



Antwort zur Anfrage Nr. 0892/2025 der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Ortsbeirat betreffend
Neubaugebiet in Bretzenheim „Vor der Frecht“ (Grüne)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. In welchem Zeitraum soll das Projekt realisiert werden?

Der Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)" befindet sich aktuell im Verfahren. Als nächster Schritt soll die Planstufe II von den städtischen Gremien beschlossen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stellt die nächste Beteiligungsstufe lt. Baugesetzbuch dar. Danach muss der Bebauungsplan, um Rechtskraft zu erlangen, von den Gremien noch als Satzung beschlossen werden. Wenn dann anschließend der Bauantrag schnell genehmigt wird und die Verlagerung der Steinhalle (GDKE) von dem Wohnungsbauteilgrundstück zu diesem Zeitpunkt erfolgt ist, wäre ein Baustart im zweiten Halbjahr 2026 möglich.

2. Wieviele Wohneinheiten sollen dort entstehen?

Laut Aussage der Wohnbau Mainz sollen zwischen 126 bis 130 Wohneinheiten entstehen.

3. Welche Wohnungsgrößen sind dort geplant?

Laut Wohnbau Mainz sind 2-, 3- und 4- Zimmerwohnungen geplant.

4. Sollen alle Wohneinheiten barrierefrei gebaut werden?

Die Anzahl der barrierefreien Wohnungen nach DIN 18040-2 und 18040-2 R wird entsprechend der Forderungen der LBauO nachgewiesen. Bei einer Annahme von 126 Wohneinheiten müssen 16 Wohnungen nach DIN 18040-2 errichtet werden. Davon sind 11 Wohneinheiten rollstuhlgerecht (DIN 18040-2 R) zu errichten. Parallel zum Bebauungsplan "B 168" soll ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Erste Vertragsinhalte wurden von den Fachämtern hierzu abgefragt. Die Frage, ob und in welcher Form ggf. weitere vertragliche Vereinbarungen zum barrierefreien Bauen im Städtebaulichen Vertrag getroffen werden, kann zum derzeitigen Stand des Verfahrens noch nicht beantwortet werden. Üblicherweise werden jedoch in städtebaulichen Verträgen regelmäßig Vereinbarungen zur Barrierefreiheit fixiert. Der Beauftragte für Belange behinderter Menschen der Landeshauptstadt Mainz ist in die Erarbeitung des Vertrages einbezogen.

5. Ist dort eine Versorgung nach dem sog. „Bielefelder Modell“ geplant? Wenn ja, wie und von wem soll dies realisiert werden?

In welcher Form ein „Zuhause in Mainz“-Projekt an diesem Standort entsteht, ist noch nicht abschließend geklärt. Das Quartier wird in jedem Fall über ein gemeinschaftsbildendes Nachbarschaftscafé verfügen. Sollte ein Pflegedienst in dem Quartier etabliert werden, ist der Wohnbau Mainz dieser heute noch nicht bekannt, da die Vergabe des Standortes zu gegebenem Zeitpunkt ausgeschrieben werden muss.

6. Wie wird der Lärmschutz zur Koblenzer Straße umgesetzt?

Zum derzeitigen Planungsstand wurde u.a. eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Geltungsbereich des "B 168" treten Lärmeinwirkungen von Verkehrslärm, Gewerbelärm sowie Fluglärm auf.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zum Thema "Schallschutz" werden in dezidierten Festsetzungen im Bebauungsplan "B 168" umgesetzt. Diese werden in der nächsten, zu beschließenden Planstufe (Planstufe II) den städtischen Gremien vorgelegt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden alle Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung o.WRG. ausgestattet. Die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1. Nach Errichtung der geplanten Steinhalle der GDKE (parallel zur Koblenzer Straße) wird das Gebäude als zusätzlicher Schallschutz fungieren.

7. Inwieweit werden bei der geplanten Bebauung ökologische Kriterien – etwa in Bezug auf Energieeffizienz, Material, Regenwassermanagement oder naturnahe Bepflanzung – berücksichtigt?

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Vor der Frecht (B168)“, der derzeit aufgestellt wird. Der Bebauungsplan wird Festsetzungen zur Begrünung der baulichen Anlagen (Dachbegrünung) und zur Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen, wie Strauch- und Baumpflanzungen, Tiefgaragenbegrünung und Anpflanzflächen, enthalten. In den Festsetzungen werden Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Starkregenvorsorge enthalten sein sowie eine Pflanzliste mit einer Artenauswahl heimischer und klimaresilienter Baum- und Straucharten. Die Festsetzungen und Hinweise sind bei den Bauvorhaben zu beachten. Deren Einhaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Eine konkrete Materialität ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die energetischen Anforderungen an Wärme-, Kälte- und Energiebedarf von Gebäuden werden über die entsprechenden Fachgesetze, wie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden - Gebäudeenergiegesetz (GEG), hinreichend geregelt. Durch das GEG werden energetische Mindestanforderungen an Wohn- und Nichtwohngebäude definiert und Vorgaben hinsichtlich Heizungstechnik und Wärmedämmstandards gesetzt.

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und die Fachgesetze geben den Rahmen der Bebauung vor. Die konkrete bauliche und technische Ausführung des Neubaufvorhabens obliegt dem Bauherrn. Das Gebäude wird hinsichtlich des gewählten Energieträgers (Fernwärme) und den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle durch die Wohnbau Mainz so errichtet, dass das Ziel der Klimaneutralität erreicht wird (voraussichtlich EH 55). Bei den Materialien setzt die Wohnbau Mainz eine konventionelle Bauweise um. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten, dort versickert bzw. verdunstet und verbleibt so im natürlichen Kreislauf. Eine Liste mit standortgerechten Pflanzen, die in der Planung Berücksichtigung finden sollten, ist dem zukünftigen B-Plan unterlegt. Eine Freianlagenplanung liegt von Seiten der Wohnbau Mainz zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Der vorhandene Erdbezug der Freianlagen (Unterbauung durch Tiefgarage nur in geringem Maße) verbessert die Versickerungseigenschaften und lässt Standorte auch für großkronige Bäume zu.

Mainz, 10.07.2025

gez.

Jana Schmöller
Beigeordnete