern.

Die Bebauungsstruktur sowie auch die zu realisierende Dichte werden durch eine Vielzahl an Restriktionen, welche auf das Plangebiet einwirken, maßgeblich beeinflusst. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, die in Summe die Richtwerte für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" in der BauNVO erreicht. Das Anstreben einer möglichst hohen Dichte im äußeren Randbereich soll der Entlastung des innenliegenden Plangebiets dienen. Um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers zu gewährleisten, sieht die Rahmenplanung eine schrittweise Reduzierung der Bebauungsdichte von "Außen nach Innen" vor, wobei aber in der Summe eine GRZ von 0,4 ("Allgemeines Wohngebiet") eingehalten werden sollen.

Ein übergeordnetes Planungsziel der Rahmenplanung stellt die Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume innerhalb des neuen Quartiers dar. Die neuen Grünflächen sollen das Quartier durchziehen und eine optimale Grünverbindung des Plangebiets zur Umgebung ermöglichen. Um die quartiersbezogenen Freiräume angemessen zu dimensionieren, wird ein Richtwert von 12 m² pro Einwohner angenommen.

- Es wird hervorgehoben, dass die Silhouette des Lerchenberges durch ein großes Parkhaus städtebaulich an Qualität einbüßt. Statt einer Grünfläche sei somit ein Parkhaus aus Richtung Klein-Winternheim zu sehen.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der allseitig einwirkenden Lärmimmission wird im äußeren Randbereich des Plangebiets eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Durch die lärmabschirmende Wirkung der zukünftigen Bebauung, kann die innenliegende Bebauung aufgelockert werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets ergibt sich die Möglichkeit, zur Essenheimer Straße hin eine nicht schutzbedürftige Bebauung anzuordnen. Die Essenheimer Straße trägt aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens maßgeblich zur Lärmimmission bei. Ein mögliches Parkdeck würde die Gebäudehöhe der neu entstehenden Wohngebäude im äußeren Randbereich nicht überschreiten und sich städtebaulich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurde die Höhe der Umgebungsbebauung erfasst und bei der Rahmenplanung berücksichtigt. Die im Bereich der Hindemithstraße prägenden städtebaulichen Strukturen werden aufgenommen und bilden

durch das neu entstehende Quartier den Abschluss des Siedlungskörpers in Verlängerung zur "Gustav-Mahler-Siedlung" und ergänzt somit die Bebauung südlich der Essenheimer Straße.

Das Bestandsgrün, welches den Spargelacker umrahmt und von der Essenheimer Straße abgrenzt, soll erhalten und in das Plangebiet hineingeführt werden.

- Aufgrund der heutigen Parksituation sowie aufgrund des Verkehrsflusses in der Hindemithstraße und am Einkaufszentrum sei die vorgesehene Planung in der Praxis nicht umsetzbar.

Abwägungsergebnis

Charakteristisch für das Quartier ist sowohl die Lage am Ortsrand als auch die Funktion als die städtebauliche Fortführung des Siedlungskörpers. Aufgrund der Ortsrandlage sowie auch aufgrund der westlich angrenzenden Mainzelbahn-Trasse sind die Erschließungsoptionen des Plangebiets begrenzt. Infolge der gegebenen Rahmenbedingungen ist eine städtebaulich funktionierende Wegeverbindung für den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr besonders wichtig. Um eine Entlastung des nördlich angrenzenden Verkehrsknotenpunktes zu erzielen, wurde die optionale, zweite Verkehrserschließung innerhalb des südlichen Randbereichs, von der Essenheimer Straße (L 426) aus, durch den LBM geprüft. Eine zweite Zufahrt kann im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgen. Die Ausfahrt aus dem Plangebiet erfolgt über die Hindemithstraße.

Im Rahmen der Konzeptfindung wird eine Umplanung und verkehrplanerische Umgestaltung des Knotenpunktes in der Hindemithstraße notwendig, um den zukünftigen ein- und ausfahrenden Verkehr leiten zu können. Die verkehrstechnischen Vorgaben zu Verkehrsraumabmessungen, Knotenpunktgestaltung sowie zum Stellplatzbedarf werden im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbes ermittelt und konkretisiert.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

5. Schreiben 5

-E-Mail vom 17.03.2021-

- Es wird der Wunsch nach einer guten sozialen Durchmischung geäußert, die sich gut in die Sozialstruktur des Stadtteils einfügt. Dies sei vor dem Hintergrund der Sozialraumanalyse für den Stadtteil Lerchenberg von besonderer Bedeutung.

Abwägungsergebnis

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote wird angesetzt, dass der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen wird. Ziel soll es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorzusehen.

Innerhalb des Förderrahmens ist eine möglichst große Bandbreite an Zielgruppen anzustreben, indem ein breiter Mix an Wohnungsgrößen und -angeboten geschaffen wird.

- Es wird angeregt, dass der entstehende Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bezahlbar sein sollte. Dieser neue Wohnraum sollte nicht nur von Bevölkerungsgruppen mit einem eher geringen Einkommen oder Menschen, die auf Transfereinkommen angewiesen seien, sondern auch von jungen Familien aus der Mittelschicht oder älteren Menschen belegt werden.

Abwägungsergebnis

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote wird angesetzt, dass der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen wird. Ziel soll es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorzusehen.

Innerhalb des Förderrahmens ist eine möglichst große Bandbreite an Zielgruppen anzustreben, indem ein breiter Mix an Wohnungsgrößen und -angeboten geschaffen wird.

- Im Hinblick auf den Stadtteil mit bereits bestehenden, sozial gebundenen Wohnungen sei auf eine gute und für den Stadtteil insgesamt sozial verträgliche Durchmischung bereits innerhalb der 30-Prozent-Quote zu achten.

Abwägungsergebnis

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote wird angesetzt, dass der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen wird. Ziel soll es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorzusehen.

Innerhalb des Förderrahmens ist eine möglichst große Bandbreite an Zielgruppen anzustreben, indem ein breiter Mix an Wohnungsgrößen und -angeboten geschaffen wird.

- Es wird der Wunsch geäußert, zukünftig auf eine angemessene Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen zu achten. In diesem Zusammenhang werden folgende Fragen gestellt:
 - Gibt es angemessene Wohnungen für Familien mit Kindern?
 - Gibt es alters- und behindertengerechte Wohnungen, zumindest teilweise barrierefreie Wohnungen?
 - Gibt es Wohnungen für innovative Wohnformen, die z.B. im Rahmen einer Hausgemeinschaft das Zusammenleben von Jung und Alt ermöglichen

oder die ein gemeinsames Wohnen im Alter erlauben, die auch eine andere Architektur der Wohnungen verlangen?

Abwägungsergebnis

Innerhalb des Förderrahmens ist eine möglichst große Bandbreite an Zielgruppen anzustreben, indem ein breiter Mix an Wohnungsgrößen und -angeboten geschaffen wird. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnangeboten im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit zeitgemäßen und innovativen Wohnformen. Gemäß Rahmenplan wird das Angebot vielfältiger Wohnformen für verschiedene Lebenskonzepte befürwortet. Die Wohnbau Mainz GmbH hat bereits mehrere Wohnprojekte mit verschiedenen Schwerpunkten umgesetzt, wie beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen, altersgerechtes Wohnen oder gemeinschaftliches Wohnen. Welche Wohnformen und -projekte auf dem Plangebiet umgesetzt werden sollen, wird im weiteren Planungsprozess, im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes und der anschließenden Konzeptfindung, konkretisiert.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Gustav-Mahler-Siedlung in ihrer städtebaulichen Gestaltung ein in sich geschlossenes Wohngebiet mit einer eigenen sozialräumlichen Gestalt und der räumlichen Separierung sei. Der Übergang zum Stadtteil sei möglich, ein Austausch der Bewohnerschaft der Siedlung mit der Wohnbevölkerung sei jedoch schwierig. Es wird der Wunsch geäußert, das neue Wohngebiet städtebaulich und strukturell so zu gestalten, dass ein Übergang zu den benachbarten Quartieren sowie die nachbarschaftliche Nähe des neuen Wohngebiets stadtgestalterisch erreicht werden könne.

Abwägungsergebnis

Das neu entstehende Quartier führt den Siedlungskörper als Verlängerung zur "Gustav-Mahler-Siedlung" fort und ergänzt die entstehende Bebauung südlich der Essenheimer Straße. Der Rahmenplan sieht die städtebauliche Gestaltung der "Teilfläche A" als Eingang in das Quartier vor. Gemäß dem Rahmenplan soll dieser Bereich so gestaltet werden, dass das Quartier städtebaulich an den Siedlungskörper angebunden ist. Aufgrund der allseitig vorhandenen räumlichen Barrieren entlang der Plangebietsgrenzen stellt die Öffnung des Quartiers zum Siedlungskörper Lerchenberg hin eine notwendige Maßnahme dar.

- Es wird angeregt zu prüfen, ob eine achtgeschossige Eingangsbebauung von Außen eher abschließend wirke und keine Offenheit gegenüber dem Stadtteil signalisiere und gegenüber der Gustav-Mahler-Siedlung abgrenzend wirke. Es wird vorgeschlagen, eine Terrassenbebauung in Erwägung zu ziehen, um den Übergang zwischen dem neuen Wohnquartier und dem übrigen Stadtteil städtebaulich zu gestalten.

Abwägungsergebnis

Die städtebauliche Eingangssituation des neuen Wohngebiets soll sich optisch von der Bebauungsstruktur innerhalb des Quartiers abheben ("Tor" zum neuen Wohnquartier). Aufgrund der allseitig einwirkenden Lärmimmission ist gemäß dem Rahmenplan im gesamten äußeren Teilbereich eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Für den Bereich des Quartierseingangs sieht der Rahmenplan die Schaffung einer städtebaulichen Dominante in Weiterführung der Hindemithstraße vor, um die städtebauliche Sichtbeziehung zum Stadtteil Lerchenberg zu betonen. Für die

Realisierung einer städtebaulichen Dominante wird eine Bebauung mit bis zu sieben Vollgeschossen und einem möglichen Staffelgeschoss ermöglicht. Eine Öffnung des Siedlungskörpers beispielsweise in Form einer Terrassenbebauung ist nach den Vorgaben der Rahmenplanung im Zuge der Konzeptfindung möglich. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden im Zuge der weiteren Verfahrensvertiefung und Konzeptfindung konkretisiert.

- Es wird angeregt, insbesondere über die integrative Wirkung eines Nachbarschaftsspielplatzes unter den sozialstrukturellen Bedingungen der angrenzenden Wohngebiete nachzudenken.

Abwägungsergebnis

Der Rahmenplan sieht die Errichtung eines Kinderspielplatzes zentral an einer Stelle im Plangebiet vor. Zwar befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet bereits ein Kinderspielplatz, jedoch stellt die von Norden nach Süden verlaufende Mainzelbahn-Trasse eine räumliche Barriere dar, die eine direkte Anbindung an das Plangebiet unterbindet. Um mögliche Gefahrensituationen für spielende Kinder zu vermeiden, sieht der Rahmenplan unter Bezugnahme der Anlage zu § 5 Sportstätten-Planungs-Verordnung Rheinland-Pfalz einen Nachbarschaftsspielplatz im Quartier vor.

- Es wird Interesse bekundet, im Rahmen der Namensgebung der neuen Straßen vor allem die Benennung nach weiblichen Personen zu fokussieren.

Abwägungsergebnis

Die Namensgebung der neuen Straßen erfolgt weder im Zuge der Rahmenplanung noch innerhalb des anschließenden Bebauungsplanverfahrens.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

6. Schreiben 6

-Schreiben vom 17.03.2021-

- Es wird im Hinblick auf die "Betonung der eigenen Identität" des Quartiers darauf hingewiesen, dass die beiden Mainzer Wohnquartiere "Fichteplatz" und "Kästrich" Vorbildcharakter hinsichtlich ihres städtebaulichen Gesamtbildes besitzen. Maßgeblich hierfür sei eine achsensymmetrische Gebäudeanordnung sowie die Ausbildung konkaver und konvexer Baufluchten zur Fassung von Räumen. Geneigte Dächer mit Traufüberstand würden mit ihren unterschiedlichen Gaubenformen einprägsame Baukörperkonturen schaffen. Das neue Quartier umfasse eine Fläche, die annähernd der des Wohngebiets "Kästrich" entspreche und nur unwesentlich kleiner als das Quartier "Fichteplatz" sei. Es wird daher angeregt, sich bei der Ausbildung der städtebaulichen Struktur ebenfalls am Motiv der Axialsymmetrie zu orientieren. Dieses Prinzip sollte bei der Hierarchisierung der einzelnen Gebäude im Gesamtensemble ebenfalls Anwendung finden.

Abwägungsergebnis

Der städtebauliche Rahmenplan dient als planerische Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Dieser sieht zunächst die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur weiteren Konzeptfindung und Konzeptkonkretisierung vor. Der Rahmenplan definiert die städtebaulichen Zielvorgaben für das Plangebiet. Innerhalb des Plangebiets werden drei Teilflächen abgebildet, für welche grundsätzliche Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Die Zielsetzung des städtebaulichen Rahmenplans zum Maß der baulichen Nutzung ist eine Quartiersentwicklung, die eine nach innen abnehmende städtebauliche Dichte aufweist. Zu der zukünftigen Baukubatur, Baufluchten oder zu Gaubenformen trifft der städtebauliche Rahmenplan keine Aussage. Die konkrete Konzeptfindung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes.

- Baukörper mit Flachdächern und Staffelgeschossen würden lediglich aus ökonomischen Gründen errichtet und seien nicht "identitätsbildend", da diese in allen Neubauquartieren errichtet würden. Daher wird die Errichtung geneigter Dächer angeregt.

Abwägungsergebnis

Der Rahmenplan lässt die Errichtung von Flachdächern zu, da bereits in der Umgebungsbebauung des Stadtteils ausschließlich Flachdächer vorzufinden sind und aus städtebaulicher Sicht keine zwingende Notwendigkeit der Festsetzung einer geneigten Dachform auf Ebene des Rahmenplanes besteht. Im Rahmen der Konzeptentwicklung wird die Dachform sowie die Dachneigung konkretisiert. Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie zulässige Dachform können im Zuge des anschließenden Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden. Die Rahmenplanung gibt lediglich Vorgaben zur maximal möglichen Geschossigkeit innerhalb des Quartiers.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

7. Schreiben 7

-E-Mail vom 10.03.2021-

- Es wird der Wunsch geäußert, das höchste Wohngebäude nicht an den Eingang zur Hindemithstraße zu setzen, da somit eine abschottende Wirkung erzeugt würde.

Abwägungsergebnis

Die städtebauliche Eingangssituation des neuen Wohngebiets soll sich optisch von der Bebauungsstruktur innerhalb des Quartiers abheben ("Tor" zum neuen Wohnquartier). Aufgrund der allseitig einwirkenden Lärmimmission ist gemäß dem Rahmenplan im gesamten äußeren Teilbereich eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Für den Bereich des Quartierseingangs sieht der Rahmenplan die Schaffung einer städtebaulichen Dominante in Weiterführung der Hindemithstraße vor, um die städtebauliche Sichtbeziehung zum Stadtteil Lerchenberg zu betonen. Für die Realisierung einer städtebaulichen Dominante wird eine Bebauung mit bis zu sieben Vollgeschossen und einem möglichen Staffelgeschoss ermöglicht. Eine Öffnung des Siedlungskörpers beispielsweise in Form einer Terrassenbebauung ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans möglich. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden im Zuge der weiteren Verfahrenstiefung und Konzeptfindung konkretisiert.

- Es sei eine ausreichende Zahl an geförderten Wohnungen auf dem Lerchenberg vorhanden und es fehle an Wohnraum für den Mittelstand.

Abwägungsergebnis

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote wird angesetzt, dass der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen wird. Ziel soll es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorzusehen.

- Es wird der Wunsch nach einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebiets geäußert.

Abwägungsergebnis

Der Bedarf einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebiets wird gemäß dem Rahmenplan angenommen. Die Rahmenplanung sieht den Standort einer Kindertagesstätte im Plangebiet vor. Hinsichtlich der Größe und Lage im Quartier trifft der städtebauliche Rahmenplan allerdings keine Vorgaben. Die Ermittlung des aus dem Neubauvorhaben entstehenden konkreten Bedarfs an Kita-Plätzen erfolgt im weiteren Verfahren, wenn sich der Umfang des Vorhabens sowie der tatsächliche Wohnungsmix konkreter abzeichnet und geprüft werden kann, wie viele Kinder voraussichtlich im Plangebiet wohnen werden.

- Eine weitere Zu- und Abfahrt aus dem Plangebiet sei unbedingt notwendig.

Abwägungsergebnis

Das neu entstehende Quartier führt den Siedlungskörper als Verlängerung zur "Gustav-Mahler-Siedlung" fort und ergänzt die entstehende Bebauung südlich der Essenheimer Straße. Die Erschließungsoptionen des Plangebiets sind durch dessen Lage am Ortsrand sowie auch aufgrund der Zäsur durch die benachbarte Mainzelbahn-Trasse stark begrenzt. Hierdurch entsteht ein in sich geschlossenes Quartier innerhalb des Ortsgefüges. Aufgrund der durch die Rahmenbedingungen gegebene Abkopplung des Plangebiets ist eine städtebauliche Wegeverbindung für den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr besonders wichtig. Um eine Entlastung des nördlich angrenzenden Verkehrsknotenpunktes zu erzielen, wurde die optionale, zweite Verkehrserschließung innerhalb des südlichen Randbereichs, von der Essenheimer Straße (L 426) aus, durch den LBM geprüft. Eine zweite Zufahrt kann im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgen. Die Ausfahrt aus dem Plangebiet erfolgt über die Hindemithstraße.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

8. Schreiben 8

-E-Mail vom 11.03.2021-

- Es wird bekundet, dass der geplante ausschließliche mehrgeschossige Wohnungsbau, welcher ausschließlich die Errichtung von Mietwohnungen vorsieht, den Einfamilienhausbau auf dem Spargelacker verhindert und somit den Festsetzungen des Flächennutzungsplan entgegensteht. Die Planung wirke der vom Flächennutzungsplan gewollten sozialen Mischung – auch mit Einfamilienhäusern - entgegen.

Abwägungsergebnis

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt die Fläche des Plangebiets als "geplantes Sondergebiet ZDF" dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die zukünftigen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes widersprechen jedoch den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Daher wird im weiteren Planungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Planung des Wohnquartiers umsetzen zu können. Das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu, Bebauungsplanverfahren "Le 3". Der gültige Flächennutzungsplan sieht weder die Einfamilienhausbebauung auf dem Spargelacker vor, noch ist auf Ebene des Flächennutzungsplans eine soziale Mischung mit Einfamilienhäusern vorgeschrieben.

Der Bereich des Plangebiets soll im Flächennutzungsplan im Zuge der erforderlichen Änderung zukünftig als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt werden.

Innerhalb des Förderrahmens ist eine möglichst große Bandbreite an Zielgruppen anzustreben, indem ein breiter Mix an Wohnungsgrößen und -angeboten geschaffen wird. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnangeboten im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit zeitgemäßen und innovativen Wohnformen. Gemäß Rahmenplan wird das Angebot vielfältiger Wohnformen für verschiedene Lebenskonzepte befürwortet. Die Wohnbau Mainz GmbH hat bereits mehrere Wohnprojekte mit verschiedenen Schwerpunkten umgesetzt, wie beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen, altersgerechtes Wohnen oder gemeinschaftliches Wohnen. Welche Wohnformen und -projekte auf dem Plangebiet umgesetzt werden, ist erst im weiteren Planungsprozess, im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes und der anschließenden Konzeptfindung, ersichtlich.

- Es wird angeregt, die Dichte der Bebauung vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu überdenken. Die Richtwerte für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" der BauNVO würde ausgeschöpft. Das Wohnumfeld bestehe im Wesentlichen aus Beton und gewähre keine Identifikationsmöglichkeit, was dem Flächennutzungsplan entgegenstehe. Nach § 1 Abs 6 Nr. 2 BauGB sollen Bauleitpläne die "Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen berücksichtigen".

Abwägungsergebnis

Die Stadt Mainz ist geprägt durch ein starkes Bevölkerungswachstum und steht vor der Herausforderung des damit einhergehenden steigenden Wohnraumbedarfes. Die im Stadtgebiet vorhandenen Nachverdichtungspotenziale im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeerständen

sowie Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen reichen mittelfristig zur Deckung des Wohnungsbedarfs nicht aus oder sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht verfügbar. Aus diesem Grund besteht die Notwendigkeit, auch über die Nachverdichtungspotenziale hinaus neue Flächen zur Wohnbauflächenentwicklung heranzuziehen. So werden auch folglich Flächen mit in den planerischen Fokus aufgenommen, die derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt wurden.

Die Bebauungsstruktur sowie auch die zu realisierende Dichte werden durch eine Vielzahl an Restriktionen, welche auf das Plangebiet einwirken, maßgeblich beeinflusst. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, die in Summe die Richtwerte für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" in der BauNVO erreicht. Das Anstreben einer möglichst hohen Dichte im äußeren Randbereich soll der Entlastung des innenliegenden Plangebiets dienen. Um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers zu gewährleisten, sieht die Rahmenplanung eine schrittweise Reduzierung der Bebauungsdichte von "Außen nach Innen" vor, wobei aber in der Summe eine GRZ von 0,4 ("Allgemeines Wohngebiet") eingehalten werden sollen.

- Durch die vorgesehene fünfgeschossige Bebauung im äußeren Teilbereich werde eine natürliche Belüftung ausgeschlossen, sodass eine Aufheizung im Innern des Quartiers zu erwarten sei. Dieser Effekt würde durch die viergeschossige Bebauung im Quartierszentrum verstärkt.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Konzeptentwicklung ist eine natürliche Belüftung sowie die Schaffung von Grünstrukturen innerhalb des Quartiers mit in die Planung einzubeziehen. Die natur- und umweltschutzrechtlichen Belange sowie die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit finden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als Planungsgrundsätze Eingang in die Planung.

- Es wird angegeben, dass eine städtebauliche Dominante durch drei zusätzliche Geschosse im Eingang zum Quartier städtebaulich nicht gerechtfertigt würde.

Abwägungsergebnis

Die städtebauliche Eingangssituation des neuen Wohngebiets soll sich optisch von der Bebauungsstruktur innerhalb des Quartiers abheben ("Tor" zum neuen Wohnquartier). Aufgrund der allseitig einwirkenden Lärmimmission ist gemäß dem Rahmenplan im gesamten äußeren Teilbereich eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Für den Bereich des Quartierseingangs sieht der Rahmenplan die Schaffung einer städtebaulichen Dominante in Weiterführung der Hindemithstraße vor, um die städtebauliche Sichtbeziehung zum Stadtteil Lerchenberg zu betonen. Für die Realisierung einer städtebaulichen Dominante wird eine Bebauung mit bis zu sieben Vollgeschossen und einem möglichen Staffelgeschoss ermöglicht. Eine Öffnung des Siedlungskörpers beispielsweise in Form einer Terrassenbebauung ist nach den Vorgaben der Rahmenplanung möglich. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden im Zuge der weiteren Verfahrensvertiefung und Konzeptfindung konkretisiert.

- Der gemäß dem angrenzenden Bebauungsplan zulässige Turm auf dem ZDF-Gelände bedürfe der Aufklärung, ob das ZDF beabsichtigt, einen solchen Turm zu errichten.

Abwägungsergebnis

Der Bebauungsplan "Zweites Deutsches Fernsehen (B 31)" wurde am 25.03.1965 vom Stadtrat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 06.09.1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.09.1991 gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan "B 31" wurde eine Fläche für die Errichtung eines Fernsehturms (freistehender Sendeturm) bestimmt. Die Option, einen Fernsehturm an dieser Stelle zu errichten, wurde in keiner der vollzogenen Bauphasen in Anspruch genommen. Der hierfür vorgesehene Bereich südwestlich des Geltungsbereichs dient aktuell als Parkfläche des ZDF. Eine Absicht des ZDF, aktuell oder zukünftig einen Fernsehturm zu errichten, ist dem Stadtplanungsamt zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Aus diesen Gründen ist aktuell nicht damit zu rechnen, dass dieses 1991 geschaffene Baurecht beansprucht werden wird.

- Die verdichtete Bebauung im "grünen Stadtteil" verstoße gegen das Konzept der "Gartenstadt", das dem Stadtteil Lerchenberg zugrunde liege.

Abwägungsergebnis

Ein übergeordnetes Planungsziel der Rahmenplanung stellt die Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume innerhalb des neuen Quartiers dar. Die neuen Grünflächen sollen das Quartier durchziehen und eine optimale Grünverbindung des Plangebiets zur Umgebung ermöglichen. Um die quartiersbezogenen Freiräume angemessen zu dimensionieren, wird ein Richtwert von 12 m² pro Einwohner angenommen.

- Es wird angeregt, den Anteil sowie jede Erhöhung des Anteils der der geförderten Wohnungen aufgrund der sensiblen Nachbarschaft sorgfältig abzuwägen. Ein Prozentsatz von 30 bis 40 % an geförderten Wohnungen präge das Wohnumfeld sichtbar negativ. Um eine bessere Durchmischung der Strukturen zu erreichen, sei auch die Möglichkeit der Eigentumsbildung notwendig.

Abwägungsergebnis

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zu Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote sollte der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen werden. Ziel sollte es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorzusehen.

- Es wird angeregt, dass dieses Projekt europaweit auszuschreiben. Grund hierfür sei die Überschreitung des monetären Schwellenwertes und das Umgehen von zwingenden EU-Vorschriften der öffentlichen Auftragsvergabe.

Abwägungsergebnis

Die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens wird durch die Wohnbau Mainz GmbH in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro vollzogen.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

9. Schreiben 9

-E-Mail vom 22.03.2021-

- Es wird angeregt, im städtebaulichen Rahmenplan den vorgesehenen Geschosswohnungsbau um Wohnraum für junge Familien in Form von Reihen- und Doppelhäusern zu ergänzen. Mindestens 30 % der vorgesehenen Wohnungen sollten als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Die verbleibenden Mietwohnungen sollten nicht gefördert werden, der geförderte Anteil der Mietwohnungen dürfe 10 % nicht übersteigen. Die geplanten Mietwohnungen sollten alters- und behindertengerecht ausgeführt werden.

Abwägungsergebnis

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote wird angesetzt, dass der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen wird. Ziel soll es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorzusehen.

Innerhalb des Förderrahmens ist eine möglichst große Bandbreite an Zielgruppen anzustreben, indem ein breiter Mix an Wohnungsgrößen und -angeboten geschaffen wird. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnangeboten im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit zeitgemäßen und innovativen Wohnformen. Gemäß Rahmenplan wird das Angebot vielfältiger Wohnformen für verschiedene Lebenskonzepte befürwortet. Die Wohnbau Mainz GmbH hat bereits mehrere Wohnprojekte mit verschiedenen Schwerpunkten umgesetzt, wie beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen, altersgerechtes Wohnen oder gemeinschaftliches Wohnen. Welche Wohnformen und -projekte auf dem Plangebiet umgesetzt werden, ist erst im weiteren Planungsprozess, im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes und der anschließenden Konzeptfindung, ersichtlich.

- Die vorgesehene Bebauung sei mit dem Lerchenberg nicht vereinbar. Es wird angeregt, ausreichend Grün- und Freiflächen einzuplanen. Zusätzlich werde das Erscheinungsbild bei der Einfahrt zum Lerchenberg mit vier- bis siebengeschossiger Bebauung verschlechtert.

Abwägungsergebnis

Ein übergeordnetes Planungsziel der Rahmenplanung stellt die Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume innerhalb des neuen Quartiers dar. Die neuen Grünflächen sollen das Quartier durchziehen und eine optimale Grünverbindung des Plangebiets zur Umgebung ermöglichen. Um die quartiersbezogenen Freiräume angemessen zu dimensionieren, wird ein Richtwert von 12 m² pro Einwohner angenommen. Das Bestandsgrün, welches den Spargelacker umrahmt und von der Essenheimer Straße abgrenzt soll erhalten werden und in das Plangebiet hineingeführt werden.

Die Bebauungsstruktur sowie auch die zu realisierende Dichte werden durch eine Vielzahl an Restriktionen, welche auf das Plangebiet einwirken, maßgeblich beeinflusst. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, die in Summe die Richtwerte für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" in der BauNVO erreicht. Das Anstreben einer möglichst hohen Dichte im äußeren Randbereich soll der Entlastung des innenliegenden Plangebiets dienen. Um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers zu gewährleisten, sieht die Rahmenplanung eine schrittweise Reduzierung der Bebauungsdichte von "Außen nach Innen" vor, wobei aber in der Summe eine GRZ von 0,4 ("Allgemeines Wohngebiet") eingehalten werden sollen.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden die Höhen der Umgebungsbebauung erfasst und bei der Rahmenplanung berücksichtigt. Mainz-Lerchenberg ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Insbesondere im Bereich der Hindemithstraße sowie im Umfeld des Plangebiets prägen Hochhausstrukturen sowie Zeilenstrukturen den städtebaulichen Charakter. Das neu entstehende Quartier führt den Siedlungskörper als Verlängerung zur "Gustav-Mahler-Siedlung" fort und ergänzt die entstehende Bebauung südlich der Essenheimer Straße.

- Der Neubau einer Kindertagesstätte im Plangebiet wird angeregt, um die zusätzlichen Plätze für Kinder im Neuen Wohngebiet zur Verfügung zu stellen.

Abwägungsergebnis

Der Bedarf einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebiets wird gemäß dem Rahmenplan angenommen. Die Rahmenplanung sieht den Standort einer Kindertagesstätte im Plangebiet vor. Hinsichtlich der Größe und Lage im Quartier trifft der städtebauliche Rahmenplan allerdings keine Vorgaben. Die Ermittlung des aus dem Neubauvorhaben entstehenden konkreten Bedarfs an Kita-Plätzen erfolgt im weiteren Verfahren, wenn sich der Umfang des Vorhabens sowie der tatsächliche Wohnungsmix konkreter abzeichnet und geprüft werden kann, wie viele Kinder voraussichtlich im Plangebiet wohnen werden.

- Es wird angeregt, die Erweiterung der Grundschule Lerchenberg einzuplanen.

Abwägungsergebnis

Der durch das neu entstehende Wohnquartier ausgelöste Bedarf an Grundschulplätzen kann durch den Erweiterungsbau der Grundschule Mainz-Lerchenberg aufgefangen werden. Durch die Erweiterung ist die Aufnahme von weiteren Jahrgängen möglich.

- Die Verkehrsanbindung über die Hindemithstraße erzeuge ein hohes Verkehrsaufkommen, welche die Verkehrsführung nicht verkraften könne. Der geplante Kreisell mit Straßenbahnquerung lasse ein größeres Verkehrsaufkommen nicht zu. Eine Anbindung an die Essenheimer Landstraße wird angeregt.

Abwägungsergebnis

Das neu entstehende Quartier führt den Siedlungskörper als Verlängerung zur "Gustav-Mahler-Siedlung" fort und ergänzt die entstehende Bebauung südlich der Essenheimer Straße. Die Erschließungsoptionen des Plangebiets sind durch dessen Lage am Ortsrand sowie auch aufgrund der Zäsur durch die benachbarte Mainzelbahn-Trasse stark begrenzt. Hierdurch entsteht ein in sich geschlossenes Quartier innerhalb des Ortsgefüges. Aufgrund der durch die Rahmenbedingungen gegebene Abkopplung des Plangebiets ist eine städtebauliche Wegeverbindung für den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr besonders wichtig. Um eine Entlastung des nördlich angrenzenden Verkehrsknotenpunktes zu erzielen, wurde die optional zweite Verkehrserschließung innerhalb des südlichen Randbereichs, von der Essenheimer Straße (L 426) aus, durch den LBM geprüft. Eine zweite Zufahrt kann im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgen. Die Ausfahrt aus dem Plangebiet erfolgt über die Hindemithstraße.

Im Rahmen der Konzeptfindung wird eine Umplanung und verkehrplanerische Umgestaltung des Knotenpunktes in der Hindemithstraße notwendig, um den zukünftigen ein- und ausfahrenden Verkehr leiten zu können. Die verkehrstechnischen Vorgaben zu Verkehrsraumabmessungen, Knotenpunktgestaltung sowie zum Stellplatzbedarf werden im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbes ermittelt und konkretisiert.

- Es wird angeregt, ausreichend öffentliche Parkflächen im Zuge der Konzeptfindung vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Der für das Plangebiet anfallende ruhende Verkehr soll innerhalb des Quartiers nachgewiesen werden. Beispielsweise bietet der Rahmenplan die Möglichkeit der Errichtung einer nicht schutzbedürftigen Bebauung wie einer Quartiersgarage oder eines Parkdecks entlang der Essenheimer Straße, um eine lärmabschirmende Wirkung für das Quartiersinnere zu erreichen.

Im Rahmen der Konzeptfindung wird eine Umplanung und verkehrplanerische Umgestaltung des Knotenpunktes in der Hindemithstraße notwendig, um den zukünftigen ein- und ausfahrenden Verkehr leiten zu können. Die verkehrstechnischen Vorgaben zu Verkehrsraumabmessungen, Knotenpunktgestaltung sowie zum Stellplatzbedarf werden im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbes ermittelt und konkretisiert.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

10. Schreiben

-E-Mail vom 18.03.2021-

- Es wird angeregt, im Bereich des Plangebiets Reihen- und Doppelhaushälften zu errichten.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden die Höhen der Umgebungsbebauung erfasst und bei der Rahmenplanung berücksichtigt. Mainz-Lerchenberg ist durch eine heterogene Baustruktur geprägt. Insbesondere im Bereich der Hindemithstraße sowie im Umfeld des Plangebiets prägen Hochhausstrukturen sowie Zeilenstrukturen den städtebaulichen Charakter. Das neu entstehende Quartier führt den Siedlungskörper als Verlängerung zur "Gustav-Mahler-Siedlung" fort und ergänzt die entstehende Bebauung südlich der Essenheimer Straße.

Die Baustruktur sowie auch die zu realisierende Dichte werden durch eine Vielzahl an Restriktionen, welche auf das Plangebiet einwirken, maßgeblich beeinflusst. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, die in Summe die Richtwerte für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" in der BauNVO erreicht. Das Anstreben einer höheren Dichte im äußeren Randbereich soll der Entlastung des innenliegenden Plangebiets dienen. Um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers zu gewährleisten, sieht die Rahmenplanung eine schrittweise Reduzierung der Bebauungsdichte von "Außen nach Innen" vor, wobei aber in der Summe eine GRZ von 0,4 ("Allgemeines Wohngebiet") eingehalten werden sollen.

- Es wird angeregt, ausreichend Spielflächen für Kinder einzuplanen.

Abwägungsergebnis

Der Rahmenplan sieht die Errichtung eines Kinderspielplatzes zentral an einer Stelle im Plangebiet vor. Zwar befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet bereits ein Kinderspielplatz, jedoch stellt die von Norden nach Süden verlaufende Mainzerbahn-Trasse eine räumliche Barriere dar, die eine direkte Anbindung an das Plangebiet unterbindet. Um mögliche Gefahrensituationen für spielende Kinder zu vermeiden, sieht der Rahmenplan unter Bezugnahme der Anlage zu § 5 Sportstätten-Planungs-Verordnung Rheinland-Pfalz einen Nachbarschaftsspielplatz im Quartier vor.

- Es wird darauf hingewiesen, einen ausreichenden Grünanteil im Quartier vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Ein übergeordnetes Planungsziel der Rahmenplanung stellt die Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume innerhalb des neuen Quartiers dar. Die neuen Grünflächen sollen das Quartier durchziehen und eine optimale Grünverbindung des Plangebiets zur Umgebung ermöglichen. Um die quartiersbezogenen Freiräume angemessen zu dimensionieren, wird ein Richtwert von 12 m² pro Einwohner angenommen. Das Bestandsgrün, welches den Spargelacker umrahmt und von der Essenheimer Straße abgrenzt soll erhalten werden und in das Plangebiet hineingeführt werden.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

11. Schreiben 11

-E-Mail vom 19.03.2021-

- Es wird der Wunsch nach einer Kindertagesstätte innerhalb des Quartiers geäußert.

Abwägungsergebnis

Der Bedarf einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebiets wird gemäß dem Rahmenplan angenommen. Die Rahmenplanung sieht den Standort einer Kindertagesstätte im Plangebiet vor. Hinsichtlich der Größe und Lage im Quartier trifft der städtebauliche Rahmenplan allerdings keine Vorgaben. Die Ermittlung des aus dem Neubauvorhaben entstehenden konkreten Bedarfs an Kita-Plätzen erfolgt im weiteren Verfahren, wenn sich der Umfang des Vorhabens sowie der tatsächliche Wohnungsmix konkreter abzeichnet und geprüft werden kann, wie viele Kinder voraussichtlich im Plangebiet wohnen werden.

- Es wird angeregt, verschiedene Wohnformen innerhalb des Quartiers vorzusehen und ebenfalls barrierefreie Wohnungen zu errichten.

Abwägungsergebnis

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote wird angesetzt, dass der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen wird. Ziel soll es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorzusehen.

Innerhalb des Förderrahmens ist eine möglichst große Bandbreite an Zielgruppen anzustreben, indem ein breiter Mix an Wohnungsgrößen und -angeboten geschaffen wird. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnangeboten im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit zeitgemäßen und innovativen Wohnformen. Gemäß Rahmenplan wird das Angebot vielfältiger Wohnformen für verschiedene Lebenskonzepte befürwortet. Die Wohnbau Mainz GmbH hat bereits mehrere Wohnprojekte mit verschiedenen Schwerpunkten umgesetzt, wie beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen, altersgerechtes Wohnen oder gemeinschaftliches Wohnen. Welche Wohnformen und -projekte auf dem Plangebiet umgesetzt werden, ist erst im weiteren Planungsprozess, im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes und der anschließenden Konzeptfindung, ersichtlich.

- Es wird angeregt, innerhalb des Wohnumfeldes ausreichend Grünstrukturen vorzusehen.

Abwägungsergebnis

Ein übergeordnetes Planungsziel der Rahmenplanung stellt die Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume innerhalb des neuen Quartiers dar. Die neuen Grünflächen sollen das Quartier durchziehen und eine optimale Grünverbindung des Plangebiets zur Umgebung ermöglichen. Um die quartiersbezogenen Freiräume angemessen zu dimensionieren, wird ein Richtwert von 12 m²

pro Einwohner angenommen. Das Bestandsgrün, welches den Spargelacker umrahmt und von der Essenheimer Straße abgrenzt soll erhalten werden und in das Plangebiet hineingeführt werden.

- Die Errichtung eines Spielplatzes innerhalb des Quartiers werde begrüßt.

Abwägungsergebnis

Der Rahmenplan sieht die Errichtung eines Kinderspielplatzes zentral an einer Stelle im Plangebiet vor. Zwar befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet bereits ein Kinderspielplatz, jedoch stellt die von Norden nach Süden verlaufende Mainzelbahn-Trasse eine räumliche Barriere dar, die eine direkte Anbindung an das Plangebiet unterbindet. Um mögliche Gefahrensituationen für spielende Kinder zu vermeiden, sieht der Rahmenplan unter Bezugnahme der Anlage zu § 5 Sportstätten-Planungs-Verordnung Rheinland-Pfalz einen Nachbarschaftsspielplatz im Quartier vor.

- Es wird angeregt, innerhalb des Quartiers auf eine angemessene sozial verträgliche Durchmischung zu achten. Ebenfalls sei insbesondere Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen.

Abwägungsergebnis

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zu Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote sollte der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen werden. Ziel sollte es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorgesehen werden.

- Es wird der Wunsch nach einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer (virtuellen) Veranstaltung geäußert.

Abwägungsergebnis

In seiner öffentlichen Sitzung hat der Stadtrat am 10.02.2021 beschlossen, eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit zum Rahmenplanentwurf "Spargelacker" durchzuführen. Aufgrund der aktuellen Pandemiesituation wurde die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren beschlossen. Im Amtsblatt Nr. 8 (Datum: 19.02.2021) wurde der Auslegungszeitraum von 01.03.2021 bis 19.03.2021 öffentlich bekannt gemacht. Dieser Zeitraum wurde durch das Stadtplanungsamt bis einschließlich 02.04.2021 verlängert. Innerhalb des Auslegungszeitraumes waren die Planunterlagen über die Homepage der Stadt Mainz abrufbar und nach Terminvereinbarung im Stadtplanungsamt nach telefonischer Vereinbarung einsehbar.

Bei der durch das Stadtplanungsamt durchgeführten städtebaulichen Rahmenplanung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung handelt es sich um informelle Planungsinstrumente, welche rechtlich nicht verbindlich geregelt sind. Lediglich ihre Einbindung in die formell geregelte Bauleitplanung ist in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert. Die durchgeführte frühzeitige Öffent-

lichkeitsbeteiligung ist somit nicht formell vorgeschrieben und damit keine Voraussetzung zum Beschluss eines städtebaulichen Rahmenplanes. Dennoch wurde die Information der Öffentlichkeit freiwillig durchgeführt, um die Bürgerschaft frühzeitig in die Planungsprozesse einzubinden und zu beteiligen.

Vor der Realisierung des Vorhabens folgen im Zuge des aufbauenden Bauleitplanverfahrens noch weitere formell geregelte Verfahrensschritte mit einer durchzuführenden Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Öffentlichkeit wird hierin über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und die Gelegenheit zur Äußerung wird gewährt. Sofern es die Pandemiesituation zulässt, wird eine Veranstaltung im Rahmen der Bürgerbeteiligung des anschließenden Bauleitplanverfahrens eventuell wieder stattfinden können.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

12. Schreiben 12

-E-Mail vom 19.03.2021-

- Die geplante Bebauung innerhalb des Quartiers weise eine zu hohe Dichte auf.

Abwägungsergebnis

Die Bebauungsstruktur sowie auch die zu realisierende Dichte werden durch eine Vielzahl an Restriktionen, welche auf das Plangebiet einwirken, maßgeblich beeinflusst. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, die in Summe die Richtwerte für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" in der BauNVO erreicht. Das Anstreben einer höheren Dichte im äußeren Randbereich soll der Entlastung des innenliegenden Plangebiets dienen. Um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers zu gewährleisten, sieht die Rahmenplanung eine schrittweise Reduzierung der Bebauungsdichte von "Außen nach Innen" vor, wobei aber in der Summe eine GRZ von 0,4 ("Allgemeines Wohngebiet") eingehalten werden sollen.

- Es wird angeregt zu prüfen, ob auf dem Lerchenberg weitere Sozialwohnungen errichtet werden müssen.

Abwägungsergebnis

Gemäß dem Stadtratsbeschluss zu Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote sollte der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen werden. Ziel sollte es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorgesehen werden.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

13. Schreiben 13

-E-Mail vom 19.03.2021-

- Die Lufteinzugs- und Durchzugsschneise auf dem Lerchenberg sei besonders durch die z.T. siebenstöckigen Wohngebäude sowie durch die Anzahl der Baukörper gefährdet.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Konzeptentwicklung ist eine natürliche Belüftung sowie die Schaffung von Grünstrukturen innerhalb des Quartiers mit in die Planung einzubeziehen.

Die natur- und umweltschutzrechtlichen Belange sowie die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit finden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als Planungsgrundsätze Eingang in die Planung.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

14. Schreiben 14

-E-Mail vom 19.03.2021-

- Es wird der Wunsch nach einer guten sozialen Mischung durch die Planung und Belegung geäußert. Dabei dürfe der Blick nicht allein auf das neue Wohngebiet gerichtet sein, sondern müsse auch die benachbarte Gustav-Mahler-Siedlung mit einbeziehen.

Abwägungsergebnis

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen und der vorherrschenden Sozialstruktur innerhalb des näheren Umfelds ist bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers auf eine angemessene soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu achten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zu Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote sollte der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen werden. Ziel sollte es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorgesehen werden.

Innerhalb des Förderrahmens ist eine möglichst große Bandbreite Zielgruppen anzustreben, indem ein breiter Mix an Wohnungsgrößen und -angeboten geschaffen wird. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnangeboten im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit zeitgemäßen und innovativen Wohnformen. Gemäß Rahmenplan wird das Angebot vielfältiger Wohnformen für verschiedene Lebenskonzepte befürwortet. Die Wohnbau Mainz GmbH hat bereits mehrere Wohnprojekte mit verschiedenen Schwerpunkten umgesetzt, wie beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen, altersgerechtes Wohnen oder gemeinschaftliches Wohnen. Welche Wohnformen und -projekte auf dem Plangebiet umgesetzt werden, ist erst im weiteren Planungsprozess, im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes und der anschließenden Konzeptfindung, ersichtlich.

- Es wird die angeregt zu prüfen, ob bei einer geschlossenen Bebauung und der zentralen Ansiedlung des Spielplatzes bzw. des Aufenthaltsraumes eine Lärmbelastung in der Quartiersmitte entsteht und ob der Spielplatz oder Aufenthaltsräume in der Quartiersmitte angesiedelt sind.

Abwägungsergebnis

Da das Plangebiet allseitig von Lärmimmissionen betroffen ist, wird grundsätzlich eine sich von außen nach innen auflockernde Bebauungsstruktur vorgesehen. Das Anstreben einer möglichst hohen Dichte im äußeren Bereich soll der Entlastung des innenliegenden Plangebiets dienen. Der innenliegende Bereich soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aufweisen und durch entsprechend angelegte Grünverbindungen zu einer erhöhten Freiraum- und Aufenthaltsqualität beitragen. An welcher Stelle im Plangebiet ein Kinderspielplatz verortet werden soll, wird im Zuge der Rahmenplanung nicht endgültig festgelegt. Die genaue Verortung erfolgt im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens und der Konzeptentwicklung. Kinderspielplätze, die die Wohnnutzung in dem jeweiligen Gebiet ergänzen, sowie die mit ihrer Nutzung unvermeidbar verbundenen Geräusche, sind sozialadäquat und deshalb in einem gebietsverträglichen Maß von der angrenzenden Wohnbebauung hinzunehmen (gebietsverträgliche Lärmbelastungen).

- Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Unverwechselbarkeit und Einprägsamkeit der städtebaulichen Struktur identitätsbildend sei und daher vorbildhaft auf den "Fichteplatz" und den "Kästrich" verwiesen werden könne. Es wird angeregt, eine achsensymmetrische Gebäudeanordnung vorzusehen. Außerdem wird angeregt, geneigte Dächer innerhalb des Quartiers vorzuziehen.

Abwägungsergebnis

Der städtebauliche Rahmenplan dient als planerische Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Dieser sieht zunächst die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur weiteren Konzeptfindung vor. Der Rahmenplan definiert die städtebaulichen Zielvorgaben. Innerhalb des Plangebiets werden drei Teilflächen abgebildet, für welche grundsätzliche Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Die Maßgabe des Rahmenplans städtebauliche stellt eine Quartiersentwicklung dar, die eine nach innen abnehmende städtebauliche Dichte aufweist. Zu der zukünftigen Baukubatur, Baufluchten oder zu Gaubenformen trifft der städtebauliche Rahmenplan keine Aussage. Die konkrete Konzeptfindung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs.

Der Rahmenplan lässt die Errichtung von Flachdächern zu, da bereits in der Umgebungsbebauung ausschließlich Flachdächer vorzufinden sind und aus städtebaulicher Sicht keine zwingende Notwendigkeit der Festsetzung einer geneigten Dachform auf Ebene des Rahmenplanes besteht. Im Rahmen der Konzeptentwicklung wird die Dachform sowie die Dachneigung konkretisiert. Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie zulässige Dachform können im Zuge des anschließenden Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden.

- Es werden Bedenken gegen eine Steigerung der Geschosszahl und folglich einer weiteren Verdichtung geäußert. In der Presseberichterstattung sei eine höhere Zahl als in der Vorlage genannt worden

Abwägungsergebnis

Gemäß Rahmenplan wird eine Geschossigkeit von fünf bis maximal sieben Vollgeschossen innerhalb der Eingangszone in das Quartier vorgesehen. Innerhalb des äußeren Randbereiches wird eine Geschossigkeit von maximal fünf Vollgeschossen sowie im Inneren des Quartiers eine zulässige Geschossigkeit von maximal vier Vollgeschossen vorgesehen. Die Inhalte der Beschlussvorlage sind hierbei maßgebend, die der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.02.2021 beschlossen hat.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden die Höhen der Umgebungsbebauung erfasst und bei der Rahmenplanung berücksichtigt. Mainz-Lerchenberg ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Insbesondere im Bereich der Hindemithstraße sowie im Umfeld des Plangebiets prägen Hochhausstrukturen sowie Zeilenstrukturen den städtebaulichen Charakter. Das neu entstehende Quartier führt den Siedlungskörper als Verlängerung zur "Gustav-Mahler-Siedlung" fort und ergänzt die entstehende Bebauung südlich der Essenheimer Straße.

Die Bebauungsstruktur sowie auch die zu realisierende Dichte werden durch eine Vielzahl an Restriktionen, welche auf das Plangebiet einwirken, maßgeblich beeinflusst. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, die in Summe die Richtwerte für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" in der BauNVO erreicht. Das Anstreben einer höheren Dichte im äußeren Randbereich soll der Entlastung des innenliegenden Plangebiets dienen. Um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers zu gewährleisten, sieht die Rahmenplanung eine schrittweise Reduzierung der Bebauungsdichte von "Außen nach Innen" vor, wobei aber in der Summe die Bereiche eine GRZ von 0,4 ("Allgemeines Wohngebiet") eingehalten werden sollen.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

15. Schreiben 15

-E-Mail vom 19.03.2021-

- Es wird sich gegen den geplanten Anteil an geförderten Wohnungen ausgesprochen.

Abwägungsergebnis

Gemäß dem Stadtratsbeschluss zu Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Beschluss vom 18.11.2020) sind rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Bei der Aufteilung der Förderquote sollte der überwiegende Teil des Angebotes für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen werden. Ziel sollte es sein, ein möglichst breites zielgerichtetes Wohnungsangebot von günstigen kleineren Wohnungen für ältere Menschen über Wohnraum für Starterhaushalte bis hin zu Mehrzimmerwohnungen vorgesehen werden.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

16. Schreiben 16

-E-Mail vom 22.03.2021-

- Es wird angeregt, dass die optionale Erschließung über die Essenheimer Straße durch die Rahmenplanung nicht stark genug in den Fokus rücke. Die Erschließung des Gebiets über die Hindemithstraße würde zu einer starken Belastung des Innenstadtbereiches führen.

Abwägungsergebnis

Das neu entstehende Quartier führt den Siedlungskörper als Verlängerung zur "Gustav-Mabler-Siedlung" fort und ergänzt die bestehende Bebauung südlich der Essenheimer Straße. Die Erschließungsoptionen des Plangebiets sind durch dessen Lage am Ortsrand sowie auch aufgrund der Zäsur durch die benachbarte Mainzelbahn-Trasse stark begrenzt. Hierdurch entsteht ein in sich geschlossenes Quartier innerhalb des Ortsgefüges. Aufgrund der durch die Rahmenbedingungen gegebene Abkopplung des Plangebiets ist eine städtebauliche Wegeverbindung für den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr besonders wichtig. Um eine Entlastung des nördlich angrenzenden Verkehrsknotenpunktes zu erzielen, wurde die optional zweite Verkehrserschließung innerhalb des südlichen Randbereichs, von der Essenheimer Straße (L 426) aus, durch den LBM geprüft. Eine zweite Zufahrt kann im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgen. Die Ausfahrt aus dem Plangebiet erfolgt über die Hindemithstraße.

Im Rahmen der Konzeptfindung wird eine Umplanung und verkehrplanerische Umgestaltung des Knotenpunktes in der Hindemithstraße notwendig, um den zukünftigen ein- und ausfahrenden Verkehr leiten zu können. Die verkehrstechnischen Vorgaben zu Verkehrsraumabmessungen, Knotenpunktgestaltung sowie zum Stellplatzbedarf werden im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbes ermittelt und konkretisiert.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

17. Schreiben 17

-E-Mail vom 25.02.2021-

- Es wird angeregt, das Plangebiet auszudehnen und die angrenzenden ZDF-Parkplätze in einem Parkdeck unterzubringen, sodass die Fläche für eine Wohnbauflächenentwicklung freigegeben werden kann.

Abwägungsergebnis

Nördlich an das Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Zweites Deutsches Fernsehen (B 31)" an das Plangebiet an. Dieser setzt den Medienstandort des ZDF als Sondergebiet fest. Die Errichtung eines Wohnquartiers lässt sich nicht mit den Inhalten des Bebauungsplans vereinbaren und steht den Planungszielen des "B 31" entgegen. Die Wohnbauflächenentwicklung beschränkt sich auf das Plangebiet "Spargelacker".

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Mainz, 07.10.2021



Welker

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 07.10.2021

61-Stadtplanungsamt

In Vertretung



Rosenkranz

Mainz, den 11.03.2021

61 26 - 603

Bürger 1



WG: Lerchenberg Spargelacker
Christoph Rosenkranz An: Ralf Groh
Kopie: Lena Welker

11.03.2021 08:35

Von: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

~~Wyl.~~
01.04.2021

bitte als Anregung im Rahmen der Bürgerinformation behandeln

Mit freundlichen Grüßen

gr.

im Auftrag

Christoph Rosenkranz



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Christoph Rosenkranz
Abteilungsleiter
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 30 44
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de>

— Weitergeleitet von Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz am 11.03.2021 08:32 —

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 11.03.2021 07:14
Betreff: WG: Lerchenberg Spargelacker

— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 11.03.2021 07:13 —

Von: [Redacted]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 10.03.2021 13:35
Betreff: Lerchenberg Spargelacker

Wir haben schon ein Problemviertel und brauchen kein Zweites.
Das dieser Vorschlag von der SPD kommt gibt zu Denken!!! Eine Zufahrt über
die Hindemithstrasse wäre eine zu große Belastung für die dort wohnenden
Mieter!!!
Man sollte bei dieser Entscheidung alle Bürger durch einen Volksentscheid
einbeziehen!

15¹

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von meinem iPhone gesendet

Landeshauptstadt Mainz
Mainz, den 17.03.2021

61.26 - Le 3

Handwritten signature

Bürger 2



**WG: Fwd: Informelle Bürgerbeteiligung: Städtebaulicher Rahmenplan
"Spargelacker (Le 3)"**

Ralf Groh An: Lena Welker

17.03.2021 08:29

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Bitte Eingang bestätigen

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Ralf Groh

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 - 12 30 43

Fax 0 61 31 - 12 26 71

www.mainz.de

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 17.03.2021 08:28 —

— Weitergeleitet von Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz am 17.03.2021 08:21 —

Von: [Redacted]

Datum: Dienstag, 16. März 2021 um 18:08

An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Betreff: Informelle Bürgerbeteiligung: Städtebaulicher Rahmenplan "Spargelacker (Le 3)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner des Lerchenberges, bin ich auf Ihr o.a. Bürgerbeteiligungsverfahren aufmerksam geworden.

Zunächst einmal möchte ich sagen, dass ich es sehr gut finde, dass Sie mit den geplanten neuen Wohnblocks zusätzlichen Wohnraum auf dem Lerchenberg schaffen. Gerade unser in der Nähe des Baugebietes gelegenes Einkaufszentrum ist auf neue Kunden angewiesen, um die Ortsmitte zu beleben, bzw. am Leben zu erhalten.

Es wäre schön, wenn durch verschiedenartige Wohnungen oder Wohnformen eine gute soziale Mischung geschaffen werden könnte. Meine Anregung ist, den

Handwritten signature

Handwritten notes:
WVL
01.04.2021
sl

Bebauungsplan als Angebotsplan zu beschließen und nicht das ganze Baugebiet einem einzigen Bauträger, so wie in der benachbarten Papageiensiedlung (B-Plan Ma 26) zu überlassen. Ich glaube so könnte eine städtebauliche Vielfalt, ohne Monotonie entstehen, und die Gebäude würden sich den Anforderungen des Wohnungsmarktes anpassen. Dabei sollte aber auch eine große Anzahl von geförderten Wohnungen errichtet werden, denn mit den Sozialwohnungen erhalten auch z. B. einkommensschwächere junge Familien eine Chance auf den Lerchenberg zu ziehen.

Als Jemand, der viel mit dem Fahrrad und zu Fuß unterwegs ist, könnte ich mir auch einen weiteren Weg zum Stadtteil vorstellen: Und zwar einen östlichen Zugang von dem neuen Baugebiet auf die L 426/Essenheimer Straße. So bestünde die Möglichkeit das Gebiet diagonal, durch das „zentrierte Grün im Quartier“ zu queren. Die Entwicklung des Gebiets wäre erlebbar auf dem Weg in die Innenstadt. Außerdem würde beim Weg nach Marienborn und in das östliche Bretzenheim der Abschnitt entlang der lauten Schnellstraße L 426 auf ein Minimum verkürzt.

Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Anregungen bei Ihren weiteren Planungen berücksichtigen könnten.

Mit freundlichen Grüßen



Zur den lfd. Akten

61 26 - Le 3

Mainz, den 17.03.2021

Bürger 3



WG: Fwd: Informelle Bürgerbeteiligung: Städtebaulicher Rahmenplan
"Spargelacker (Le 3)"

Ralf Groh An: Lena Welker

17.03.2021 08:30

Von:

Ralf Groh/Amt61/Mainz

An:

Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

WVL:
01.04.2021

20

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Ralf Groh

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 - 12 30 43

Fax 0 61 31 - 12 26 71

www.mainz.de

----- Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 17.03.2021 08:30 -----

Von: Axel Strobach/Amt61/Mainz

An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Kopie: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz

Datum: 16.03.2021 21:17

Betreff: Fwd: Informelle Bürgerbeteiligung: Städtebaulicher Rahmenplan "Spargelacker (Le 3)"

Z.w.V.

Grüße

Axel

Von meinem iPhone gesendet

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: [REDACTED]

Datum: 16. März 2021 um 18:43:47 MEZ

An: axel.strobach@stadt.mainz.de

Kopie: [REDACTED]

Betreff: Informelle Bürgerbeteiligung: Städtebaulicher Rahmenplan
"Spargelacker (Le 3)"

Sehr geehrter Herr Strobach,

15³

Leider scheint die unter der Mailadresse „stadtplanungsamt@stadt.mainz.de“ zuständige Person längere Zeit nicht im Dienst zu sein, so dass ich meine Anmerkungen als Anwohnerin in Lerchenberg an Sie richten möchte.

Ich begrüße es sehr, wenn im Stadtteil Lerchenberg weiterer Wohnraum geschaffen wird. Wichtig erscheint mir, dass mit Blick auf eine ausgewogene soziale und altersmäßige Durchmischung besonders für junge Familien und Einzelpersonen, aber auch für Ältere Mitbürger*innen bezahlbare Wohnungen verfügbar sind.

Betrachtet man die Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine in Mainz, so wird klar, dass diese bei weitem nicht nur von Menschen mit Grundsicherung beansprucht werden können: vielmehr trifft dies insbesondere auch Frauen, die in den klassischen „Frauenberufen“, wie Erziehung und Bildung und auch im Gesundheitswesen tätig sind; nicht zuletzt auch beispielsweise Menschen, die in Kunst und Kultur tätig sind (die Einkommensunterschiede zwischen Frauen und Männern sind teilweise erschreckend hoch).

Auch mit Blick darauf, dass Frauen (arbeitend/alleinerziehend) weniger häufig über einen eigenen PKW verfügen, ist die Anbindung an den ÖPNV sehr gut, im Übrigen ist die Infrastruktur im Stadtteil gut geeignet, auch ohne eigenen PKW (Car-Sharing) zurechtzukommen.

Auch für ältere Mitbürger*innen mit geringem Einkommen erscheint die Schaffung von gefördertem Wohnraum sinnvoll.

Darüber hinaus wird dies sicher ein sehr attraktives Quartier, das den Stadtteil und auch das Zentrum weiter beleben wird.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]



**WG: Fwd: Informelle Bürgerbeteiligung: Städtebaulicher Rahmenplan
"Spargelacker (Le 3)"**

Ralf Groh An: Lena Welker

17.03.2021 12:01

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Ralf Groh
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 30 43
Fax 0 61 31 - 12 26 71
www.mainz.de

----- Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 17.03.2021 12:01 -----

Von: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 17.03.2021 10:39
Betreff: WG: Fwd: Informelle Bürgerbeteiligung: Städtebaulicher Rahmenplan "Spargelacker (Le 3)"

zwV, bitte Eingangsbestätigung, die Info enthält, dass trotz der Abwesenheitsnachricht angekommen ist und die Anregung Einzug ins Verfahren hält.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Christoph Rosenkranz



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Christoph Rosenkranz
Abteilungsleiter

Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 30 44
Fax 0 61 31 -12 26 71
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz am 17.03.2021 08:18 -----

Von: Axel Strobach/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 16.03.2021 21:17
Betreff: Fwd: Informelle Bürgerbeteiligung: Städtebaulicher Rahmenplan "Spargelacker (Le 3)"

Z.w.V.

Grüße

Axel

Von meinem iPhone gesendet

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: [REDACTED]
Datum: 16. März 2021 um 18:43:47 MEZ
An: axel.strobach@stadt.mainz.de
Kopie: [REDACTED]
Betreff: Informelle Bürgerbeteiligung: Städtebaulicher Rahmenplan
"Spargelacker (Le 3)"

Sehr geehrter Herr Strobach,

Leider scheint die unter der Mailadresse „stadtplanungsamt@stadt.mainz.de“ zuständige Person längere Zeit nicht im Dienst zu sein, so dass ich meine Anmerkungen als Anwohnerin in Lerchenberg an Sie richten möchte.

Ich begrüße es sehr, wenn im Stadtteil Lerchenberg weiterer Wohnraum geschaffen wird. Wichtig erscheint mir, dass mit Blick auf eine ausgewogene soziale und altersmäßige Durchmischung besonders für junge Familien und Einzelpersonen, aber auch für Ältere Mitbürger*innen bezahlbare Wohnungen verfügbar sind.

Betrachtet man die Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine in Mainz, so wird klar, dass diese bei weitem nicht nur von Menschen mit Grundsicherung beansprucht werden können: vielmehr trifft dies insbesondere auch Frauen, die in den klassischen „Frauenberufen“, wie Erziehung und Bildung und auch im Gesundheitswesen tätig sind; nicht zuletzt auch beispielsweise Menschen, die in Kunst und Kultur tätig sind (die Einkommensunterschiede zwischen Frauen und Männern sind teilweise erschreckend hoch).

Auch mit Blick darauf, dass Frauen (arbeitend/alleinerziehend) weniger häufig über einen eigenen PKW verfügen, ist die Anbindung an den ÖPNV sehr gut, im Übrigen

ist die Infrastruktur im Stadtteil gut geeignet, auch ohne eigenen PKW (Car-Sharing) zurechtzukommen.

Auch für ältere Mitbürger*innen mit geringem Einkommen erscheint die Schaffung von gefördertem Wohnraum sinnvoll.

Darüber hinaus wird dies sicher ein sehr attraktives Quartier, das den Stadtteil und auch das Zentrum weiter beleben wird.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

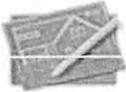
Zu den lfd. Akten

61 26 - Le 3

Mainz, den 17.03.2021

LD

Bürger 4



WG: Bauplanung "Spargelacker"

Ralf Groh An: Lena Welker

17.03.2021 15:00

Von:

Ralf Groh/Amt61/Mainz

An:

Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Wvl.:

01.04.2021

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

LD,

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Ralf Groh

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 - 12 30 43

Fax 0 61 31 - 12 26 71

www.mainz.de

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 17.03.2021 14:59 —

Von:

Axel Strobach/Amt61/Mainz

An:

Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Kopie:

Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz

Datum:

17.03.2021 13:49

Betreff:

WG: Bauplanung "Spargelacker"

Z.w.V.

Grüße

Axel



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Axel Strobach

Amtsleiter

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle, Bau A

Tel 0 61 31 - 12 30 30

Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de>

15⁴

----- Weitergeleitet von Axel Strobach/Amt61/Mainz am 17.03.2021 13:48 -----

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 17.03.2021 13:38
Betreff: WG: Bauplanung "Spargelacker"

----- Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 17.03.2021 13:37 -----

Von: [REDACTED]
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Kopie: [REDACTED]
Datum: 17.03.2021 11:10
Betreff: Bauplanung "Spargelacker"

Sehr geehrter Herr Strobach, sehr geehrtes Stadtplanungsteam,

gerne nehme ich Stellung zu den vorliegenden Planungen „Bebauung Lerchenberger Spargelacker“. Was aus dem ursprünglich geplanten „Sondergebiet ZDF“ (und damit einer lockeren Bauweise mit viel Grün dazwischen) jetzt werden soll, steht stadtplanerisch und umweltpolitisch dem Charakter des Lerchenberges diametral gegenüber. Anbei finden Sie meine Stellungnahme dazu.

Ich hoffe sehr, dass die Bürgerbeteiligung tatsächlich Berücksichtigung in Ihren Plänen findet!

Viele Grüße vom (noch) grünen Lerchenberg

[REDACTED]

--

[REDACTED]



Stellungnahme_Bauprojekt_Spargelacker.pdf

Nachhaltige Stadtplanung muss nicht disruptiv sein!

Der Lerchenberg muss seinen grünen Charakter behalten

Gerne nutze ich die Gelegenheit der Bürgerbeteiligung zur Bebauungsplanung des Lerchenberger Spargelackers. Schön, dass die Lerchenberger eingebunden werden sollen; das war in der Vergangenheit leider nicht der Fall. Weder beim Bau der Gustav-Mahler-Straße noch bei der Mainzelbahn wurden die Betroffenen einbezogen.

Als „Demonstrativbauprojekt“ für rationelle Bebauung, in der Gestaltung des Umfeldes inspiriert von der Howardschen Gartenstadt – so lieben die Lerchenbergerinnen und Lerchenberger ihren Stadtteil. Leider hat die Stadtplanung diesen Ursprung völlig aus den Augen verloren, anders als in anderen Städten, die den Grundcharakter ihrer Gartenstädte in der Weiterentwicklung bewahren, um nur etwa Berlin mit Lichterfelde-West zu nennen: Hier wurde die Nachverdichtung nach einigen Bausünden in den 70-er Jahren des 20. Jahrhunderts rigoros unterbunden, um den Gartenstadtcharakter (seit Ende des 19. Jahrhunderts!) bis heute weiter zu erhalten.

Schon der Bau der Häuser in der Gustav-Mahler-Straße entbehrte jedwedes Konzepts zur Weiterentwicklung des Lerchenbergs. Auch der Ansatz: „Hier mischen sich dann Alt und Jung, alte Lerchenberger und neue Lerchenberger, Bewohnerinnen und Bewohner sozial geförderten Wohnraums mit Eigenheimbesitzenden“ war fernab jeder Realität und damit zum Scheitern verurteilt. Trotz des guten Willens, den die „alten“ Lerchenberger den Neubürgern entgegen brachten!

Aber die Stadt hat daraus leider nichts gelernt. Jetzt soll eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche auch noch zubetoniert werden – anders kann die aktuell vorliegende Planung nicht genannt werden. Einerseits will die Stadt Schottergärten verbieten, damit die Erde atmen kann; andererseits plant sie, 3,4 ha mit der höchstmöglichen Zahl an Wohnungen zuzubauen. Einerseits verliert der Lerchenberg damit noch weiter seinen grünen Charakter, andererseits wird dafür Grün in der Gärtnergasse angepflanzt. Welches Konzept steht dahinter?

Auch auf die Ersatzpflanzungen, die beim Bau der Mainzelbahn für die vielen, vielen gerodeten Bäume und anderen Pflanzen versprochen wurden, warten die Mainzerinnen und Mainzer entlang der Bahnlinie noch immer.

Wer in die Gärtnergasse, wer in die Innenstadt zieht, zieht nicht dorthin, weil man gerne im Grünen lebt. Aber die Bevölkerung des Lerchenberges wohnt hier, weil sie das Grün und die Natur(flächen) liebt. Statt der Grünfläche begrüßt der Lerchenberg dann die von Klein-Winternheim Kommenden mit einem großen Parkhaus. Die Silhouette vom Lerchenberg wird damit weiter verschandelt.

Bauen in Mainz hat nichts mit einer nachhaltigen Stadtplanung zu tun. Das ist - zum Teil ideologisch verbrämtes - Stückwerk. So auch der Plan zur Erweiterung der Bebauung des Lerchenberges.

Acht Vollgeschosse im Eingangsbereich des neuen Quartiers, 400 neue Wohnungen, bis zu 40% geförderte Wohnungen, der Anschluss über die Hindemithstraße – all das ist auf dem grünen Tisch geplant und nicht mit Ortskenntnis und Sachverstand entworfen. Sie sollten sich die Mühe machen, mit der Lerchenberger Bevölkerung ins Gespräch zu kommen, sich selbst einmal auch anzusehen, wie der Verkehrsfluss und die Parksituation in der Hindemithstraße und am EKZ schon heute sind. Das öffnet bestimmt auch Ihnen die Augen dafür, dass die bisherige Planung auf Papier darstellbar ist, nicht aber in der Praxis machbar. Und die sozialen Konflikte werden so sicherlich nicht weniger werden!

Mainz-Lerchenberg, den 17. März 2021



Zu den lfd. Akten

Mainz, den 17.03.2021

61 26-1e3

Bürger 5

dw



Ralf Groh An: Lena Welker

17.03.2021 15:04

Von:
An:

Ralf Groh/Amt61/Mainz
Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Wvl.

01.04.2021

sl

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Ralf Groh

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 - 12 30 43

Fax 0 61 31 - 12 26 71

www.mainz.de

--- Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 17.03.2021 15:04 ---

Von: Axel Strobach/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 17.03.2021 13:53
Betreff:

Z.w.V.



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Axel Strobach

Amtsleiter

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle, Bau A

Tel 0 61 31 - 12 30 30

Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de>

--- Weitergeleitet von Axel Strobach/Amt61/Mainz am 17.03.2021 13:52 ---

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz

15-5

An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 17.03.2021 13:42
Betreff:

----- Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 17.03.2021 13:42 -----

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 17.03.2021 10:06
Betreff: Stellungnahme zum Rahmenplan LE 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang befindet sich meine Stellungnahme zum Städtebaulichen Rahmenplan LE3.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
Hochschule Koblenz
University of Applied Science Koblenz
Fachbereich Sozialwissenschaften
Department of Social Science
Institut für Forschung und Weiterbildung
- Stadt- und Gemeindeforschung -
- Urban Research and Community Studies -

[REDACTED]
Hinweis: [REDACTED] (2018): Lehrbuch Stadt und Soziale Arbeit. Stadtsoziologische Grundlagen der Sozialen Arbeit. Weinheim Basel. BELTZ JUVENTA. Reihe Studienmodule Soziale

 Arbeit. ISBN 978-3-7799-3090-7 Städtebaul. Rahmenplan.docx

----- Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 17.03.2021 13:42 -----

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 17.03.2021 10:11
Betreff: Stellungnahme zum Städtebaulichen Rahmenplan LE3

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Angang befindet sich meine Stellungnahme zum Städtebaulichen
Rahmenplan LE3

Mit freundlichen Grüßen

--

Hochschule Koblenz
University of Applied Science Koblenz
Fachbereich Sozialwissenschaften
Department of Social Science
Institut für Forschung und Weiterbildung
- Stadt- und Gemeindeforschung -
- Urban Research and Community Studies -

Hinweis: (2018): Lehrbuch Stadt und Soziale Arbeit.
Stadtsoziologische Grundlagen der Sozialen Arbeit. Weinheim Basel. BELTZ
JUVENTA. Reihe Studienmodule Soziale Arbeit. ISBN 978-3-7799-3090-7



Städtebaul. Rahmenplan.docx

Stellungnahme zum Entwurf Städtebaulicher Rahmenplan „Spargelacker“ LE 3 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation¹

Wir begrüßen vor dem Hintergrund der bekannten generellen **Entwicklung des Wohnungsmarktes** und des zunehmenden Bedarf an **bezahlbarem Wohnraum** in Mainz, insbesondere aber vor dem Hintergrund der **städtebaulichen und strukturellen Weiterentwicklung des Stadtteils** die Planung eines neuen Wohngebiets.

Wir begrüßen des Weiteren eine vorzeitige **Einbeziehung des Bürgerwillens** in die Planung. **vor der eigentlichen Planung.**

Bereits im Vorfeld der Planung und in der Planung selbst bitten wir um die besondere Berücksichtigung der folgenden Punkte:

Wir bitten um eine **gute soziale Durchmischung**, die sich gut in die Sozialstruktur des Stadtteils einfügt, weil das die beste Voraussetzung für die Offenheit des Wohngebiets dem Stadtteil gegenüber ist und umgekehrt der Stadtteil offen mit dem neuen Wohngebiet umgehen kann. Vor dem Hintergrund der Sozialraumanalyse für den Stadtteil Lerchenberg ist dies von besonderer Bedeutung.

Im Zusammenhang mit der **Belegung** haben wir die Formulierung **„bezahlbarer Wohnraum“** mit Bedacht gewählt. Bezahlbar soll der Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sein, also nicht nur für die Bevölkerungsgruppen mit einem eher geringen Einkommen oder für Menschen, die auf Transfereinkommen angewiesen sind, sondern auch z. B. für die junge Familie aus der Mittelschicht oder für das ältere Paar mit einer ausreichenden Altersversorgung.

Der Rahmenplan sieht in diesem Zusammenhang eine **Sozialbindungsquote** von 30% vor. Vor dem Hintergrund der für eine Wohnberechtigung notwendigen Einkommensgrenzen ist eine **gute soziale Durchmischung** bereits im Rahmen dieser Quote nicht nur möglich, sondern auch geboten. Auch in **Blick auf den Stadtteil** insgesamt mit seinem schon bestehenden Bestand an sozial gebundenen Wohnungen bitten wir, auf eine gute und für den Stadtteil insgesamt sozial verträgliche Durchmischung bereits innerhalb der 30%-Quote zu achten.

Hier verweisen wir auf die Sozialraumanalyse und auf die von den Ämtern im Rahmenplan abgegebenen Stellungnahmen.

Eine gute soziale Durchmischung hängt auch von der Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen ab, die unterschiedliche Wohnformen zulassen.

- Gibt es angemessene Wohnungen für **Familien mit Kindern?**

¹ Diese Stellungnahme beruht auf der Begründung des Antrags der SPD-Fraktion zum Städtebaulichen Rahmenplan in der Ortsbeiratssitzung Mainz-Lerchenberg vom 4.2.2021

- Gibt es alters- und behindertengerechte Wohnungen, zumindest teilweise barrierefreie Wohnungen?
- Gibt es Wohnungen für innovative Wohnformen, die z. B. im Rahmen einer Hausgemeinschaft das **Zusammenleben von Jung und Alt** ermöglichen oder die ein **gemeinsames Wohnen im Alter** erlauben, die auch eine andere Architektur der Wohnungen verlangen?

Einiges wurde im Entwurf auch angedeutet; wir bitten, auf eine angemessene Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen zu achten.

In der Beschlussvorlage wird auf eine attraktive **Anbindung an das Einkaufszentrum** hingewiesen, wobei mehr auf die Begründung abgehoben wird, dass im Wohngebiet keine Geschäfte geplant sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang nicht nur auf die Qualität des Einkaufszentrums als Versorgungszentrum hinweisen. Mit dem neuen Wohngebiet gewinnt das Einkaufszentrum auch sozialräumlich noch einmal mehr an seiner integrativen Bedeutung als ein anstrebender Stadtteilmittelpunkt. Das Einkaufszentrum ist ohnehin jetzt schon der einzige Kommunikations- und Begegnungsort, wo sich alle Bevölkerungsgruppen begegnen. Das ist uns insbesondere wichtig auch für die städtebauliche Gestaltung dieser Anbindung.

Die Nähe zur **Gustav-Mahler-Siedlung (MA 26)** wird als Nachbar in ihrer eher sozial schwierigeren Situation erwähnt; sie ist ja auch Teil des Projektgebietes der Sozialen Stadt. Da verweisen wir ebenfalls auf die Sozialraumanalyse und auch auf die im Entwurf diesbezüglichen Anmerkungen der Fachämter.

Die Gustav-Mahler-Siedlung ist in ihrer städtebaulichen Gestaltung und ihrer Baustruktur schon ohnehin ein in sich geschlossenes Wohngebiet mit einer eigenen sozialräumlichen Gestalt und ihrer räumlichen Separierung durch eine breite Straße. Das Wohngebiet entfaltet ohnehin dadurch schon eine spezifische sozial integrierende Wirkung, die nicht unbedingt in den übrigen Stadtteil hineinwirkt. Die Sozialstruktur der Bewohnerschaft mag verstärkend dazukommen, ist aber nicht ausschlaggebend. Der Übergang zum Stadtteil ist zwar möglich, aber ein unkomplizierter Austausch der dortigen Wohnbevölkerung mit der Bewohnerschaft der übrigen Wohnquartiere ist eher schwieriger.

Als Teilgebiet des Programms Soziale Stadt gibt es inzwischen eine Reihe von Bemühungen, die Offenheit des Wohngebiets zum Stadtteil sozialräumlich und sozialkommunikativ zu gestalten. Hier käme es darauf an, die direkte nachbarschaftliche Nähe des neuen Wohngebiets städtebaulich und strukturell so zu gestalten, dass diese Bemühungen um eine Öffnung zu daran angrenzenden Wohngebieten städtebaulich gerahmt werden. Es geht um die städtebauliche Gestaltung des Übergangs zu anderen Quartieren.

Städtebaulich geht die Beschlussvorlage von der Fortführung der Hochhausbebauung gegenüber dem Einkaufszentrum und in der Hindemith- und Regerstraße aus. Wir denken, dass mit einer **einheitlich gestalteten Bautypologie** des Geschosswohnungsbaus auch

ästhetisch an vorgegebene Typen angeschlossen wird und mit einer vier-
siebengeschossigen Bebauung einer großstadttypischen Baustruktur gerecht wird.
Wir bitten aber zu überdenken, ob nicht eine achtgeschossige Eingangsbebauung von außen
her eher abschließend wirkt und keine Offenheit gegenüber dem Stadtteil signalisiert und
auch gegenüber der Gustav-Mahler-Siedlung abgrenzend wirken könnte. Eine
Terrassenbebauung könnte diese Situation in der Tat auflockern. Es geht ja weniger um eine
Eingangssituation als vielmehr um die städtebauliche Gestaltung eines Übergangs zwischen
dem neuen Wohngebiet und dem übrigen Stadtteil.

Die im Entwurf des Rahmenplans beschriebene nach innen zunehmende auflockernde
Bebauung bietet Chancen für die Gestaltung attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsorte
für alle Altersgruppen im **öffentlichen Raum**.

Dazu gehört auch ein Spielplatz. Die Beschlussvorlage nimmt die Nähe zum
Spargelackerspielplatz auch zu Kenntnis, denkt aber auch an einen weiteren Spielplatz im
Wohngebiet selbst, was wir begrüßen. Über eine integrative Wirkung eines
Nachbarschaftsspielplatzes wäre gerade unter den oben beschriebenen sozialstrukturellen
Bedingungen der angrenzenden Wohngebiete besonders nachzudenken.
Zum öffentlichen Raum gehören dann auch **Grünlagen**, die ja auch den Stadtteil Lerchenberg
im Besonderen ausmachen, und eine **Infrastruktur**, die über die baurechtlichen
Voraussetzungen hinausgeht, wie Voraussetzungen für **E-Mobilität für Autos** und eine
angemessene **Verkehrsstruktur für Radfahrer**. Die diesbezüglichen Ausführungen im
Entwurf begrüßen wir ebenso wie die Berücksichtigung einer weiteren **Kindertagesstätte**.
Und last but not least würden wir eine **Namensnennung der Straßen** nach der Systematik
der Lerchenberger Straßen sehr begrüßen, wobei wir auf **weibliche Personen** besonderen
Wert legen.

Zu den lfd. Akten

Mainz, den 29.03.2021

61 26 Le3 *hd*

Bürger 6

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

17.3.2021

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Eingang: 19. März 2021

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.	R				
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplans „Spargelacker (Le 3)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Rahmenplan-Entwurf erlauben wir uns folgende Bedenken und Anregungen:

1.

Im Entwurf des Erläuterungsberichts vom 9.12.2020 wird als „wesentliches städtebauliches Kriterium“ die „Betonung der eigenen Identität“ des Neubauquartiers genannt. Außerdem sollen die öffentlichen Freiräume „identitätsbildend und von hoher Qualität“ sein. Andererseits heißt es, dass bei allen Gebäuden „die Ausführung eines Staffelgeschosses denkbar“ wäre.

2.

Unter Identität wird gemeinhin Unverwechselbarkeit und damit Einprägsamkeit verstanden. Dies bedeutet eine städtebauliche Struktur, die sich als harmonische Ganzheit begreifen lässt.

3.

Es gibt in Mainz zwei Wohnquartiere, nämlich „Fichteplatz“ und „Kästrich“, denen angesichts der Klarheit ihres städtebaulichen Gesamtbildes Vorbildcharakter zukommt. Maßgebend hierfür ist nicht zuletzt eine achsensymmetrische Gebäudeanordnung. Außerdem führt dort die Ausbildung konkaver und konvexer Baufluchten zu deutlichen Raumfassungen, und geneigte Dächer mit Traufüberstand schaffen mit ihren unterschiedlichen Gaubenformen einprägsame Baukörperkonturen.

4.

Das Quartier „Fichteplatz“, errichtet zwischen 1925 und 1928, beschreibt die Denkmaltopographie für Mainz als eine „eigenständige Lösung“ innerhalb des kommunalen Siedlungsbaus der 1920er Jahre. Die Siedlung gehöre „hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Konzeption und ihres Erhaltungszustandes zu den bedeutenden ihrer Zeit weit über Mainz hinaus“. Die Zentralachse wird von der Nikolaus-Becker-Straße gebildet. Sie führt im Osten zu einer Durchfahrt mit drei Arkaden.

5.

Die städtebauliche Struktur des Quartiers „Kästrich“, errichtet in den 1980er Jahren, beruht auf dem Wettbewerbsentwurf des Büros Hentrich, Petschnigg und Partner. Auch hier gruppieren sich die Bauten um eine Zentralachse. Sie weitet sich im Osten zu einem querrechteckigen Platz, der sich unter vier Arkaden zur Stadt hin öffnet. Die westliche Begrenzung bildet ein konkav einschwingendes Wohngebäude.

6.

Das neue Quartier „Spargelacker“ umfasst eine Fläche, die annähernd jener des Quartiers „Kästrich“ entspricht und nur unwesentlich kleiner ist als das Quartier „Fichteplatz“. Von daher und angesichts des



156

beinahe quadratischen Umrisses liegt es nahe, sich bei der Ausbildung der städtebaulichen Struktur ebenfalls am Motiv der Axialsymmetrie zu orientieren. Dieses Prinzip sollte bei der Hierarchisierung der einzelnen Gebäude im Gesamtensemble ebenfalls Anwendung finden.

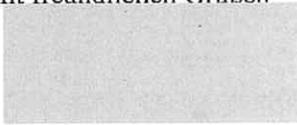
7.

Baukörper mit Flachdächern und Staffelgeschossen sind allein dem ökonomischen Kalkül geschuldet und wären alles andere als „identitätsbildend“, da in deutschen Neubauquartieren geradezu ubiquitär. Von daher und aus ökologischen Gründen (langfristig geringerer Unterhaltungsaufwand) sind geneigte Dächer vorzuziehen.

8.

Die Beachtung der beschriebenen Leitlinien würde maßgeblich zur Nobilitierung des Quartiers beitragen. Dies liegt auch und nicht zuletzt im Interesse der Bewohner.

Mit freundlichen Grüßen



Mainz, den 22.03.2021

01 26 - Le 3

Bürger 7



WG: Vorhaben Lerchenberg, Spargelacker
Ralf Groh An: Lena Welker

22.03.2021 13:09

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung

Ralf Groh

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 - 12 30 43

Fax 0 61 31 - 12 26 71

www.mainz.de

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 22.03.2021 13:09 —

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 22.03.2021 09:47
Betreff: WG: Vorhaben Lerchenberg, Spargelacker

— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 22.03.2021 09:46 —

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 10.03.2021 14:08
Betreff: Vorhaben Lerchenberg, Spargelacker

Sehr geehrte Damen und Herren,

an der Bürgerbeteiligung zum obigen Anliegen sind hier meine Meinungen:

1. größtes Wohnhaus nicht am Eingang Hindemithstr. setzen, da sonst Abschottung
2. Sozialwohnungen sind meiner Meinung genug auf dem Lerchenberg

157

verteilt,
dafür fehlen Wohnungen für den Mittelstand

3. unbedingt gehört eine Kita in diesen Bereich sowie eine weitere Zu- und Abfahrt aus diesem Gebiet.

Mit freundlichem Gruß



Zu den Ifo. Akten

61 26 - Le 3

Bürger 8

Mainz, den 22.03.2021

de



WG: Rahmenplanentwurf Spargelacker; hier: Stellungnahme
Ralf Groh An: Lena Welker

22.03.2021 13:09

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Ralf Groh
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 30 43
Fax 0 61 31 - 12 26 71
www.mainz.de

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 22.03.2021 13:09 —

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 22.03.2021 09:41
Betreff: WG: Rahmenplanentwurf Spargelacker; hier: Stellungnahme

— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 22.03.2021 09:41 —

Von: [Redacted]
An: <Stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 11.03.2021 17:46
Betreff: WG: Rahmenplanentwurf Spargelacker; hier: Stellungnahme

Von: [Redacted]
Gesendet: Donnerstag, 11. März 2021 16:06
An: 'stadtplanungsamt@stadt.mainz.de'
Betreff: Rahmenplanentwurf Spargelacker; hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen , sehr geehrte Herren,

158

anbei erhalten Sie meine / unsere Stellungnahme zum "Spargelacker" im Rahmen der Information der Bürgerschaft.

Mit freundlichen Grüßen



Rexrodt Stellungnahme. Spargelacker Vorblatt.docx

Stellungnahme

zum städtebaulichen Rahmenplan „ Spargelacker (Le 3) „
im Rahmen der Information der Bürgerschaft
-Landeshauptstadt Mainz Aktenzeichen: 61 26 Le 3-

von



Mainz , d. 09.03.2021

Gegen die o.a. Planung bestehen folgende Bedenken:

1. Ablehnung des ausschließlichen Geschoßwohnungsbaus:

a) Nach dem **Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom Mai 2000** soll eine soziale Mischung im Wohnungsbau durch ein differenziertes *Neben – und Miteinander* von Finanzierungsformen im Geschoßwohnungsbau sowie als **verdichteter Einfamilienhausbau** erfolgen.

Der geplante ausschließlich mehrgeschossige Wohnungsbau – ausschließlich mit Mietwohnungen (AZ v. 19.02.2021) verhindert entgegen den Festlegungen im Flächennutzungsplan einen Einfamilienhausbau auf dem Spargelacker und torpediert die vom Flächennutzungsplan gewollte soziale Mischung- auch mit Einfamilienhäusern.

b) Unter dem Vorwand eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine extreme **Dichte der Bebauung** verwirklicht werden, von der das Stadtplanungsamt selbst zugibt, damit die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für „ Allgemeine Wohngebiete“ der BauNVO auszuschöpfen.

Ein Wohnumfeld, das im wesentlichen aus Beton besteht , gewährt keine Identifikationsmöglichkeiten ,wie es der Flächennutzungsplan erwartet.

Der Hinweis auf eine ähnlich angelegte Bebauung in der benachbarten Gustav-Mahler-Siedlung geht fehl: Diese Bebauung war dem politischen Ziel untergeordnet, 270 Sozialwohnungen auf knappen Gelände zu errichten. Mit einem schlechten Beispiel sollte sich die Stadt nicht schmücken!

Nach § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB sollen Bauleitpläne die „ Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen berücksichtigen“. Der Fehler der o.g. Siedlung darf sich im Spargelacker nicht wiederholen.

c) Die vorgesehene **geschlossene 5-geschossige Bebauung** im äußeren Teilbereich wird abgelehnt:

Eine geschlossene fünfgeschossige Bebauung im Randbereich hat in dem aufgelockert bebauten Stadtteil Lerchenberg keine Berechtigung . Eine natürliche Belüftung wird geradezu ausgeschlossen , sodaß eine Aufheizung im Innenraum im Sommer zu erwarten ist, noch verstärkt durch einen Kernbereich mit vier Vollgeschossen .

d) Ein **sieben- bis achtstöckiger Wohnturm** am Eingang des Quartiers in der Hindemithstrasse soll als Sichtachse und " städtebauliche Dominante" zu den übrigen Hochhäusern und Geschoßbauten in der näheren Umgebung dienen :

Eine solche Sichtachse braucht niemand. Auch ein Übertagen des übrigen Baufeldes mit drei bis vier weiteren Geschossen soll argumentativ überdecken, daß man hier schlicht weiteren Wohnraum generieren will. Drei Geschosse höher als die nächste Reihe in der Innenbebauung ergeben auch keine städtebauliche Dominante, die diesen Begriff rechtfertigen könnte.: Es wird schlicht geklotzt.

Ein abschreckendes Detail stellt der 150 m hohe Turm dar, den das ZDF auf der Grenzlinie zum Spargelacker baurechtlich zulässig errichten könnte. Hier bedarf es vor einer Weiterplanung der Aufklärung, ob das ZDF an dieser Stelle ein solches Monstrum bauen will.

e) Die Baupraxis kennt sog. **Orientierungswerte** für die Planung, die als empfehlender Standard Planungen zugrundegelegt werden. Gemäß diesen

Orientierungswerten werden z.B. bei einer *durchgängigen Mehrgeschoßbebauung* mit **280-400 Einwohnern/ha** und **93-133 Wohneinheiten/ ha** gerechnet (www.dr.-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm#Literatur).

Wenn die Stadt 400 Wohneinheiten auf 3,4 ha Fläche bauen will, hat sie schon ziemlich das obere Limit ausgereizt.

Eine solche verdichtete Bebauung im „grünen Stadtteil“ verstößt gegen das **Konzept, das dem Stadtteil Lerchenberg zugrundeliegt** (s. unter 3).

2. Ausmaß des Anteils an gefördertem Wohnungsbau

Den Anteil an geförderten Wohnungen , der vom Stadtplanungsamt zunächst mit 25 % vorgesehen war, hat der Stadtrat bereits auf 30 % erhöht.

Wir stimmen aber dem Amt 12 in seiner Stellungnahme zu , nicht erneut „eine nicht unproblematische Sozialstruktur „ zu provozieren und aufgrund der sensiblen Nachbarschaft jede Erhöhung sorgfältig abzuwägen.

*Es besteht aus Erfahrung die konkrete Gefahr, daß ein Prozentsatz von 30 oder gar 40 % an geförderten Wohnungen das Wohnumfeld sichtbar negativ und lange prägt. Eine soziale Durchmischung bewirken solche Prozentsätze eben nicht , im Gegenteil. Die Attentate in Hanau vor rd. einem Jahr haben einen Fehler offengelegt: Die mißlungene Integration in der **Hanauer Weststadt , in der 40 Prozent der Bewohner ausländische Wurzeln** haben, zeigt, „daß mit Hilfe der städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine bessere Durchmischung der Strukturen einer Integration eher genutzt hätte“ (s. Frankfurter Allgemeine Zeitung v. 08.02.2021).*

Eine bessere Durchmischung bedingt aber auch , daß nicht nur Mietwohnungen gebaut werden , sondern auch Eigentum gebildet werden kann.

3. „Gartenstadt „Lerchenberg“

Das Stadtplanungsamt begründet den „Sachverhalt“ zur geplanten Bebauung mit dem starken Bevölkerungswachstum , dem Wohnraumbedarf und der Notwendigkeit auch bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in den „planerischen Focus“ zu nehmen.

*Nicht erwähnt hat das Amt bei seiner Darstellung , daß der Stadtteil Lerchenberg eine **Entstehungsgeschichte** hat , die bis heute fortwirkt:*

*Im Jahre 1961 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für ein Demonstrativbauvorhaben auf dem Lerchenberg ausgeschrieben. Den 1. Preis erhielten die Diplom-Ingenieure Fritz Jaspert und Prof.Dr.-Ing Selg. Aus deren Plänen wurde 1963 ein Bauplanentwurf für den Lerchenberg erstellt, der sich an den **Idealen der „Howardschen Gartenstadt“** als reiner Wohnstadt orientierte. Bei einer geplanten Bewohnerzahl von ca. 15.000 und einer Bebauung im Verhältnis 60 % Eigenheime und 40 % Mehrfamilienhäuser sollte allein am **östlichen Rand des Lerchenbergs eine Fläche für 1000 Eigenheime** entwickelt werden. Dazu kam es nicht mehr, weil die Stadt den größten Teil dieser Fläche, der 1/3 des projektierten Lerchenberger Stadtteils ausmachte, an das ZDF verkaufte, darunter auch den Spargelacker. Auf der restlichen Fläche wurde dann gebaut wie geplant.*

Allen Beteiligten ist bekannt, wie sehr dem Lerchenberg ,insbesondere dem Einkaufszentrum , das o.a. Drittel an Fläche und Bebauung bisher gefehlt hat.

Es wäre jetzt Gelegenheit , den Lerchenberg anhand der ursprünglichen Planung

(Howard'sche Gartenstadt) zu Ende zu bauen und anstelle der auf dem Spargelacker anvisierten Betonburg

60 % Eigenheime und
40 % Mehrfamilienhäuser

zu realisieren.

Das unlängst realisierte Baufeld der Nino-Erne-Strasse mit einer Bebauung von Eigenheimen hat eindrucksvoll bestätigt, daß mit dieser kleinteiligen Bebauung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 BauGB) in hohem Maße befriedigt wurden und das ohne Geschoßwohnungsbau.

Auch im benachbarten Ober-Olm gab es für 59 neue Bauplätze 380 Bewerber (AZ v.11.02.2021), ebenfalls nicht für Geschoßwohnungsbau, sondern für Ketten-, Reihen-, Ein- und Mehrfamilienhäuser. Ein weiteres ähnliches Neubaugebiet ist geplant (Pfannenstiel VII).

4. Europaweite Ausschreibung

Das vom ZDF erworbene Grundstück „ Spargelacker“ hat die Stadt Mainz bereits an die Mainzer Wohnbau (AZ v.02.02.2021) „weitergereicht“, wohl in der Absicht, daß diese das Gelände mit 36.000 Quadratmetern Wohnfläche bebaut (interne Bezeichnung „Am Medienberg“) und als **privatrechtliche** GmbH von EU-Vorschriften über **öffentliche** Aufträge nicht betroffen wäre.

Bei dem infrage stehenden Bauvolumen von ca. 105 Mio. € (offenbar geschätzt, vgl. AZ v.19.01.2021:“ 400 neue Mietwohnungen „) sind wir aber der Auffassung, daß dieses Projekt wegen Überschreitens des Schwellenwertes (5,3 Mio. €) und Umgehens von zwingenden EU-Vorschriften europaweit auszuschreiben sei (I. Richtlinie 2014/24/EU-Richtlinie über die öffentliche Auftragsvergabe Nr.1 d).



Zu verbindl. Akten

61 26 - Le3

Mainz, den 22.03.2021

WJ

Bürger 9



WG: Stellungnahme zum städtebaulichen Rahmenplan "Spargelacker Le3"

Ralf Groh An: Lena Welker

22.03.2021 13:03

Von:

Ralf Groh/Amt61/Mainz

An:

Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung

Ralf Groh

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 - 12 30 43

Fax 0 61 31 - 12 26 71

www.mainz.de

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 22.03.2021 13:03 —

Von:

Heike Ebert/Amt61/Mainz

An:

Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Datum:

22.03.2021 08:47

Betreff:

WG: Stellungnahme zum städtebaulichen Rahmenplan "Spargelacker Le3"

— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 22.03.2021 08:46 —

Von:

An:

"stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Datum:

18.03.2021 17:27

Betreff:

Stellungnahme zum städtebaulichen Rahmenplan "Spargelacker Le3"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang sende ich Ihnen unsere Stellungnahme zum städtebaulichen Rahmenplan "Spargelacker Le53".

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]



[Redacted name]

20210317 Stellungnahme Spargelacker.pdf

15⁹

Stellungnahme

zum städtebaulichen Rahmenplan „Spargelacker (Le 3)“
im Rahmen der Information der Bürgerschaft
-Landeshauptstadt Mainz Aktenzeichen: 61 26 Le 3-

von



Mainz, den 18.03.2021

Grundsätzlich unterstützt die CDU-Lerchenberg den Gedanken des sozialen Wohnungsbaus in der Stadt Mainz. Jedoch ist die hohe Dichte der geplanten äußeren Umbauung nicht nur dem äußeren Erscheinungsbild des Stadtteils Lerchenberg abträglich, sondern bildet ein in sich geschlossenes, vom Stadtteil Lerchenberg abgekoppeltes Quartier. Eine Weiterentwicklung des Stadtteils Lerchenberg muss sich an der vorhandenen Struktur und Bebauung des Stadtteils orientieren, nicht an einer abstrakten Zahl zur Ausnutzung von Grund und Boden.

Die Sozialraumanalyse der Stadt Mainz weist für den Lerchenberg einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Sozialwohnungen aus. In Lerchenberg zeigt dies insbesondere im Stadtbezirk Lerchenberg-Mitte/ZDF (533), dort existieren bereits 593 geförderte Wohnungen, dies entspricht etwa 198 geförderten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (der Durchschnitt innerhalb der Stadt Mainz liegt bei 26,3). Lerchenberg-Mitte ist Teil der Gebietskulisse Soziale Stadt. Das neue Wohngebiet ist diesem Stadtbezirk zuzurechnen. Gemäß Sozialraumanalyse bedarf es hier eines stärker präventiven Ansatzes, um eine Abwärtsentwicklung des Stadtbezirks zu vermeiden. Der Lebenslagenindex erreicht überwiegend Werte zwischen -3 und 0. Es zeichnet sich in diesem Gebiet der Beginn einer sich verstetigenden problematischen sozialen Entwicklung ab. Hier gilt es, durch ein frühzeitiges Handeln eine „Abwärtsspirale“ in den Gebieten aufzuhalten.

Dies vorausgeschickt bestehen gegen die o. a. Planung folgende Bedenken:

- Es ist nicht zielführend durch den Neubau von ca. 30 % Mietwohnungen eine Abwärtsentwicklung zu erzwingen. Die bisher umgesetzten Maßnahmen im Rahmen des Programms ‚Soziale Stadt‘ werden sehr begrüßt und müssen fortgesetzt werden, jedoch waren sie bisher nicht geeignet, eine Entwicklung hin zum Positiven zu bewirken. Bei einer Steigerung der Sozialwohnungen in diesem Bereich kann das Programm auch nicht einfach erweitert werden, da die Wirkung hinsichtlich der sozialen Entwicklung bisher nahezu ausgeblieben ist. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass kein Zwang besteht, in jedem neuen Wohngebiet geförderte Wohnungen zu errichten. Andere neue Wohngebiete, z. B. am Zollhafen, wurden von der Stadt Mainz auch ohne eine solche Auflage errichtet, weitere neue Wohngebiete in Mainz weisen eine wesentlich niedrigere Quote an Sozialwohnungen auf.

- Durch die Reduzierung des Mietwohnungsanteils, der Erweiterung um Eigentumswohnungen und der Ergänzung des Geschosswohnungsbaus um Häuser in Reihen- und Doppelhausbauweise kann eine Durchmischung der sozialen Milieus erreicht werden. Zur Vermeidung der Abwärtsentwicklung im Stadtbezirk Lerchenberg-Mitte/ZDF (533) ist dies zwingend erforderlich und angezeigt. Im städtebaulichen Rahmenplan soll der vorgesehene Geschosswohnungsbau um Wohnraum für junge Familien in Bauweise als Reihen- und Doppelhäuser ergänzt werden. Mindestens 30 % der vorgesehenen Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Die verbleibenden Mietwohnungen sollen möglichst nicht gefördert werden, der geförderte Anteil der Mietwohnungen darf allenfalls 10 % nicht übersteigen. Die geplanten Mietwohnungen sollen alters- und behindertengerecht ausgeführt werden.
- Die vorgesehene Bebauungsart ist mit dem ‚System Lerchenberg‘ nicht verträglich, da die Verdichtung viel zu hoch ist. Es sind dringend ausreichend Grün- und Freiflächen einzuplanen. Zusätzlich wird das Erscheinungsbild bei der Einfahrt zum Lerchenberg mit 4- bis 7-geschossiger Bebauung deutlich verschlechtert.
- Der Mangel an Kindergartenplätzen auf dem Lerchenberg ist allgemein bekannt. Die im Kita-Bedarfsplan ausgewiesene Überdeckung in Lerchenberg entsteht lediglich durch die Berücksichtigung von nicht für Lerchenberger Kinder verfügbare Plätze und der politisch vorgegeben Quote von unter 100 % Deckung. Im neuen Wohngebiet werden auch viele Kinder im Kindergartenalter wohnen, die einen Kita-Platz benötigen. Die bisher fehlenden Kita-Plätze auf dem Lerchenberg und die zusätzlichen Plätze für die Kinder im neuen Wohngebiet müssen durch den Neubau einer Kindertagesstätte im neuen Wohngebiet zur Verfügung gestellt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass die Stadt Mainz diese Plätze an anderen Stellen im Stadtgebiet in den nächsten Jahren zur Verfügung stellen kann. Gleichzeitig muss die damit einhergehende Erweiterung der Grundschule Lerchenberg bereits jetzt geplant werden, da absehbar ist, dass die sich gerade im Bau befindliche Erweiterung der Grundschule den Bedarf aus dem neuen Wohngebiet nicht decken kann.
- Die Annahme in der Vorlage, dass die Bewohner im neuen Wohngebiet sich überwiegend zu Fuß oder mit dem öffentlichen Nahverkehr bewegen, erscheint wenig realitätsnah und mehr ideologisch getrieben. Wir erwarten hier auch

einen erheblichen Kraftfahrzeugverkehr durch die neuen Bewohnerinnen und Bewohner. Zusätzlich wird sich ein Besucherverkehr ergeben. Die Bevölkerung des Lerchenbergs wird sich durch das neue Wohngebiet um ca. 1/6 bis 1/5 erhöhen. Die Verkehrsanbindung nur über die Hindemithstraße erzeugt ein hohes Verkehrsaufkommen, welches nicht akzeptabel sein wird und die Verkehrsführung nicht verkraften kann, zudem der geplante Kreisverkehr mit Straßenbahnquerung ein noch größeres Verkehrsaufkommen kaum zulässt und dadurch ein großes Gefahrenpotential entsteht. Eine Anbindung über die Essenheimer Landstraße muss deshalb zwingende Voraussetzung sein und entsprechend in der Vorlage aufgenommen werden.

- Auswirkungen hat die obige Einschätzung auch auf den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen. Nicht nur aus dem Neubaugebiet Nino-Erne-Straße ist die Parkplatzsituation bekannt. Dieser Fehler darf im geplanten Wohngebiet nicht erneut gemacht werden, und es müssen ausreichend öffentliche Parkflächen mit geplant werden.

Zu den lfd. Akten

Mainz, den 22.03.2021

61 26 - Le3

yo
du

Bürger 10



WG: Bürgerbeteiligung Lerchenberg
Ralf Groh An: Lena Welker

22.03.2021 13:03

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Ralf Groh

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 - 12 30 43

Fax 0 61 31 - 12 26 71

www.mainz.de

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 22.03.2021 13:03 —

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 22.03.2021 08:46
Betreff: WG: Bürgerbeteiligung Lerchenberg

— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 22.03.2021 08:45 —

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 18.03.2021 21:52
Betreff: Bürgerbeteiligung Lerchenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit einigen Lerchenberger Bürgern stehe ich im regen Austausch über die geplante Bebauung des Spargelackers. Ich gebe Ihnen zu bedenken, dass wir im Bereich der Gustav-Mahler-Siedlung schon einen sozialen Brennpunkt haben und es deshalb nicht sein kann und darf, auf engstem Raum ein weiteres soziales Wohnungsbauprojekt durchzuführen. Wenn überhaupt bebaut werden muss, wäre es zu begrüßen, wenn in diesem Bereich auch Reihen- und

15¹⁰

Doppelhaushälften errichtet würden. Zudem sollte man auch an Spielflächen für die Kinder sowie an ausreichend Grünflächen denken!

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

--

Freundliche Grüße aus Mainz,

[Redacted signature]

Zu den lfd. Akten

61 26 - Le 3

Mainz, den 22.03.2021

HL

Bürger 11



WG: Stadtplanungsamt Mainz: Spargelacker/ZDF, Mainz-Lerchenberg

Ralf Groh An: Lena Welker

22.03.2021 13:03

Von:

Ralf Groh/Amt61/Mainz

An:

Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Ralf Groh

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 - 12 30 43

Fax 0 61 31 - 12 26 71

www.mainz.de

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 22.03.2021 13:03 —

Von:

Heike Ebert/Amt61/Mainz

An:

Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Datum:

22.03.2021 08:48

Betreff:

WG: Stadtplanungsamt Mainz: Spargelacker/ZDF, Mainz-Lerchenberg

— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 22.03.2021 08:48 —

Von:

An:

stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Datum:

19.03.2021 09:02

Betreff:

Stadtplanungsamt Mainz: Spargelacker/ZDF, Mainz-Lerchenberg

Guten Tag zusammen,

Ein paar gemachte Gedanken zur Bebauung und zukünftigen Bewohnung
kommender Jahre,

der ca. 400 Wohneinheiten (= min. 400/600/800 Neubürger/innen?).

Spargelacker bezeichneten

Geländes Nahe ZDF, Mz-Lerchenbergs

15¹¹

Da ich bisher in meinem Dasein durch Umzügen wissentlich schon 9 Wohnungen/Orte behaust habe, fühle ich mich befleißt, meine Kenntnisse gerne mit anderen zu teilen.

1. a) Eine geplante Kita wird ja jetzt schon mal fix gesetzt. Klar, wenn viele neue Leute "auf Larks Mountain" ziehen.

Muß man die Kinderlein nah versorgt unterbringen. Vielleicht auch eine kl. Parkplatz-Station mit mehreren Anschlüssen für E-Cars?

b) Wenn's nach mir ginge, käme endlich ein echter, kl. Discounter (Norma, Lidl...) für die kleinen armen Leute auf den Monte Schlambes. Da die MVG/MMM auch das Kurzstreckenticket abgeschafft hat, das Leute mittels 3

Station/bis ca. 2000 m zum: Real oder Aldi, Edeka von Hindemithstr., Lorztingstr. aus brachte oder Drais/Edeka.

2.) In allen neuen Häusern sollten mind. 1 besser 2 Aufzüge eingebaut werden (wegen Gehbehinderten Personen, die ja immer mehr werden durch Alter, Unfälle, Verletzungen, Krankheiten)

Ein-/Auszug von Parteien, Lieferungen großer Gegenstände, wenn ein Aufzug defekt ist hat man noch den zweiten)

Bei uns im Hochhaus sind fast alle Gehbehinderten weggestorben, ins Heim verzogen, die auf den Aufzug noch warteten, der an der Teepe des EKZ ebensolche hochtransportieren soll/te, versprochen wurde seit zig Jahren.

Und bei unseren 2 Aufzügen fällt hin und wieder auch einer mal stunden- oder mal tageweise aus, bis repariert wird.

3.) a) Es sollte darauf geachtet werden, daß:

Für alle Wohnungen im Erdgeschoß/Parterre/Tief-/Hochparterre (egal wie man die Behausungen auch nennt)

festen Rolläden installiert und herabgelassen werden können, um Fenster vor Dummfug von bekloppten

Mitmenschen zu schützen und auch entsprechende Balkone mit entsprechenden Rolläden (Holz oder Hartkunststoff)

Eingangstüren sollten nicht aus Glas bestehen...

b) Ich rate auch zu einem kleinen stabilen Zaun Vorderseits (Höhe besser um die 1,80 m, grüner Stabzaun z.B.) um die

Gebäude mit Abstand zu den Fenstern/Balkonen des Erdgeschosses

(eine Art Puffer: Sicherheitsabstand).

Sollte Wandschmierereien, fremdes betreten, Müll auf Balkone werfen und Sachbeschädigen und Ähnlichem vorbeugen.

Man könnte einen kleinen Rasen, Garten innerhalb der Zaunfläche anlegen, Nutzgarten für Insekten und kleine Bäume setzen.

c) Ein dortiger Spielplatz fände ich für Kinder sinnvoll. Dann müssen die nicht im EKZ Fahrradden fahren und Skaten usw.

4.) Kommen wir zu den unangenehmeren Dingen des Lebens unserer "nicht pflegeleichten üblen Mitmenschen":

Wir Normalo (die meisten) kleinen Lerchenberger Drumherum-Bewohner haben es gerne friedlich, harmonisch und daher mind. in Abstand von bis zu 1,5 km Entfernung um uns herum würden es sicher freuen, wenn:

In den neuen Wohnhäusern von der Stadt Mz/Wohnbau (wünschen wir uns):

- KEINE Straßenschläger - KEINE Nachbar-Schläger - KEINE (auf der) Straßen-Sachbeschädiger KEINE Nachbarsachbeschädiger
- KEINE Leute, die alleinstehende Frauen drangsalieren - KEINE Leute, die alleinstehende Frauen mit Kindern drangsalieren etc.
- KEINE gewaltbereiten Alkoholiker - KEINE gewaltbereiten Drogensüchtigen (an Menschen und Gegenständen) usw. usw.
- KEINE Kinder, Jugendlichen, die andere Kinder, Jugendliche oder auch gegen Erwachsene: bedrohen, beleidigen, beschlagen, abripfen usw.
- KEINE Leute, die ihre Mitmenschen grundlos: bepöbeln, anfassen, bedrohen, andren was kaputt machen, schlagen etc.

- Schläger, Messerstecher, Sachbeschädiger, Brandstifter usw. gehören der Meinung vieler in die JVA, Psychiatrie, Behandlung, ABER gewiß nicht auf den Mainzer Lerchenberg direkt hinter das Ende des EKZ, des Nahkaufs!

Personen, wie sie immer wieder öfters in der Mainzer AZ "auftauchen": "Polizeibekannt, starke psychische Auffälligkeiten" haben ganz einfach nichts bei uns zu suchen. Diese gehören wie bereits erwähnt - in andere "Verwahranstalten, wo sie betreut, bewohnt werden".

Als Neubewohner: Mieter, Eigentümer, die auf den "Berg gelassen" werden ist:

Jede/r ist hier willkommen, welche in Frieden und Harmonie leben wollen. Einzelne, Paare, Familien. Für Praktische (veranlagte)

Terrorbürger/innen (männlich/weiblich/jugendlich-kindlich) gibts hier jedoch keinen Platz.

Natürlich werden sich politische Gutmenschen (SPD, Grüne, Linke) wieder mal empören, aber meinereiner meint:
Setzt man solche Irren, Schläger, Randalierer etc. einfach dann den wohlhabenden/reichen Gutmenschen Empörer-Pöblern in ihre Villenviertel hinein, direkt als (Tür-)Nachbarn, so wird sich das nach ein paar Monaten rasch ändern!

Dies ist auch ein Grund, weshalb bei der Bürgerbeteiligung des Mz-Lerchenberg zu Spargelacker Besiedlung, NUR die zu Wort, zu Schrift, Meinung kommen sollten, die auch DIREKT als Anwohner (Radius bis 1,5 km) der neuen Quartier Siedlung betroffen sind und KEINE wohlhabenden/Reichen Politiker aus dem weitem entfernten (2-3 km) Villenviertel/Reichen-Friedhofsviertel" (nach der Realschule minus beginnend). Jene haben ja bereits andere Wohlhabende, Reiche in ihr neues, abgeschottetes Exklusiv-Quartier. Nino Erne Str. hineingesiedelt.

Und Ihnen ist sicher selbst gut bekannt, daß (fast?) der gesamte Ortsbeirat im wohlhabenden Reichen-Viertel wohnt!
Und mir ist nicht bekannt, daß ebensolche sich dauerhaft für: arme, kleine Normalo Bürger (Verbesserungen) einsetzen.
(Mal vom Sportclub LB abgesehen mit vielen sportlichen Angeboten und Juvente Nachmittagsangeboten)
Aber es gibt nix, was einen bildung-beruflich aufsteigend was bringt. Die Realschule Minus hat nicht mal eine Oberstufe.
Hier wird nur weitre Sklavenarmee mit Hauptschul- und Realschulabschluß rangezüchtet. Die Reichen schicken ihre Kids auf die Gyms in die Innenstadt oder zumindest IGS Oberstufe.

Und da diese (die Wohlhabenden) nur unter ihresgleichen wohnen, haben jene auch null Berührungspunkte wohntechnisch Tür an Tür sozusagen mit so manchen Gestörten im Mietshause.
Während die Mainzer Wohnbau sicher auf einen Fundus von pos. und neg. Erfahrungen mit Mietern/innen in Mz zurückgreifen kann.
Wobei sich die Frage stellt, wie deren Verfahrensweise ausschaut bei "harten Jungs/harten Mädchen, Männer, Frauen"?

Was wiederum die nächste Frage aufwirft:
WANN wird die Wohnbau innerhalb der Bürgerbeteiligung bei einem (virtuellen?) Bürgertreffen Termin ihre Vorhaben erläutern bautechnisch und menschentechnisch, WO sie die Neubewohner hernimmt? Doch nicht aus Mombach Hauptstr? oder Mz-Neustadt? Zwerchallee? oder Marienborn Hochhäuser? Also von anderen "Sozialen Stadt Brennpunkt-Straßen-Quartieren" bei uns dann Problemlos

unterschieben will?

Das würde hier dann echt harte Probleme aufwerfen und das werden sich die Normals dann auch nicht bieten lassen, wenn ihre Straßen, Häuser oder sie selbst von Gestörten angegangen werden wie dieser Dauer-Peife in Mz-Weisenau um den Netto herum, welche fremde Normalos einfach pöbelnd und gewaltsam anging. Solches Wohn-Publikum" ist hier vollkommen unerwünscht. Ich denke, ich habe mich verständlich in klarem Deutsch ausgedrückt. Und es wäre schön, wenn die Einwohner im Umfeld des neuen Quartiers auch nicht mit Beamten-Bürokratie Deutsch absichtlich verwirrt werden sondern mit ihrem normalen Wünschen auch verständlich ernstgenommen werden.

Vielen Dank für Ihr Zuhören und Ihr Verständnis.

Auf ein gutes, harmonisches, anständiges Gelingen.

MfG



~~ZU WERT MIT FÜR~~
Mainz, den 22.03.2021

61 26 - Le3
WD

Bürger 12



WG: Bauprojekt Spargelacker
Ralf Groh, An: Lena Welker

22.03.2021 13:16

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung
Ralf Groh
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 30 43
Fax 0 61 31 - 12 26 71
www.mainz.de

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 22.03.2021 13:16 —

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 22.03.2021 12:55
Betreff: WG: Bauprojekt Spargelacker

— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 22.03.2021 12:55 —

Von: [Redacted]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 19.03.2021 10:12
Betreff: Bauprojekt Spargelacker

Guten Tag zusammen,

Ich habe Einwände gegen dieses Bauprojekt.
Meiner Meinung nach ist die Bebauung viel zu groß und zu dicht.
Warum werden wiederholt Sozialwohnungen auf dem Lerchenberg gebaut??
Möchte man sie raus aus der Stadt haben? Am Zollhafen/Winterhafen ist dafür
anscheinend kein Platz...
Der Name „Papageiensiedlung“ kommt ja nicht von ungefähr, und die liegt in
direkter Nachbarschaft.
Es langt.

Beste Grüße

15¹²



Von meinem iPhone gesendet

Zu den lfd. Akten

61 26- Le3

Mainz, den 22.03.2021

Bürger 13



WG: Bürgerbeteiligung Lerchenberg
Ralf Groh : An: Lena Welker

22.03.2021 14:39

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung

Ralf Groh

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 - 12 30 43

Fax 0 61 31 - 12 26 71

www.mainz.de

----- Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 22.03.2021 14:39 -----

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 22.03.2021 14:29
Betreff: WG: Bürgerbeteiligung Lerchenberg

----- Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 22.03.2021 14:29 -----

Von: [REDACTED]
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 19.03.2021 15:05
Betreff: Bürgerbeteiligung Lerchenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich war entsetzt als ich zum ersten Mal las, dass der „Lerchenberger Spargelacker“ bebaut werden soll, in der Form, die ich an der Stelle als untragbar halte.

Es ist die Lufteinflugs- und Durchzugsschneise hierunter bis zu dem neuen Quartier „Regerstr.“ Jetzt wird diese mit einer Mauer von sehr vielen Häusern durchkreuzt und unterbrochen. Im Besonderen durch den Bau der hohen z. T. **Sieben-Stock-Werke-Häuser** und der **Anzahl** der Häuser. Unser neues Quartier Regerstr. liegt ja tiefer und in der Mitte eingeschlossen und es steht die Luft im Hochsommer bei subtropischer Hitze.

Ich kann mich erinnern, als das ZDF damals seinen Medienpark bauen wollte und u.a. auch aus Luftzirkulationsgründen zur Draiser Senke hin **nicht bauen durfte also abgelehnt wurde**. Und so

15¹³

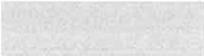
sehe ich den Ring wie eine Mauer am Spargelacker zu den Hochhäusern und den darunter zu uns angrenzenden Häusern genauso.

Ich wohne schon sehr lange am Lerchenberg und bei meinem letzten bevorstehenden Umzug in die Regerstr. (neu) hatte ich noch überlegt, bleibe ich oder bleibe ich nicht: Ich hatte mich wegen der Luftverhältnisse weiter für den Lerchenberg entschieden. Hätte ich gewusst, dass so ein unverhältnismäßiges Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe stattfinden soll, wäre ich auf jeden Fall hier weggezogen.

Ich halte es wirklich für uns Bürger unverantwortlich, so ein Massenbauprojekt in der Größenordnung an dieser Stelle uns vor die Nase zu setzen.

Ich bitte Sie, dieses Bauprojekt in der Form zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen



Diese E-Mail wurde von Avast Antivirus-Software auf Viren geprüft.
www.avast.com

Zu den lfd. Akten

61 26 - Le3

Mainz, den 22.03.2021

Bürger 14



WG: Bürgerbeteiligung zum städtebaulichen 'Rahmenplan "Spargelacker Le3"

Ralf Groh An: Lena Welker

22.03.2021 14:36

Von:

Ralf Groh/Amt61/Mainz

An:

Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Ralf Groh

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 - 12 30 43

Fax 0 61 31 - 12 26 71

www.mainz.de

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 22.03.2021 14:36 —

Von:

Heike Ebert/Amt61/Mainz

An:

Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Datum:

22.03.2021 14:29

Betreff:

WG: Bürgerbeteiligung zum städtebaulichen 'Rahmenplan "Spargelacker Le3"

— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 22.03.2021 14:29 —

Von:

An:

"stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Kopie:

Datum:

19.03.2021 19:34

Betreff:

Bürgerbeteiligung zum städtebaulichen 'Rahmenplan "Spargelacker Le3"

Sehr geehrte Damen und Herren,

als [REDACTED] hatte ich zwar schon Gelegenheit zur Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplans am 28.01.2021 Stellung zu beziehen. Ein erster Beschluss der Mehrheit des Ortsbeirates zur Vorlage am 04.02.2021 liegt außerdem vor, dem ich mich angeschlossen habe. Ich begrüße ausdrücklich das neue Wohngebiet und auch die im Rahmenplan vorgesehenen 30 %

15¹⁴

geförderter Wohnungen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung selbst möchte ich allerdings noch einige Punkte betonen und über Rückmeldungen von Bürger*innen mir gegenüber berichten. Nicht alle Bürger*innen, die dieses Thema sehr bewegt, konnten dazu schriftlich Stellung beziehen oder sind zur Auslage der Informationen gekommen. Ihre Äußerungen beruhten vor allem auch auf der Presseberichterstattung.

- Wichtig ist für das Vorhaben Le 3, dass durch Planung und Belegung eine gute soziale Mischung erfolgt. Dabei darf der Blick nicht allein auf das neue Wohngebiet gerichtet sein, sondern auch die Gustav-Mahler-Siedlung mit einbeziehen.
 - Wenn viele kritische Stimmen gegenüber dem neuen Wohngebiet zu hören sind, dann bezieht sich das auf die Sorge, erneut eine Konzentration von Familien in Armutslagen zu erleben und damit auch aufgrund von sozialen Problematiken keine Integration von Menschen unterschiedlicher Herkunft zu erreichen. Für gute Nachbarschaften, das Aufwachsen von Kindern und gelingende Integration ist eine gute soziale Mischung eines Wohngebietes äußerst wichtig. Diese gute soziale Mischung ist in der Gustav-Mahler-Siedlung trotz der zwischenzeitlichen Anstrengungen der Wohnbau noch nicht erreicht.
 - Hier eine Zahl aus der Sozialraumanalyse 2017, die einen Bereich der sozialen Lage deutlich macht: Während der Anteil der Kinder unter 15 Jahren im SGBII-Bezug in Mainz durchschnittlich bei 17,7 % liegt, liegt er in Lerchenberg-Mitte bei 45,6 %. Dies ist nur eine Zahl, die aber die Notlage in diesem Quartier sehr deutlich macht.

Die diesbezügliche Sorge **vieler** Bürger*innen ist auf jeden Fall ernst zu nehmen, wobei sie von einer Diskussion mit der Gleichsetzung von Herkunft und Neigung zu Vandalismus deutlich abzugrenzen ist wie auch insgesamt von einer Diskussion, die von der Angst vor Veränderung bestimmt ist.

- Ein zweiter Punkt wurde von Bürger*innen angesprochen:
 - Die Frage einer Lärmbelastung, wenn eine geschlossene Bebauung „im Quadrat“ entsteht und z. B. der Spielplatz und Aufenthaltsraum im Grünen in der Mitte angesiedelt ist. Darauf gilt es auch aus meiner Sicht zu achten, da z. B. bei der Gustav-Mahler-Siedlung und ihrer ansprechenden Architektur an einigen Stellen aufgrund der Architektur das Zusammenleben von lärmsensiblen Älteren und Kindern sowie Jugendlichen, die im Sommer bis ca. 23 Uhr den Raum „bespielen“ kaum im nachbarschaftlichem Frieden gelebt werden kann.

- Und ein dritter Punkt von einem einzelnen Bürger, der darauf hinweist, dass im Rahmenplan die „Betonung der eigenen Identität“ des Neubaugebietes als Ziel festgehalten ist und deutlich gemacht wird, dass die öffentlichen Freiräume „Identitätsbildend und von hoher Qualität“ sind. Der Bürger weist darauf hin, dass damit nur die Unverwechselbarkeit und Einprägsamkeit der städtebaulichen Struktur gemeint sein kann und weist als vorbildhaft auf den „Fichteplatz“ und „Kästrich“ hin, für die eine achsensymmetrische Gebäudeanordnung maßgeblich sei. Ergänzt wird der Hinweis, dass in diesem Sinne wie auch mit Blick auf den geringeren Unterhaltungsaufwand geneigte Dächer der Vorzug gegeben werden sollte.
- Von ebenfalls vielen Bürger*innen wurde davor gewarnt, die angegebene Geschosszahl weiter zu steigern. Viele äußerten sich besorgt, weil in der Presseberichterstattung höhere Zahlen als in der Vorlage genannt wurden. Die Sorge gilt einer weiteren Verdichtung dort, wo sowieso schon mehr Menschen leben, als das in anderen Mainzer Vororten der Fall ist.

Ich freue mich, eine Auswertung der Stellungnahmen zu erhalten und bin gespannt, wie diese in die weitere Planungen einfließen.

Wichtig wäre auch, dass es hierzu zu gegebener Zeit eine weitere Bürgerbeteiligung gibt.

Mit freundlichen Grüßen



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz



<http://www.mainz.de>

Zu den ifd. Akten

61 26 - ce3

Mainz, den 22.03.2021

dw

Bürger 15



WG: Bauprojekt "Spargelacker" in Mainz-Lerchenberg - Stellungnahme

Ralf Groh An: Lena Welker

22.03.2021 14:36

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Ralf Groh

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 - 12 30 43

Fax 0 61 31 - 12 26 71

www.mainz.de

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 22.03.2021 14:36 —

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 22.03.2021 14:30
Betreff: WG: Bauprojekt "Spargelacker" in Mainz-Lerchenberg - Stellungnahme

— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 22.03.2021 14:29 —

Von: [REDACTED]
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Kopie: [REDACTED]
Datum: 19.03.2021 20:26
Betreff: Bauprojekt "Spargelacker" in Mainz-Lerchenberg - Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

uns ist nicht verständlich, dass 30 oder sogar 40 % der Wohnungen als Sozialwohnungen geplant sind, während bei anderen Bauprojekten in Mainz der Anteil bei 10 % liegt (im Zollhafen sind es sogar noch weniger). In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Gustav-Maler-Siedlung, in der bereits sehr viele Sozialwohnungen vorhanden sind. Soziale Brennpunkte sollten nicht noch weiter ausgebaut werden. Ich habe den Eindruck, dass hier ein No-Go-Area am Stadtrand entstehen soll. Wir sind als Familie erst letztes Jahr auf den Lerchenberg gezogen und hatten bislang immer den Eindruck, dass sich der Stadtteil positiv

15 15

entwickelt. Deshalb sind wir ausdrücklich gegen den geplanten hohen Anteil an Sozialwohnungen.

Mit freundlichen Grüßen



Holen Sie sich [Outlook für Android](#)

Zu den 100. Akten

61 26 - Le3

Mainz, den 23.03.2021

ed

Bürger 16



WG: Bürgerbeteiligung Spargelacker (Le 3)
Ralf Groh An: Lena Welker

23.03.2021 08:24

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Ralf Groh
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 30 43
Fax 0 61 31 - 12 26 71
www.mainz.de

— Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 23.03.2021 08:23 —

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 23.03.2021 08:06
Betreff: WG: Bürgerbeteiligung Spargelacker (Le 3)

— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 23.03.2021 08:05 —

Von: [Redacted]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 22.03.2021 14:56
Betreff: Bürgerbeteiligung Spargelacker (Le 3)

Sehr geehrte Damen und Herren,
Ich habe folgende Bedenken:
Die Erschließung des Gebiets auch für privaten PKW Verkehr über die Hindemithstr. wird den Innenstadtbereich und die Fußgänger dort zu stark belasten. Die optionale Erschließung über die Essenheimer-Str. ist mir im Rahmenplan nicht stark genug betont. Auch in den Plänen ist die optionale Erschließung über die Essenheimer-Str. nicht zu erkennen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

15 ¹⁶

Mainz, den 29.03.2021

6.1.26 Le3 22



MZ-Lerchenberg, Bewerbung um Planungsleistungen oder Teilnahme an Wettbewerb für die 400 Wohnungen der Mainzer Wohnbau

Karl Richter An: will@wohnbau-mainz.de

Kopie: "oberbuergemeister@stadt.mainz.de", "baudezernat@stadt.mainz.de"

Von:

An:

Kopie:

"will@wohnbau-mainz.de" <will@wohnbau-mainz.de>

"oberbuergemeister@stadt.mainz.de" <oberbuergemeister@stadt.mainz.de>
"baudezernat@stadt.mainz.de" <baudezernat@stadt.mainz.de>

Von:

Gesendet: Donnerstag, 25. Februar 2021 11:48

An: will@wohnbau-mainz.de

Cc: oberbuergemeister@stadt.mainz.de; baudezernat@stadt.mainz.de

Betreff: MZ-Lerchenberg, Bewerbung um Planungsleistungen oder Teilnahme an Wettbewerb für die 400 Wohnungen der Mainzer Wohnbau

Sehr geehrter Herr Will,
sowie zur Kenntnis von Herrn OB Ebling und Frau Stadträtin Grosse,

sicher erinnern Sie sich an unser Zusammentreffen bei Herrn OB Eblings' Road-Show im Hintz und Kuntz am 1.10.2019 zum Thema Planungs- und Wohnungspolitik im Vorfeld der OB-Wahl und das darauf folgende längere Gespräch.

Im Nachgang zu der Debatte wollte ich Herrn OB Ebling beigefügte Planunterlagen für einen neuen Wohnungsschwerpunkt am Mainzer Lerchenberg zukommen lassen, als Vorlage, wo man in Mainz noch Wohnungen bauen könnte, habe es dann aber verpasst.

Sie erwähnten vor anderthalb Jahren, dass Sie aufgrund von Personalengpässen keine Projekte neu anschieben könnten, so gerne Sie es wollten.

Nun erfahre ich aus der Presse von Ihrem neuen Vorhaben auf dem Mainzer Lerchenberg.

Ich setze Herrn OB Ebling und Frau Stadträtin Grosse deshalb als Adressat dieses Mails mit ein, weil man das Areal, wie Sie auf meinen Unterlagen erkennen können, zugunsten von Wohnungsbau noch ausdehnen könnte, wenn man die raumgreifenden ZDF-Parkplätze in einem mehrgeschossigen Parkdeck kompaktiert und deren Flächen dann für Wohnungsbau freigibt, ebenso wie man bei einem Teil Ihres Projekts moderne Ladenflächen im EG integrieren könnte, um das in die Jahre gekommene Ladenzentrum zu ersetzen und dann dort ebenfalls Wohnungsbau mit sozialen Einrichtungen und einigen Läden zu errichten.

Ich freue mich, wenn Sie diese Idee diskutieren.

Als Architekt für Geschosswohnungsbau mit Büro in Frankfurt, aber gebürtiger und dort aufgewachsener Mainzer erlaube ich mir, für die 400 Wohnungen oder einen Teil davon meinen Hut bzgl. Planungsleistungen in den Ring zu werfen, gerne auch über die Teilnahme an einem Wettbewerbsverfahren. Meine Referenzen mit zur Zeit

61 - Stadtplanungamt

Bürger 17

Eingang: 23. März 2021

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R	
AB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Stadtverwaltung Mainz
Dezernat VI

Eingang: 22. März 2021

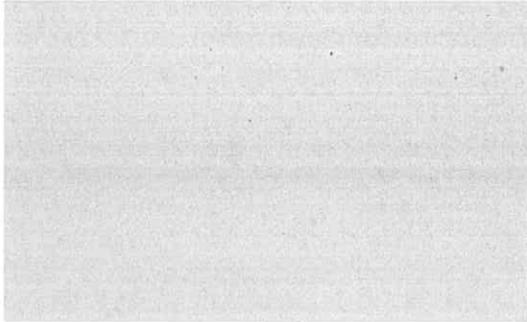
durch: _____

Z. w. Verant.	Antw.-Entw.	Z. d. lfd. A.	Wvl.	R

15¹⁷

300 Wohnungen in Frankfurt, Offenbach (s. Referenzblatt) und Oberursel in Planung, entnehmen Sie bitte meiner Website.

Freundliche Grüße,



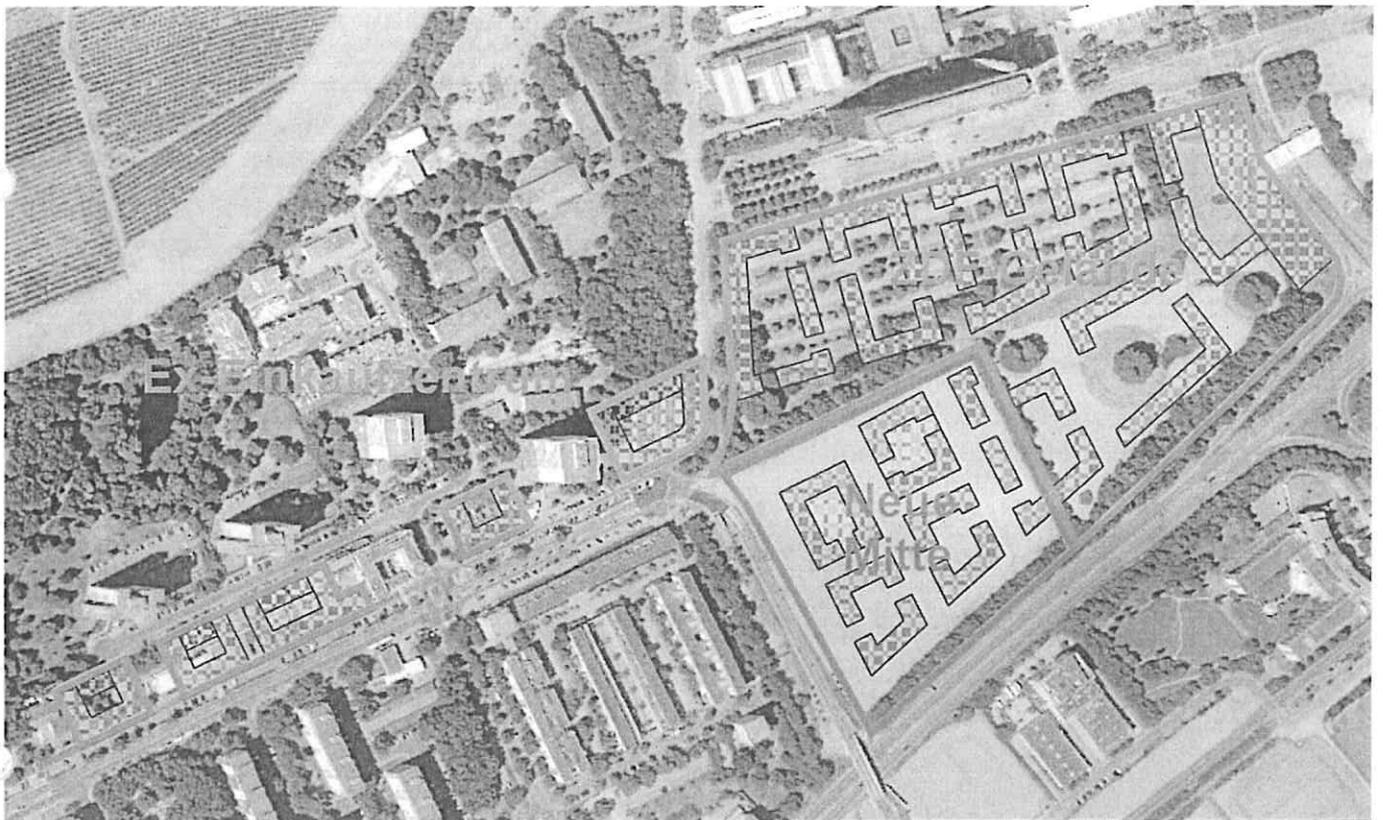
191023MZ Hindemithstraße Planunterlagen.pdf 210204IZ Mainz Medienberg Wohnbau 400 WE.docx



OF Wohn- u. Geschäftsquartier FRA 54-62 Ref. [redacted].pdf



<p>Projekt Erichtung eines neuen Stadtquartiers Mainz-Lerchenberg Hindemithstraße</p> <p style="text-align: center;">  Norden </p> <p style="text-align: center; font-size: small;">GUT EB 034 - 1000-1000-001</p>	<p>Ansicht</p> 	<p>Planungsphase Städtebauliches Konzept</p> <p>Planungsart Stadtplanausschnitt</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Format DIN A3</td> <td style="width: 33%;">Blatt KR</td> <td style="width: 33%;">Datum 23.10.2019</td> </tr> <tr> <td>Projekt HIN</td> <td>Blatt A 1</td> <td>Blatt - LAGSTP 01</td> </tr> </table>	Format DIN A3	Blatt KR	Datum 23.10.2019	Projekt HIN	Blatt A 1	Blatt - LAGSTP 01
Format DIN A3	Blatt KR	Datum 23.10.2019						
Projekt HIN	Blatt A 1	Blatt - LAGSTP 01						



<p>Projekt Errichtung eines neuen Stadtquartiers Mainz-Larchenberg Hindemthstraße</p> <p style="text-align: center;">  Nord </p> <p style="text-align: center; font-size: small;">GUT 22.5.19 - mainz-ldh.de</p>	<p>Archiv</p> <div style="background-color: #cccccc; width: 100px; height: 30px; margin: 10px auto;"></div>	<p>Planungsphase Städtebauliches Konzept</p> <p>Planung Lüftung Bestand mit Bauleitern</p> <table border="1" style="width: 100%; font-size: x-small;"> <tr> <td>Wskanz o. M.</td> <td>Planer DIN A3</td> <td>Ort KR</td> <td>Datum 23.10.2019</td> </tr> <tr> <td>Projekt HIN</td> <td>Plan A</td> <td>Urt. 1</td> <td>Blatt - FOTBauf_03 -</td> </tr> </table>	Wskanz o. M.	Planer DIN A3	Ort KR	Datum 23.10.2019	Projekt HIN	Plan A	Urt. 1	Blatt - FOTBauf_03 -
Wskanz o. M.	Planer DIN A3	Ort KR	Datum 23.10.2019							
Projekt HIN	Plan A	Urt. 1	Blatt - FOTBauf_03 -							



Projekt Errichtung eines neuen Stadtquartiers Mako-Lerchenberg Hindemithstraße		 <small>N</small>				Planungsphase Städtebauliches Konzept					
Planstadium Lageplan Konzept						Datum 23.10.2019		Blatt KR		Zeichner KR	
Maßstab 1:2500		Format DIN A3		Blatt KR		Datum 23.10.2019		Blatt KR		Zeichner KR	
Projekt	Phase	Umf.	Stand	Planung	Blatt	Blatt	Blatt	Blatt	Blatt	Blatt	Blatt
HIN	A	1	-	LAGKON	04	-	-	-	-	-	-

CHFF 63.036 - auch online bei...

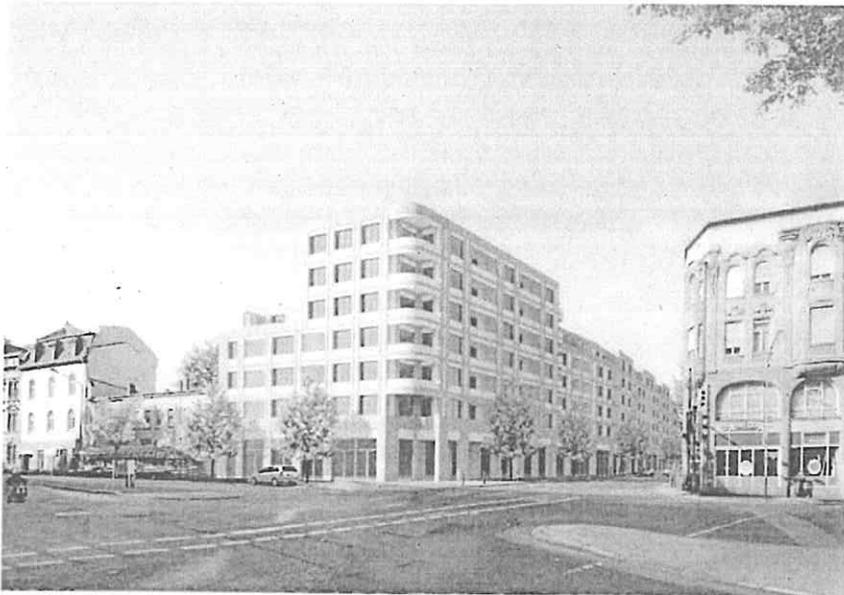


<p>Projekt Errichtung eines neuen Stadtquartiers Mainz-Larchenberg Hindemithstraße</p> <p style="text-align: center;">  <small>© 2019 GPT 3.00 - www.gpt.de</small> </p>	<p>Archiv</p> <div style="background-color: #cccccc; width: 100px; height: 30px; margin: 5px;"></div>	<p>Planungsphase Städtebauliches Konzept</p> <p>Planstand Schlagfläch mit Bauverfahren</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: small;">Standort</td> <td style="font-size: small;">Format</td> <td style="font-size: small;">Skala</td> <td style="font-size: small;">Datum</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">o. M.</td> <td style="font-size: x-small;">DIN A3</td> <td style="font-size: x-small;">KR</td> <td style="font-size: x-small;">23.10.2019</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="font-size: x-small;">Projekt</td> <td style="font-size: x-small;">Blatt</td> <td style="font-size: x-small;">Lage</td> <td style="font-size: x-small;">Stand</td> <td style="font-size: x-small;">Status</td> <td style="font-size: x-small;">Blatt</td> <td style="font-size: x-small;">Blatt</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">HIN</td> <td style="font-size: x-small;">A</td> <td style="font-size: x-small;">1</td> <td style="font-size: x-small;">-</td> <td style="font-size: x-small;">FOTKON</td> <td style="font-size: x-small;">05</td> <td style="font-size: x-small;">-</td> </tr> </table>	Standort	Format	Skala	Datum	o. M.	DIN A3	KR	23.10.2019	Projekt	Blatt	Lage	Stand	Status	Blatt	Blatt	HIN	A	1	-	FOTKON	05	-
Standort	Format	Skala	Datum																					
o. M.	DIN A3	KR	23.10.2019																					
Projekt	Blatt	Lage	Stand	Status	Blatt	Blatt																		
HIN	A	1	-	FOTKON	05	-																		

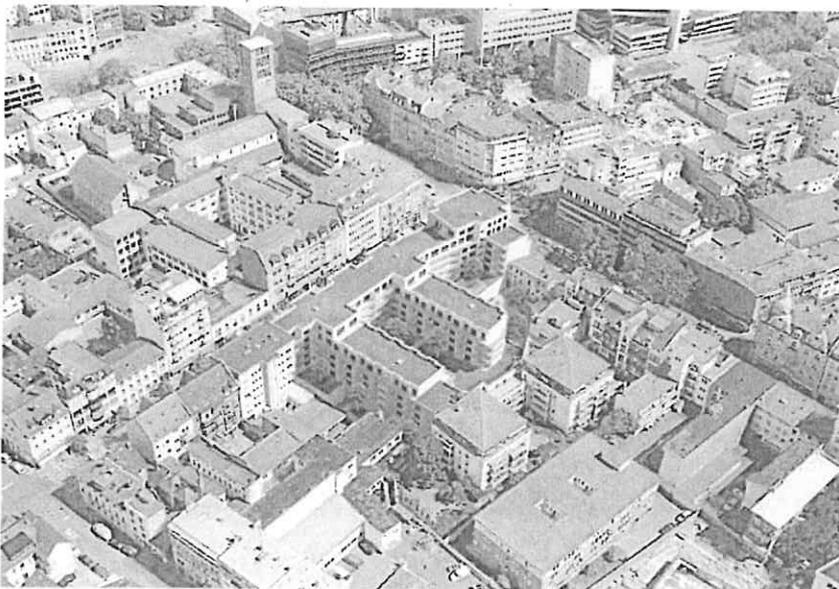
IZ 4.02.21 400 Wohnungen statt Platz für das ZDF

ProjekteAus IZ05/2021, S. 21 Von **Volker Thies** | **04.02.2021**

Mainz. Das kommunale Unternehmen Wohnbau will im Stadtteil Lerchenberg ein Quartier mit 400 Mietwohnungen auf rund 3,4 ha entwickeln. Auf den benachbarten Sitz des Zweiten Deutschen Fernsehens (ZDF) bezieht sich der Quartiersname Am Medienberg. Die Fläche war bislang für eine Erweiterung des ZDF vorgesehen, wird aber dazu nicht mehr benötigt und soll auf die Stadt übergehen. 40% der Wohnungen sind als geförderte Einheiten vorgesehen. Insgesamt sollen es 36.000 m² Wohnraum mit Fertigstellungstermin 2027 werden.



Wohnanlage WA 2 von Südosten



Mehrfamilienhaus WA 3 von Nordosten

Standort

Frankfurter Straße 54-62,
Offenbach am Main

BGF oi.

14.190 m²

Anzahl Wohnungen

160

Reine Baukosten (KG 300+400)

28,8 Mio. Euro brutto

Auftraggeber

Mainesta GmbH
c/o Mainterra Immobilien GmbH

Beauftragte Leistungsphasen

Lph 1-5

Planungszeitraum

12/2020-12/2021

Anstelle eines ehemaligen Bankgebäudes und Garagenhofs entsteht das Wohn- und Geschäftshaus an der belebten Kreuzung von Frankfurter Straße und Kaiserstraße im Offenbacher Stadtzentrum mit Einzelhandel im Erdgeschoss und 160 Wohnungen in den Obergeschossen entlang der beiden Straßen und in zwei Seitenflügeln, die einen begrünten Hof umfassen. Ein siebengeschossiges Kopfgebäude akzentuiert die Blockecke. Mit einer teilweisen Verklinkerung zitiert das Gebäude die industrielle Vergangenheit der unmittelbaren Umgebung. Jede Wohnung hat einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse.