

Aktz.: 61 26 – HM 98 sowie 61 20 02 Ä 50

**Bebauungsplanentwurf "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"**

*sowie*

**FNP-Änderung Nr. 50 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"**

*sowie*

**Vorstellung der Verkehrsuntersuchung für den Bereich Hartenberg**

**I. Vermerk**

**über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

<i>Gesprächsort:</i>	Gaststätte Schützenhaus Am Fort Gonsenheim 90, 55122 Mainz
<i>am:</i>	30.08.2017 von 18:00 Uhr bis 19:30 Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	18.08.2017
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	ca. 90 Bürgerinnen und Bürger
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	./.
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	Hr. Strobach (61.2) Hr. Groh (61.2) Hr. Mayer-Zawar (61.1) Hr. Fleischer (Büro Heinz+Feier)
<i>Bedenkfrist:</i>	30.08.2017 – 15.09.2017
<i>Ausgang:</i>	./.

**A) Allgemeines**

Herr Strobach vom Stadtplanungsamt begrüßt alle Anwesenden und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

Herr Groh vom Stadtplanungsamt stellt den Ablauf der Bauleitplanverfahren sowie die Inhalte des Bebauungsplanes "H 98" und der FNP-Änderung Nr. 50 vor und weist auf die Bedenkfrist und Möglichkeit hin, die Planunterlagen bis zum 15.09.2017 im Internet einsehen zu können.

Danach stellt Herr Fleischer vom Büro Heinz+Feier die erstellte Verkehrsuntersuchung für den Bereich Hartenberg und die darin enthaltenen Maßnahmen vor.

Im Anschluss an die Vorstellung der Planung und der Verkehrsuntersuchung werden seitens der Bürgerinnen und Bürger die nachfolgenden Fragen und Anregungen vorgebracht.

## B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen zu den Bauleitplanverfahren "H 98" und "FNP-Ä 50"

### 1. Städtebauliches Konzept

- 1.1 Bei der Planung der Gebäude sollten statt der kubischen Bauform eher Gebäude mit geneigten Dächern vorgesehen werden, die traditionell in Mainz eher verbreitet seien.

#### Abwägungsergebnis

*Die Wahl der Bauform, hier insbesondere die Dachform obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Die Stadt Mainz kann Regelungen zur Dachform treffen, wenn dies aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ist die Umgebung des Geltungsbereiches nicht durch eine einheitliche Dachform geprägt. Zwar dominieren geneigte Dächer das Bild, jedoch treten unterschiedliche Formen (Satteldach, Walmdach, Pultdach) mit unterschiedlichen Dachneigungen, sowie vereinzelt auch Flachdächer auf. Das Flachdach wird zurzeit in der zeitgenössischen Architektur oft als bevorzugte Dachform gewählt, weil es neben seinen gestalterischen Eigenschaften auch ökologische Vorteile bietet. Die auf den Flachdächern zu entwickelnde Dachbegrünung bewirkt neben einem Rückhalt des Regenwassers und klimatologischen Vorteilen durch eine höhere Verdunstung, auch ein Angebot an Lebensraum für Insekten und Tiere. Dieser stadtoökologisch sinnvolle Aspekt rechtfertigt auch die Festlegung auf Flachdächer, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich aus der Umgebung heraus keine andere Dachform als ausschließliche Gestalt aufdrängt.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

- 1.2 Wo sollen zukünftig die Schießstände untergebracht werden, die heute zu einer Lärmbelästigung der umliegenden Anwohner führen?

#### Abwägungsergebnis

*Nach den derzeitigen Planungen des Schützenvereins ist vorgesehen, sämtliche Schießstände unterirdisch in Kelleranlagen unterzubringen. Oberirdisch sind lediglich die Bogenschießplätze vorgesehen. Eine verbindliche Aussage hierzu lässt sich allerdings zum jetzigen Planungsstand noch nicht geben, da eine Antragstellung für das Schützenhaus noch nicht erfolgt ist. Im angestrebten Bebauungsplan gilt es lediglich sicherzustellen, dass von der geplanten Nutzung als*

*Schützenhaus keine schädlichen Lärmeinträge für die umliegende bestehende und geplante Wohnbebauung entstehen. In welcher Form hierzu Festsetzungen erforderlich werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird aber die Erstellung eines Schallgutachtens erforderlich, in dem auch Aussagen zur Nachbarschaft von Wohnen und Schützenhaus enthalten sein werden.*

*Darüber hinaus ist durch den Schützenverein im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmwerte für die Nachbarschaft eingehalten werden.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

### 1.3 Wie hoch ist die Zahl der geplanten Wohneinheiten und der geforderten Stellplätze?

#### Abwägungsergebnis

*Das städtebauliche Konzept sieht derzeit eine Bebauung aus 7 Einzelgebäuden mit unterschiedlichen Grundflächen und unterschiedlicher Geschossigkeit vor. Eine genaue Ermittlung der später entstehenden Wohneinheiten ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht möglich. Die Aufteilung der späteren Wohnungsgrundrisse und die Wahl der Wohnungsgrößen (1-Zimmer Wohnungen bis hin zu 5-Zimmer Wohnungen) obliegt allein dem späteren Bauherrn.*

*Je nach Grundrissausbildung lassen sich in den Gebäuden unterschiedlich viele Wohnungen unterbringen. Für die notwendigen Berechnungen im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird daher ein Wert angenommen, der sich aus einem Wohnungsmix von kleinen und größeren Wohnungen zusammensetzt.*

*Hieraus ergibt sich ein Wert von ca. 80-90 Wohnungen für den gesamten Geltungsbereich. Die später entstehende tatsächliche Zahl kann von diesen angenommenen Werten jedoch abweichen.*

*Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist die seit Dezember 2015 geltende Stellplatzsatzung der Stadt Mainz maßgebend. Hierin wurde die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen im Geschosswohnungsbau auf 1 Stellplatz je Wohneinheit festgelegt. Bei Wohnungen im geförderten Wohnungsbau beträgt der Stellplatzbedarf 0,8 Stpl. je Wohneinheit.*

*Darüber hinaus kommt für den Geltungsbereich ein ÖPNV-Bonus in Höhe von 10 % zum Tragen.*

*Mit dem Vorhabenträger wurde darüber hinaus vereinbart, dass zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen, ein Angebot von Besucherstellplätzen in der Größenordnung von ca. 10 % der o.g. privaten Stellplätze vorgehalten wird. Diese werden vom Vorhabenträger ebenfalls in der privaten Tiefgarage angeboten.*

*In der Summe lässt sich die Zahl der zu erbringenden Stellplätze auf dem privaten Grundstück daher erst zum Zeitpunkt der Antragstellung des Bauantrages exakt bestimmen, wenn ersichtlich ist, wie viele Wohneinheiten auf dem Grundstück vorgesehen werden.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

## 2. Verkehrserschließung

### 2.1 Wie viele Stellplätze entfallen im öffentlichen Raum durch die Entwicklung der neuen Bebauung im Geltungsbereich?

## Abwägungsergebnis

*Durch die sich verändernde Zufahrtssituation für das Schützenhaus und die benachbarte Wohnbebauung werden auch bestehende öffentliche Parkplätze in der Straße "Am Fort Gonsenbeim" beeinträchtigt. Im Gegenzug ist zu erwarten, dass neue Stellplätze im Bereich der heutigen Zufahrten möglich sind, die dann nicht mehr als Zufahrten genutzt werden. Eine detaillierte Ermittlung der sich verändernden Situation im öffentlichen Straßenraum ist bislang noch nicht erfolgt und wird im weiteren Verfahren erstellt. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich aufgrund des Bauleitplanverfahrens wesentliche Änderungen der Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze gegenüber der heutigen Zahl ergeben.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

- 2.2 Wo werden Besucherstellplätze für die Wohnbebauung untergebracht? Sind diese ausreichend oder steht zu befürchten, dass die Stellplätze des Schützenvereins und der Gastronomie durch Fremdparker belegt werden?

## Abwägungsergebnis

*Nach den derzeitigen Planungen des Vorhabenträgers sollen die zusätzlichen Besucherstellplätze überwiegend in der geplanten Tiefgarage mit untergebracht werden. Ob darüber hinaus einzelne oberirdische Stellplätze möglich sein werden, ist zum derzeitigen Stand noch nicht absehbar, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes noch nicht definiert wurden. Eine solche Einschätzung erfolgt erst im weiteren Verlauf des Verfahrens.*

*Dem Ziel attraktive oberirdische Stellplätze anzubieten, die einfacher erreichbar sind und besser angenommen werden, steht das Ziel entgegen einen möglichst hohen Anteil der Freiflächen für eine Begrünung und Bepflanzung zu sichern und damit den Wohnwert sowohl für die neuen Bewohner als auch die Nachbarschaft zu erhöhen.*

*Wie in der Realität zu beobachten, ist es nicht auszuschließen, dass frei zugängliche Stellplätze angrenzender Nutzungen (hier Schützenhaus und Gastronomie) auch von Fremdparkern genutzt werden, wenn diese nicht ausreichend gekennzeichnet oder abgegrenzt sind. Hierbei handelt es sich jedoch um eine rein private Maßnahme. Eine entsprechende Regelung oder Überwachung kann von der Stadt Mainz nicht erfolgen.*

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

## 3. Sonstiges

- 3.1 Welche Altlasten seien im Plangebiet zu erwarten?

## Abwägungsergebnis

*Im Plangebiet waren in jüngerer Vergangenheit mit der Schießanlage, sowie im nördlichen Teil mit der Kfz-Werkstatt bzw. Tankstelle Nutzungen vorhanden, die mit Bodengefährdenden Stoffen arbeiten. Ob sich aus diesen Nutzungen Beeinträchtigungen für den Boden ergeben haben, ist bislang nicht bekannt und soll in einem eigenen Gutachten untersucht werden.*

*Darüber hinaus gilt es in diesem Zuge auch zu prüfen, ob im Geltungsbereich evtl. mit Bombenfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist. Luftaufnahmen aus dieser Zeit zeigen, dass eine Bombardierung dieses Bereiches erfolgte.*

*Ergebnisse zu dieser notwendigen Untersuchung liegen bislang noch nicht vor und werden im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens eingeholt. Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung werden im Zuge der nachfolgenden Offenlage ebenfalls mit ausgelegt.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

- 3.2 Kann der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit die mögliche Bebauung nach Osten erweitert werden? Ein Interesse der angrenzenden Grundstückseigentümer sei gegeben.

### **Abwägungsergebnis**

*Unmittelbar östlich des bestehenden Schützengeländes schließt sich ein Grünzug an, der sich wegbegleitend vom Hartenbergpark im Norden bis in den Bereich Münchfeld im Südwesten erstreckt. Dieser Grünzug weist an verschiedenen Stellen unterschiedliche Breiten auf und dient als wichtigste Fußwegeverbindung im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld.*

*Der neue Verbindungsweg in Nord-Süd-Richtung wurde bereits hergestellt. Die begleitenden Grünstrukturen dienen der Eingrünung und Freiraumsicherung.*

*Die verbliebenen Grünstrukturen sind darüber hinaus für die Vernetzung der Grünflächen innerhalb des Stadtgebietes (Hauptfriedhof - Hartenbergpark) von großer Bedeutung. Sie erfüllen wichtige grünordnerische und naturschutzfachliche Funktionen.*

*Eine Erweiterung des Geltungsbereiches zur Schaffung von Baurecht widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bezirkssportanlage Mitte am Dr.-Martin-Luther-King-Weg (H 62)" und dem vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplan 'Bruchweg-Areal'. Der Bebauungsplan "H 62" (rechtskräftig seit 1991) setzt im unmittelbar östlich angrenzenden Bereich diese Grünverbindung als nicht überbaubare Fläche der Bezirkssportanlage, sowie einen öffentlichen Fußweg fest. Der Rahmenplan sieht u.a. den Erhalt der wesentlichen Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung mit einem ausreichend breiten Grünkorridor und die Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen vor.*

*Gemäß den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt Mainz (2015) sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und zu sichern. Die Grün- und Freiflächen stellen ein wichtiges Element im Biotopverbund dar und sind Bestandteil der Grünzäsur Mittlerer Grüngürtel, in der die Grünstrukturen mit besonderer Vordringlichkeit zu sichern und zu entwickeln sind. Eine Bebauung würde diesen Zielen widersprechen.*

*Mit dem Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" wird diese Grünachse in ihrer Breite reduziert. Hintergrund dieser Veränderung ist eine Verlagerung der festgesetzten Freiflächen in den rückwärtigen Bereich des heutigen Schützenareals. Zur Schaffung eines Abstandes zwischen der neu geplanten Wohnbebauung und der bestehenden Sportanlage im Süden wird eine Grünfläche vorgesehen, die zugleich dem Natur- und Artenschutz dient. Die Reduzierung des Grünzuges im Osten entspricht dabei Flächenmäßig der neu entstehenden Pufferfläche im Süden.*

*Eine weitere Reduzierung des östlich gelegenen Grünzuges würde zu einem Verlust des grünen Charakters führen, da dann der Fußweg nicht mehr von Grünflächen begleitet wäre, sondern unmittelbar an Bauflächen angrenzen würde. Aufgrund der o.g. hohen Bedeutung dieser Wegeverbindung soll aber an dem hochwertigen Grüncharakter festgehalten werden. Von einer Einbeziehung weiterer Flächen in den Geltungsbereich zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen wird daher abgesehen.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

### 3.3 Wird es im Quartier einen Anteil geförderten Wohnraum geben, und wie viel?

#### **Abwägungsergebnis**

*Im Rahmen der bisherigen Verhandlungen mit dem Vorhabenträger wurde auch die Erbringung von gefördertem Wohnraum thematisiert. In einer bereits abgeschlossenen Verpflichtungserklärung zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung eines Anteils von 25 % sozial geförderter Wohnungen innerhalb des neuen Quartiers. Zur Sicherung dieses Anteils wird im weiteren Planverfahren ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

## C) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen zu der Verkehrsuntersuchung für den Bereich Hartenberg

### 1. Umfang der Verkehrsuntersuchung

#### 1.1 Wurde bei der Verkehrsuntersuchung mit Durchschnittswerten gerechnet oder mit Maximalwerten bei den Verkehrsmengen?

#### **Abwägungsergebnis**

*Für die Verkehrsuntersuchung wurde die jeweilige Spitzenstunde am Vor- und Nachmittag berücksichtigt, d.h. es handelt sich um die jeweiligen Maximalwerte. Die im Verkehrsgutachten berücksichtigten Spitzenstunden stellen wiederum den Normalzustand der Verkehrsbelastung dar.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

#### 1.2 Wurde bei der Verkehrsermittlung auf der Straße "Am Fort Gonsenheim " auch die Bahnschranke im Verlauf der Straße "An der Allee" im Westen mit berücksichtigt, die zu Pulkbildungen führt?

#### **Abwägungsergebnis**

*Da es sich bei den manuellen Zählungen um Erhebungen zwischen 6-22Uhr handelt sind auch diese Ereignisse in den Werten abgebildet und somit berücksichtigt!*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

#### 1.3 Bei der Untersuchung des ruhenden Verkehrs sollten auch die Parkmöglichkeiten in der Straße "Am Fort Gonsenheim" sowie in der "Wallstraße" mit einbezogen werden, was bisher noch nicht erfolgt ist. Die Parksituation sei hier ebenfalls nicht zufriedenstellend.

## Abwägungsergebnis

*Würde man die bestehenden Parkmöglichkeiten in der Straße "Am Fort Gonsenheim" und in der "Wallstraße" in die Untersuchung integrieren, müsste man hier dieselben Anforderungen an die Parkmöglichkeiten stellen, wie im bereits untersuchten Bereich. Dies würde dazu führen, dass ein Großteil der Parkmöglichkeiten für die Anwohner entfällt, da sie den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht würden. Heute wird das Parken auf dem Gehweg geduldet, was bei einer grundsätzlichen Neubewertung der Parksituation in diesem Bereich dann nicht mehr möglich wäre.*

*Die Bestandssituation im ruhenden Verkehr stellt insofern den für die Parkraumbilanz besten Zustand dar.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

- 1.4 Bei den untersuchten Tagen seien lediglich die Arbeitstage berücksichtigt. Gerade die intensive Nutzung des Hartenbergparks am Wochenende führe aber zu erheblichem Parkdruck auch an Sonn- und Feiertagen. Die Untersuchung sei dahingehend zu ergänzen.

## Abwägungsergebnis

*Da an Wochenenden das Parkhaus Wallstraße mit einer Kapazität von mehr als 300 Stellplätzen nahezu leer steht, kommt diesem an Wochenenden und Feiertagen eine große Bedeutung zu. Auch den Nutzern des Hartenbergparks ist es zuzumuten das Parkhaus Wallstraße zu nutzen. Die derzeitige Gebühr beträgt 2,00 €/Tag und bei der Zahlung mit EC-Karte 1,80 €/Tag.*

*Die Stadtverwaltung wird bei der PMG thematisieren, dass künftig anstehende Werbeaktionen für das Parkhaus auch das Bewerben des Freizeitverkehrs am Wochenende einbeziehen.*

*Eine Ausdehnung der Verkehrsuntersuchung um den Aspekt Parken am Wochenende wird vor diesem Hintergrund nicht weiterverfolgt.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

- 1.5 In der Untersuchung werde dargelegt, dass die Schülerzahlen der Berufsschulen rückläufig seien. Derzeit werde die Schule aber ausgebaut. Es werde daher in Zukunft wieder mit steigenden Schülerzahlen gerechnet. Die verwendeten Grundlagendaten der Verkehrsuntersuchung werden daher in Frage gestellt.

## Abwägungsergebnis

*Zwischen den Schuljahren 2010/2011 und 2014/2015 hat die Anzahl der Schüler laut Auskunft des städtischen Schulamtes kontinuierlich abgenommen. In diesem Zeitraum ist ein Rückgang der Schülerzahl um rund 12% zu verzeichnen. Die Reduzierung resultiert aus der BBS-Reform mit dem Landkreis. Obwohl die BBS-Reform noch nicht komplett vollzogen ist und sich somit eine weitere Reduzierung der Schülerzahlen ergeben würde, ist für die vorliegende Untersuchung keine weitere Reduzierung der Schülerzahl gegenüber heute unterstellt. Laut städtischem Schulamt wird bis 2030 an den betreffenden Berufsbildenden Schulen mit stagnierenden Schülerzahlen gerechnet.*

*Die zu beobachtenden Baumaßnahmen dienen daher eher der Optimierung der Raumsituation vor dem Hintergrund der Bestandszahlen und nicht etwaigen Erweiterungsoptionen.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

- 1.6 Eine Nutzung des Parkhauses durch die Schüler der Berufsschule erscheint zwar wünschenswert, werde aber als nicht realistisch eingestuft. Entsprechende Bestrebungen seien bereits vor 10 Jahren vorgesehen gewesen, ein Erfolg habe sich jedoch nicht eingestellt.

#### Abwägungsergebnis

*Wie aus dem Auditorium angemerkt wurde, liegen die letzten Bemühungen das Parkhaus für die Schüler der Berufsschulen zu attraktivieren bereits 10 Jahre zurück. Genau aus diesem Grund ist es wichtig, die sich jetzt bietende Chance zu nutzen, um nochmals zu versuchen, das Parkhaus für Schüler interessanter zu machen. Dies ist auch ein klares Ergebnis des Gutachtens.*

*Tatsächlich brachte die Neuordnung des ruhenden Verkehrs mit Einführung des Bewohnerparkens zum damaligen Zeitpunkt nachweislich eine durchaus bessere Anlastung des Parkhauses.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

- 1.7 Es solle geprüft werden, ob eine verkehrliche Verknüpfung zwischen den Straßen "Am Judensand" und "Wallstraße" im Bereich des Fort Hartenberg (Nähe Hartenbergpark) möglich sei, um damit eine verkehrliche Entlastung der übrigen Straßen und Knotenpunkte zu erreichen.

#### Abwägungsergebnis

*Grundsätzlich ist anzustreben, die bereits vorhandenen Straßen und Knotenpunkte so zu ertüchtigen, dass sie das zusätzliche Verkehrsaufkommen abwickeln können. Die Option einer ergänzenden Verkehrserschließung durch die genannte Siedlung ("Kurzschluss Wallstraße") wird aus verkehrsfachlicher Sicht abgelehnt. Dieser Vorschlag würde angesichts der fehlenden Gehwege erhebliche Eingriffe in den Grünbestand und zur Schaffung der erforderlichen fahrdynamischen Voraussetzungen viele tiefbautechnische Maßnahmen hervorrufen. Auch die Querschnittsbreite der Fahrbahn reicht für eine Verlagerung der Erschließung in diesem Bereich nicht aus. Zudem würde diese Verkehrsstrasse mit den dann verlagerten Verkehrsbewegungen mitten durch eine bestehende Wohnsiedlung führen, was aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht abgelehnt wird.*

*Eine Erschließung des Quartiers Hartenberg über das bestehende Parkhaus Wallstraße ist nicht weiter zu verfolgen. Diese Variante ist weder baulich noch ablauforganisatorisch als realistisch einzustufen.*

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

Mainz, 20.09.2017

  
Groh

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. Dezernat V z.K.

IV. 61.1 z.K.

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

Mainz, 20.09.2017

61

In

Stiggen