

## VERMERK

Bebauungsplanverfahren

"Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße – 1. Änderung (W 81/1.Ä)"

Projekt

Koordinierung mit den städtischen Fachämtern

Thema

Stadtplanungsamt, Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal

23.07.2024

Gesprächsort

Datum

Hr. Paulus	Wirtschaftsbetrieb Mainz, Abt. Neubau und Hochwasserschutz
Fr. Kögel	12 – Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung
Hr. Cartus	50 – Amt für soziale Leistungen, Abt. Jugendhilfeplanung
Hr. Schleifer	60 – Bauamt, Abt. Denkmalpflege
Hr. Bungert	60 – Bauamt, Abt. Bauaufsicht
Hr. Werner	61 – Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen
Hr. Groh	61 – Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung
Hr. Manz	61 – Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung

Gesprächsteilnehmer

TOP

Tagesordnung / Gesprächsergebnisse

zuständig

1.	Anlass/Verfahrensstand	
	<p>Auf dem "Business Campus Mainz" wurden seitens eines privaten Betreibers Ideen zur Realisierung einer internationalen deutsch-englischen Kindertagesstätte vorgestellt. Das bilinguale Betreuungsangebot wäre das erste seiner Art in der Stadt Mainz und soll Kindern bereits im jungen Alter einen Zugang zu einer zweiten Sprache ermöglichen.</p> <p>Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (W 81)", rechtskräftig seit dem 29.05.1991. Dieser setzt aktuell ein "Sondergebiet (SO)" fest, in dem ausschließlich "Gebäude für Verwaltung und tertiäre Nutzung" zulässig sind.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes "W 81/1.Ä" ist, den bestehenden Bebauungsplanes "W 81" hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu ergänzen, um insbesondere die Ansiedlung einer Kindertagesstätte zu ermöglichen. Der südliche Teilbereich des Geltungsbereichs des "W 81" (südlich des Bettelpfads) wurde bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" (rechtskräftig seit 17.04.2014) überplant und ist nicht Gegenstand der vorgesehenen Änderung.</p>	

2.	<b>Stellungnahmen der Fachämter</b>	
	<p><b>12 - Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung</b> (Ergänzende schriftliche Stellungnahme mit Schreiben vom 24.07.2024)</p> <p><b>Einzelhandel</b> In der Begründung zum Bebauungsplan "W 81" wird konkretisiert, dass im Sondergebiet tertiäre Verwaltungseinrichtungen zulässig sind. Einzelhandelsnutzungen sind somit unzulässig. Gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 81/1.Ä" außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dementsprechend sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet auszuschließen. Da in den Nutzungskatalog für das festgesetzte Sondergebiet auch weiterhin keine Einzelhandelsbetriebe aufgenommen werden sollen, entspricht die vorliegende Planung den Zielen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel". Zur Klarstellung, was unter tertiärer Nutzung zu verstehen ist, wird angeregt, die "tertiäre Nutzung" durch "tertiäre Verwaltungseinrichtungen" in den textlichen Festsetzungen zu ersetzen.</p> <p><b>Stellungnahme:</b> <i>Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen "Gebäuden für Verwaltung und tertiärer Nutzung", vor dem Hintergrund der Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, nicht zu erwarten. Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist dementsprechend nicht erforderlich, ergänzend wird das Sondergebiet in diesem Zuge aber mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet für Büro, Dienstleistung und Verwaltung" versehen.</i></p>	
	<p><b>20 – Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport</b> (Schriftliche Stellungnahme mit Email vom 09.07.2024)</p> <p>Es wurde mitgeteilt, dass die Belange des Sports in diesem Bebauungsplanverfahren nicht betroffen sind.</p> <p><b>Stellungnahme:</b> <i>Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</i></p>	
	<p><b>37 – Feuerwehr Mainz</b> (Schriftliche Stellungnahme per Post vom 16.07.2024)</p> <p><b>Vorbeugender Brandschutz</b> Die Belange der Feuerwehr sind die Erreichbarkeit der Gebäude und das Vorhandensein von ausreichend Löschwasser. Da es sich um ein bebautes Gebiet handelt sollte beides vorhanden sein.</p> <p><b>Stellungnahme:</b> <i>Das Gebiet ist bereits bebaut. Es ergeben sich keine Änderungen für die bestehenden Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Zugänge und Zu- und Durchfahrten. Die Sicherstellung eines 2. Rettungsweges sowie einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist darüber hinaus nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens, sondern der nachgeordneten Ausführungsplanung.</i></p>	

	<p><b>40 – Schulamt</b>  <i>(Schriftliche Stellungnahme mit Email vom 18.07.2024)</i></p> <p>Es wurde mitgeteilt, dass von Seiten der Belange des Schulamtes keine notwendigen Untersuchungsumfänge ersichtlich sind und daher zum aktuellen Stand keine Stellungnahme des Schulamtes ergeht.</p> <p><b>Stellungnahme:</b>  <i>Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</i></p>	
	<p><b>50 – Amt für soziale Leistungen, Abt. Jugendhilfeplanung</b></p> <p>Von Seiten der Jugendhilfeplanung wird mitgeteilt, dass bereits am 15.05.2024 vom Stadtrat der Beschluss gefasst wurde, die bilinguale Kindertagesstätte des "GlobalKids Rhein Main gGmbH" in den Kindertagesstättenbedarfsplan der Stadt Mainz und die Finanzierung nach dem Kindertagesstättengesetz Rheinland-Pfalz (KiTaG) ab 01.01.2025 aufzunehmen. Die Kita-Abteilung geht allerdings erst von einer Inbetriebnahme im 2/3. Quartal 2026 aus. Aktuell sieht die Planung eine viergruppige Kita mit 60 Plätzen vor. An der Realisierung einer bilingualen Kita besteht ein besonderes Interesse, da ein solches Angebot im Portfolio der Landeshauptstadt Mainz noch nicht vorhanden ist.</p> <p><b>Stellungnahme:</b>  <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "W 81" dient infolge der Ergänzung der Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke insbesondere der Realisierung einer Kindertagesstätte.</i></p>	
	<p><b>60 – Bauamt, Abt. Bauaufsicht</b></p> <p>Hinsichtlich der Änderung der Art der baulichen Nutzung wurden keine Bedenken geäußert. Es liegt noch keine Planung für die Kindertagesstätte zugrunde. Die mutmaßliche Umgestaltung des Außenbereichs inkl. Grünanlagen wird von Seiten der Bauaufsicht allerdings als schwierig eingeschätzt.</p> <p><b>Stellungnahme:</b>  <i>Im weiteren Verfahren wird die Abstimmung mit dem Kita-Träger sowie dem beauftragten Büro angestrebt, um auf Grundlage einer konkretisierten Planung mögliche weitere Änderungsbedarfe frühzeitig zu ermitteln.</i></p>	
	<p><b>60 – Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation</b>  <i>(Schriftliche Stellungnahme mit Email vom 10.07.2024)</i></p> <p>Es wurde mitgeteilt, dass die Abt. Vermessung und Geoinformation sowie die Umlegungsstelle absehbar nicht von den Belangen des Bebauungsplanes tangiert ist.</p> <p><b>Stellungnahme:</b>  <i>Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</i></p>	

	<p><b>60 – Bauamt, Geschäftsstelle Gutachterausschuss</b>  <i>(Schriftliche Stellungnahme mit Email vom 09.07.2024)</i></p> <p>Es wurde mitgeteilt, dass aus dem Zuständigkeitsbereich als städtische Wertermittlungsstelle keine Stellungnahme erforderlich ist.</p> <p><b>Stellungnahme:</b>  <i>Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</i></p>	
	<p><b>60 – Bauamt, Abt. Denkmalpflege</b>  <i>(Ergänzende schriftliche Stellungnahme mit Email vom 23.07.2024)</i></p> <p>Es wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan "W 81" und die geplante Anpassung "W 81/1.Ä" innerhalb des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes "Göttelmannstraße - G 80/08" liegen. Die entsprechenden Unterlagen wurden im Nachgang zum Termin übersandt.</p>  <p>Gegen eine Erweiterung der bisherigen baulichen Nutzung des Bestandsgebäudes Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße 28 bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Einwände. Sollte es jedoch im Rahmen der Umnutzung zu Eingriffen kommen (z. B. bei der Umgestaltung der Außenanlagen), so ist für diese eine denkmalrechtlich Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich.</p> <p>Es wurde empfohlen, dass sich die Bauherren in diesem Fall frühzeitig mit der Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, in Verbindung setzt, damit das Vorhaben vorabgestimmt werden kann. Möglichen Verzögerungen kann somit vorgebeugt werden.</p> <p><b>Stellungnahme:</b>  <i>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</i></p>	

	<p><b>61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen</b> (Ergänzende schriftliche Stellungnahme mit Email vom 07.08.2024)</p> <p><b>Erschließung</b> Es wurden Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrsknoten geäußert. Zwar ist in einem ersten Schritt insbesondere die Realisierung einer Kita vorgesehen, allerdings wurde die Frage gestellt, welche Verkehre mit der Erweiterung des Nutzungsspektrums perspektivisch zu erwarten sind. Es wird intern geprüft, ob die Erstellung eines Verkehrsgutachtens erforderlich ist.</p> <p>Im Nachgang zum Termin wurde mitgeteilt, dass durch die Ergänzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) von einer geringen Verkehrszunahme ausgegangen werden kann, was zu keinen nennenswerten Auswirkungen führt.</p> <p><b>Stellungnahme:</b> <i>Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</i></p>	61.01
	<p><b>61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb</b> (Schriftliche Stellungnahme mit Email vom 10.07.2024)</p> <p><b>Erschließung</b> Es wurde mitgeteilt, dass seitens des Straßenbetriebs keine Bedenken oder Einwände bestehen.</p> <p><b>Stellungnahme:</b> <i>Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</i></p>	
	<p><b>67-Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz</b> (Schriftliche Stellungnahme mit Email vom 23.07.2024)</p> <p>Aus Sicht der Umwelt löst die Ergänzung der Art der baulichen Nutzung keine Untersuchungserfordernisse aus. Ebenfalls wird die Erstellung des Umweltberichts für nicht erforderlich gehalten.</p> <p><b>1. Immissionsschutz, Schallschutz</b> Es werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst.</p> <p><b>Stellungnahme:</b> <i>Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</i></p> <p><b>2. Altlasten, Bodenschutz und Baugrund</b> Erkenntnisse über schädliche Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen oder Altlasten sind nicht bekannt. Bodenschutzrechtliche Belange stehen einer Ergänzung der Art der baulichen Nutzung bzw. einer sensiblen Nutzung (wie bspw. Kindergärten) daher nicht entgegen.</p> <p><b>Stellungnahme:</b> <i>Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</i></p>	

	<p><b>3. Weitere Umweltbelange</b></p> <p>Es wird angeregt im Rahmen des Verfahrens zumindest die Hinweise der textlichen Festsetzungen des "W 81" auf den heutigen Standard zu bringen. Ergänzungen betreffend den besonderen Artenschutz, die Begrünungs- und Gestaltungssatzung, den besonderen Schutz von Bäumen, den konsequenten Schutz bestehender Grünflächen und die Beachtung energetischer Belange im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens werden als wünschenswert vorgebracht.</p> <p>Darüber hinaus wird angefragt, inwieweit der Ausschluss von baulichen Anlagen, auch von baugenehmigungsfreien Nebenanlagen oder Leitungen sowie der Ausschluss der Unterbauung von Grünflächen möglich ist. Ebenso wird angefragt, ob bestehende und ggf. noch nicht ausgeschöpfte Baurechte "Flächen für Stellplätze" zurückgenommen werden können.</p> <p><b>Stellungnahme:</b>  <i>Der Anregung zur Ergänzung der Hinweise der textlichen Festsetzungen wird gefolgt. Die Bebaubarkeit des Areals wird durch die mittels Planeintrag festgesetzte GRZ sowie die textliche Festsetzung 1.2.1 geregelt. Eine Reduktion der bisher zulässigen Grundstücksausnutzung wird vor dem Hintergrund einer Einschränkung von Bebauungsmöglichkeiten und der damit verbundenen Wertminderung des Grundstücks nicht vorgesehen.</i></p>	
	<p><b>80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften</b>  <i>(Schriftliche Stellungnahme mit Email vom 30.07.2024)</i></p> <p>Es wurde mitgeteilt, dass sich das Bebauungsplanverfahren W 81/1.Ä überwiegend auf private Grundstücke sowie auf den öffentlichen Verkehrsraum von Bettelpfad, Alexander-Diehl-Straße und einen Weg ohne nähere Bezeichnung bezieht. Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs liegt zudem ein Grundstück mit der römischen Grabungsstätte "Via Sepulcrum Mogontiaci", das im Besitz der Stadt Mainz ist.</p> <p>Hinsichtlich der Änderung der Art der baulichen Nutzung bestehen aus liegenschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><b>Stellungnahme:</b>  <i>Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</i></p>	
	<p><b>Wirtschaftsbetrieb, Abt. Neubau und Hochwasserschutz</b></p> <p>Es wird angeregt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf eine Verbesserung der Regenwasserbewirtschaftung hinzuwirken.</p> <p><b>Stellungnahme:</b>  <i>Da es sich bei dem "W 81/1.Ä" um ein Bestandsgebiet handelt, bei dem lediglich das Nutzungsspektrum ergänzt wird, sind keine Änderungen am Bestand vorgesehen. Mit dem Baurecht geht zudem keine unmittelbare Handlungspflicht einher, weshalb der Bebauungsplan ist nicht das geeignete Instrument zur Änderung der Bestandssituation ist. Es wird ein Hinweis zur "Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser" aufgenommen.</i></p>	

Mainz, 15.08.2024

Manz

Mainz, 15.08.2024

61-Stadtplanungsamt

In Vertretung

Rosenkranz