



Antwort zur Anfrage Nr. 1150/2024 der FDP-Stadtratsfraktion betreffend **Konzept zur Nachbegrünung des Mainzer Zollhafen Areals (FDP)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

**1. Wurde bei der Umsetzung der Neugestaltung der Nord- und Südmole alle Vorgaben der Bebauungspläne eingehalten? Wenn nein, welche entfielen und warum?**

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)" setzt auf der Nordmole entlang des Nordufers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine "Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz" fest. Für die Gestaltung des Grünufers Nordmole wurde 2020 ein freiraumplanerisches Konkurrenzverfahren durch die Eigentümerin Zollhafen Mainz GmbH in Abstimmung mit der Stadt Mainz ausgelobt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden eingehalten.

Auf einer Fläche von circa 10.000 qm wird im Bereich des Grünufers Nordmole ein Großteil der Grünausstattung für das Zollhafenquartier untergebracht. Neben zahlreichen großkronigen Bäumen innerhalb der Grünflächen sowie weiteren Baumpflanzungen entlang des sogenannten Loops werden Gehölzgruppen sowie große Rasen- und Wiesenflächen zur Naherholung und Freizeitnutzung angelegt und gestaltet. Die Planung befindet sich derzeit in Umsetzung. Bis zum Jahresende 2024 ist die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes zwischen Hafeneinfahrt und Kran vorgesehen, der nördlich anschließende zweite Bauabschnitt folgt 2025.

Die auf der Nordmole liegenden und bislang noch nicht bebauten Baufelder, welche planungsrechtlich als "WA – Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt sind, befinden sich teilweise noch in Vermarktung sowie in Vorbereitung auf einen hochbaulichen Wettbewerb. Die Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlicher Belange sowie weiterer rechtlicher Regelungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Neben den auf der Südmole realisierten Baufeldern werden im Bebauungsplan "N 84" die Freiflächen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich / Radfahrer / Andienung Schiffs Liegeplätze" festgesetzt. Planungsrechtlich sind im Bereich des sogenannten "steinernen Ufers" 17 Baumneupflanzungen festgesetzt und umgesetzt.

Da die Flächen im Zoll- und Binnenhafen durch eine Vielzahl von Nutzungsanforderungen belegt sind, die im Planungsprozess Berücksichtigung finden müssen, ist der Spielraum für weitere Begrünungsmaßnahmen äußerst begrenzt. So sind z.B. auf den Erschließungsflächen private Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen sowie Flächen für die öffentliche Durchwegung für Fußgehenden und Radfahrenden unterzubringen. Hinzu kommen erforderliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz in Form von Geländemodellierungen oder mobiler Einrichtungen, die u.a. auch dem Schutz der angrenzenden Bestandsgebiete der Neustadt dienen. All diese hohen Anforderungen, die u.a. auf gesetzlichen Vorgaben basie-

ren, reduzieren den Gestaltungsspielraum und damit einhergehend auch eine mögliche höhere Grünausstattung öffentlicher Räume.

Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Zollhafens beurteilt sich nach § 30 BauGB (Baugesetzbuch). Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „N 84“ nicht widersprechen.

Jedoch besteht gemäß § 31 Abs. 2 BauGB grundsätzlich die Möglichkeit, Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erteilen.

Die Erteilung derartiger Befreiungen ist gemäß den Vorgaben des § 31 Abs. 2 BauGB nur möglich, soweit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung darüber hinaus auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Sofern diese Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind, besteht für die Bauherren regelmäßig ein Anspruch auf Erteilung einer entsprechenden Befreiung.

Im Rahmen der zahlreichen Baugenehmigungsverfahren im Bereich des Zollhafens wurden teilweise Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Sofern die baurechtliche Prüfung dieser Anträge ergab, dass die vorgenannten Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB als erfüllt angesehen werden konnten, waren die Befreiungen durch das Bauamt als untere Bauaufsichtsbehörde entsprechend zu erteilen.

**2. Konnten darüber hinaus weitere Umsetzungen durchgeführt werden, z.B. weitere Baumbepflanzungen über die Bebauungspläne hinaus? Wenn nein, warum nicht?**  
Ja, es werden voraussichtlich deutlich mehr Bäume gepflanzt werden als im Bebauungsplan gefordert. Im übrigen siehe Antwort zu Frage 1.

**3. Werden alle Festlegungen des Bebauungsplanes bei der Neugestaltung der Nordmole eingehalten? Wenn nein, warum nicht?**  
siehe Antwort zu Frage 1

**4. Sieht die Verwaltung Möglichkeiten über den Bebauungsplan hinaus, weitere Baumbepflanzung und mehr schattenspendendes Grün- und Schattenbereiche in diesem Quartier zu realisieren? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, welche Möglichkeiten wären das?**

Das wurde bereits getan, indem in den Planungen der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ des nördlichen Teils des Zollhafens weitere Baum- und Gräserpflanzungen vorgesehen werden.

Das Grün- und Umweltamt prüft eine Nachpflanzung von Bäumen auf der Molenspitze.

Seit dem 01.10.2022 gilt im gesamten Stadtgebiet der Stadt Mainz die Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken. Diese regelt für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einschließlich der unterbauten Freiflächen die Begrünung sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB oder in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem BauGB abweichende Regelungen getroffen werden, gehen diese den Vorschriften der Begrünungs- und Gestaltungssatzung vor.

Der Bebauungsplan "N 84" regelt lediglich die Begrünung von Fassaden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Folglich kommen bei künftigen Vorhaben ergänzend die Regelungen der Begrünungs- und Gestaltungssatzung zur Anwendung.

**5. *Wie werden die künstlich angelegten Kanäle in dem neunten Quartier mit Wasser gespeist?***

Die sogenannten „Grachten“ sind Bestandteile der privaten Freianlagen der Gebäude auf den „Hafeninseln“. Insofern obliegt es den jeweiligen Eigentümern, diese herzustellen, zu befüllen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit bekannt, wurden die Becken zuletzt mit Flusswasser aus dem Hafenbecken befüllt.

Die Grachten zwischen den Hafeninseln sind in L-förmigen Abschnitten als Quer- und Längsgracht den jeweiligen privaten Grundstücken zugeordnet. Obwohl sie nach außen hin ein einheitliches geschlossenes Gewässersystem darstellen, funktionieren die einzelnen Grachten unabhängig voneinander und werden entsprechend unterschiedlich befüllt und mit Wasser nachgespeist. Für die Unterhaltung der Grachten sind die Eigentümer:innen verantwortlich.

Mainz, 04.09. 2024

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete