

| | | |
|-----------|--|---------------------------|
| | <p>Bebauungsplan einholen. Der städtebauliche Entwurf soll auch Basis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der vorgezogenen Behördenbeteiligung sein.</p> <p>Im Rahmen der Ämterkoordinierung soll festgestellt werden, ob aus Sicht der Fachämter aktuell noch Überarbeitungsbedarf besteht, der anschließend von den Verfassern einzuarbeiten ist.</p> | <p>Alle Verfasser</p> |
| <p>2.</p> | <p>Vorstellung des Wettbewerbsentwurfes</p> <p>Nach Begrüßung durch den Unterzeichner stellen Herr Hähnig und Herr Fromm den Wettbewerbsentwurf ausführlich vor, dabei werden u.a. folgende Themen ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reaktion des Entwurfes auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen aus der Umgebung: Städtische Kanten auf der Nordost und Nordwestseite, landschaftsbezogene Nachbarschaften auf der Ost und Südwestseite. • Wo erforderlich greift der Entwurf die harten Karten entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen auf, in notwendiger Höhe und Dichte und unter dem Aspekt des Schallschutzes für das innenliegende Quartier. • Zur landschaftsbezogenen Nachbarschaft (Kleingärten) hin verringert sich die Höhe und Dichte der Bebauung. Die Baustrukturen öffnen sich zur Landschaft und schaffen so eine Verzahnung von Quartier und Umgebung. • Wegebeziehungen werden aufgegriffen und durch das Quartier geführt. Entwurfsbestimmend auch der städtische steinerne Quartiersplatz im Nordwesten und die durgehende Grünachse von Ost nach West. • Die Quartiersgarage (Parkhaus) unmittelbar an der Quartierszufahrt von der Freiligrathstraße soll so viel Verkehr als möglich aus dem Quartier heraushalten und hält auch die notwendigen Stellplätze für die hier vorgesehenen Einkaufseinrichtungen vor. • Jedes Gebäude ist über öffentliche Straßen zu erreichen. • Wo erforderlich werden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Mischverkehrsflächen vorgesehen. • Die "geknickte" Straßenführung schafft abschnittsweise erlebbare Straßenräume und bildet kleine Plätze. • Die Grünachse ist wie die Straßenräume nicht geradlinig, sondern in Abschnitten versetzt angeordnet und schafft so ebenfalls räumliche Qualitäten. Sie enthält Versickerungsmulden zum verzögerten Abgabe von Regenwasser. • Mischgebietsstrukturen entlang der beiden Verkehrsstraßen bieten Entwicklungsmöglichkeiten für BioNTech und andere. Sie gestatten auch eine Kombination mit Wohnen. Wohnen im Sinne eines Allgemeinen Wohnens findet sich im Zentrum des Quartiers und hin zu den landschaftsbezogenen Nachbarschaften. • Die Besiedlung kann sich von der Straße An der Goldgrube ausgehend von der schon vorhandenen Quartierszufahrt nach Südwesten entwickeln. Ein KITA-Standort ist dann bereits im ersten Entwicklungsabschnitte vorgesehen. | |

| | | |
|------------|--|--|
| | Im Anschluss daran geht der Unterzeichner auf die im Vorfeld der Koordinierung von den Fachämtern bereits vorgetragene Überarbeitungswünsche ein, die in der Präsentation bereits vorbereitet waren. | |
| 3.0 | Überarbeitungsbedarf | |
| 3.1 | <p>Bauvoranfrage BioNTech III:</p> <p>Die im Oktober 2018 eingereichte Bauvoranfrage zum dritten Bauabschnitt von BioNTech zeigt, dass das Forschungsunternehmen erhöhten Platzbedarf in der Abwicklung entlang der Goldgrube als auch in die Grundstückstiefe benötigt. Der Quartiersplatz wird dadurch unwesentlich gestaucht und die Wegeverbindung zur Goldgrube wird leicht nach Westen verschoben. Die Städtebaulichen Auswirkungen gilt es zu überprüfen. Das Stadtplanungsamt hat vom planenden Büro Ries+ Ries die dwg/dxf-Datei zur Bauvoranfrage bereits angefordert und wird sie dem Büro Architekten Hähnig/Gemmeke zur Verfügung stellen.</p> | <p>Verfasser</p> <p>61</p> |
| 3.2 | <p>Standorte der Einkaufsmärkte:</p> <p>1. Größe der Einzelhandelsnutzung: Das Amt für Stadtentwicklung teilt am 28.11.2018 mit, dass im Lageplan des prämierten Wettbewerbsentwurfs ein Supermarkt mit 1.900 m² sowie in einem separaten Gebäudekomplex ein Discounter mit 1.000 m² vorgesehen sind. Es wird klargestellt, dass es sich hierbei nicht um die Größe der Verkaufsflächen (VK) handeln darf. Die im Auslobungstext aufgeführten Verkaufsflächengrößen (VK) sind einzuhalten und zwar für den Supermarkt (Lebensmittelmarkt) eine VK von ca. 1.200 m² und für den Discounter eine VK von max. 900 m². <i>Anmerkung der Verfasser:</i> Die Flächenangaben beziehen sich auf die gesamte zur Verfügung stehende Fläche, nicht nur auf die Verkaufsflächen.</p> <p>2. Anordnung der Einzelhandelsnutzung Supermarkt und Discounter sind laut Lageplan in zwei verschiedenen Gebäudekomplexen entlang der Freiligrathstraße angeordnet. Dabei ist der Supermarkt an der südlichen Seite des Gebäudekomplexes angeordnet. Damit ergibt sich die unschöne Situation, dass die künftigen Nutzer bei Aufsuchen beider Läden jeweils die Hälfte des Gebäudekomplexes „umrunden“ müssten, um in den anderen Laden zu gelangen. Da die Kopplung von Einkäufen in mehreren benachbarten und sich teilweise ergänzenden Läden durchaus verbreitet ist, wird eine "Drehung" der Supermarktnutzung angeregt. Der Supermarkt und dessen Eingang sollten sich direkt gegenüber dem des Discounters befinden, um unnötige Fußwege zu vermeiden. Die Planverfasser werden die Änderungsvorschläge, mit dem Ziel einer größtmöglichen Belebung des Quartiersplatzes, prüfen.</p> <p>Im Rahmen der Abstimmung des Protokollentwurfes, kam vom Amt für Stadtentwicklung noch folgender Vorschlag: Wenn die Lage und Zuordnung der Einzelhandelsflächen von den Planverfassern geprüft werden, sollte ein kleinerer Drogeriemarkt (500 bis 600 qm Verkaufsfläche) mit eingeplant werden, statt nicht näher qualifizierter Ladenflächen. Dies wäre im Sinne einer kompletten Grundversorgung wünschenswert.</p> | <p>12</p> <p>Verfasser</p> <p>Verfasser</p> <p>Amt 12</p> <p>Verfasser</p> |

| | | |
|--------------------|--|---|
| <p>3.3</p> | <p>Vergrößerung Verkehrsraum: Der Ausbau der Quartierszufahrt an der Freiligrathstraße zu einem Vollknoten, der alle Richtungen bedienen kann, setzt eine zusätzliche durchgehende Fahrspur in der Freiligrathstraße zu Lasten des Kasernengrundstückes voraus. Im Wettbewerbsverfahren wurde darauf mehrfach hingewiesen, die Vorprüfung habe gezeigt, dass nicht alle Teilnehmer darauf reagiert haben. Frau Schweitzer von Hähmig/Gemmeke weist darauf hin, dass die dwg-Datei bereits vorliege und die zusätzliche Fahrspur bereits eingeplant sei. Auch der Gehweg entlang der Straße An der Goldgrube ist durchgehend so zu verbreitern, wie im Abschnitt vor BioNTech I bereits geschehen.</p> | |
| <p>3.4</p> | <p>Denkmalpflege: Bezug nehmend auf das im Vorfeld mit dem Kollegen der städtischen Denkmalpflege geführte Telefonat zeigt die Präsentation eine Überlagerung des Plangebiets mit einer historischen Darstellung der Festungsanlage des Forts Elisabeth. Sie zeigt, dass insbesondere auf dem Baugrundstück für BioNtech III die Chance auf Festungsreste zu stoßen, relativ hoch ist – auch deshalb, weil im Rahmen dieses Vorhabens eine drei- bis viergeschossige Tiefgarage geplant ist und deshalb sehr stark ins Erdreich eingegriffen werden müsste. Dieses Thema muss schon kurzfristig im Rahmen der aktuellen Bauvoranfrage geklärt werden. Im restlichen Plangebiet ist laut Herrn Baumgarten eher nicht mit Funden und Befunden zu rechnen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE) arbeitet aktuell an der Konkretisierung der Denkmalausweisung für die Bestandteile der Festung Mainz. Die Überreste des Forts Elisabeth werden im Zuge dessen als geschütztes Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Die Lage des Forts wird in diesem Zusammenhang möglichst exakt bestimmt.</p> | <p>BioNTech, GDKE, 60.4 GDKE,</p> |
| <p>4.</p> | <p>Stellungnahmen der Fachämter:</p> | |
| <p>4.1.</p> | <p>67-Grün- und Umweltamt: Lärm: Es wird festgestellt, dass die Bebauung auf die vorhandenen Lärmsituation richtig reagiert: Am Pariser Platz (in der Freiligrathstraße, wo Wohnen im Dachgeschoss vorgesehen ist und entlang der Geschwister-Scholl-Straße, wo über alle Geschosse Wohnen vorgesehen ist) sind Grundrissorganisationen notwendig. Hier wäre auch die Möglichkeit gegeben, statt Wohnen Büroflächen unterzubringen, zumal das Preisgericht diesem Entwurf ein Zuwenig an Büroflächen attestiert habe. Die Lücke in der Bebauung am Pariser Tor ist schallschutztechnisch kein Problem. Der Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude ist ausreichend groß. Ein Schallgutachten ist erforderlich. Das Grün- und Umweltamt schickt einen Ausschreibungstext an die GVG. Wasser und Boden: Retentionsflächen sind zu knapp bemessen. Versickerungsflächen fehlen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodes ist über ein Gutachten zu ermitteln. Bei Versickerung sollte auch der Wasserbedarf von Bäumen berücksichtigt werden.</p> | <p>67</p> |

| | | |
|-----|---|----|
| | <p>Altlasten: Die SGD sage, dass im Gebiet kein nennenswerter Altlastenverdacht bestehe, ein Gutachten wird trotzdem für erforderlich gehalten. Im Norden wo ehemalige Festungsanlagen verfüllt wurden, könnten Altablagerungen vorzufinden sein; im Süden eher weniger. Wo versickert werden soll, muss der Boden sauber sein.</p> <p>Radon: Ein Radongutachten ist erforderlich.</p> <p>Baumschutz: Ein höhen- und lagemäßig exakter Baumbestandsplan ist notwendig, um im Abgleich mit der städtebaulichen Planung entscheiden zu können, welche Bäume integriert und damit erhalten werden können. Als Faustregel für die Kompatibilität gilt ein Abstand von 1,50 – 2,00 m bis zur äußeren Grenze der Baugrube. Der Unterzeichner gibt zu bedenken, dass im Wettbewerb die zwingende Erhaltung der Bestandsbäume nicht gefordert war. Insofern könne es jetzt lediglich darum gehen, zu prüfen, ob das ein oder andere Gebäude geringfügig verschoben werden könne, wenn damit ein benachbarter Baum erhalten werden kann. Es gehe nicht darum den städtebaulichen Entwurf umzuwerfen, um Bestandsbäume besser erhalten zu können.</p> <p>Im Bereich Jägerstraße sind Bäume, die noch wachsen können. Die Unterbringung von Spielbereichen in der Jägerstraße ist möglich, wenn kein Konflikt mit dem Kronen- und Wurzelverlauf des Baumbestands begründet wird. Herr Fromm gibt zu bedenken, dass im Bereich der beiden KITA-Freibereiche auf der Basis des Luftbildes bereits erhaltenswerter Baumbestand integriert wurde. Erforderlich sind ein Artenschutzgutachten für Bäume und Gebäude mit integriertem Baumgutachten.</p> <p>Energiekonzept: Ein Energiekonzept ist erforderlich. <i>Hinweis: Das Merkblatt „Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte“ ist diesem Vermerk als Anlage beigelegt.</i></p> | 67 |
| 4.2 | <p>Wirtschaftsbetrieb: Eine Regenwasserbewirtschaftung ist notwendig, da die Kanäle in der Umgebung aufgrund fehlender Kapazitäten Regenwasser nicht in unbegrenzter Menge aufnehmen können. Soviel wie möglich Regenwasser muss auf dem Grundstück verbleiben. Eine Einleitungsbegrenzung wird spätestens im Bebauungsplanverfahren benannt. Herr Fromm weist darauf hin, dass auf den Privatgrundstücken auch in den Innenhöfen Versickerungskapazitäten zur Verfügung stehen, da aufgrund der Kapazitäten der Quartiersgarage weniger Tiefgaragen im Wohnquartier gebaut werden müssen.</p> <p>Auf Nachfrage des Unterzeichners teilt Herr Nüsing mit, dass es auch möglich sei, das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser im öffentlichen Raum zu versickern</p> | |

| | | |
|-----|--|-----------------|
| 4.3 | <p>Ortsvorsteherin Oberstadt: Herr Hähnig wirft im Rahmen seiner Vorstellung die Frage auf, ob BioN-Tech am Standort auch Produktion betreibe. Der Unterzeichner verweist auf die Betriebsbeschreibung zur jüngsten Bauvoranfrage, wo von einer Pilotanlage zur Produktion die Rede sei, weist aber zusätzlich darauf hin, dass Produktion in großem Umfang planungsrechtlich in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen und geplanten Wohnnutzung kaum möglich sei. Frau Beyer unterstreicht diese Einschätzung und stellt auch aus ihrer Sicht dar, dass hier kein Produktionsstandort sei, lediglich Forschung und Büronutzung. Frau Beyer verweist noch einmal auf die Bedeutung der GFZ-Kaserne für die städtebauliche Entwicklung der Oberstadt.</p> | OV Beyer |
| 4.4 | <p>Abteilung 61.1 Verkehrsplanung: Ein Verkehrsgutachten ist unbedingt erforderlich. Sowohl die Leistungsfähigkeit der beiden Quartierszufahrten in Kombination mit dem Verkehrsnetz der Umgebung muss untersucht werden. Von der Freiligrathstraße zur Straße An der Goldgrube und umgekehrt darf kein quartiersfremder Schleichverkehr stattfinden. Ansonsten sind Themen wie Radverkehr, Car-Sharing, Ladesäulen für E-Mobilität und die dadurch bedingten Flächenansprüche zu berücksichtigen. Konkreter Überarbeitungsbedarf wird momentan nicht gesehen. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Fahrbahn in der Freiligrathstraße wird unterstrichen. An 61.1 ergeht die Bitte, eine Aufgabenstellung für das angesprochene Verkehrsgutachten zu formulieren und an die GVG weiterzugeben.</p> | 61.1 |
| 4.5 | <p>Behindertenbeauftragter, Herr Quick: Im Laufe des Verfahrens werden die üblichen über die Forderungen der Landesbauordnung hinausgehen Forderungen zur Barrierefreiheit von Wohnungen, vorgetragen werden. Bezüglich der Barrierefreiheit von Außenanlagen sei das Plangebiet aufgrund der Topografie eher keine Herausforderung.</p> | 50 |
| 4.6 | <p>Partnerschaftliche Baulandbereitstellung – Herr Henschel: Für das Gebiet wird in jedem Fall zur Herbeiführung der neuen Grundstückssituation eine Neuaufteilung erforderlich. Hierfür bietet sich eine Umlegung an, die die Grundstücksneuordnung "in einem Guss" inklusive Regelungen, wie z. B. Dienstbarkeiten, Baulasten etc., bewerkstelligen kann. Das Instrument der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBb) wird für die Komponente Infrastrukturbeitrag im vorliegenden Falle nicht greifen, da die GVG als stadtnahe Gesellschaft das Gelände treuhänderisch für die Stadt Mainz entwickelt, die Stadt an sich selbst aber keinen Infrastrukturbeitrag zahlt.</p> | 60.3 GVG |
| 4.7 | <p>Wohnraumförderung und PBb – Herr Knebel: Grundsätzlich werde ein Anteil von 25% geförderten Wohnungsbaus gefordert. Die GVG entwickle das Gelände treuhänderisch für die Stadt. Die geforderte Quote im geförderten Wohnungsbau könne in den Kaufverträge als Verpflichtung an die zukünftigen Bauherren weitergegeben werden. Zum jetzigen Zeitpunkt muss das Thema nicht vertieft werden.</p> | GVG/Stadt |

| | | |
|----|---|--------------------------|
| 5. | <p>Zusammenfassung: Nachfolgende Gutachten sind erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenschutzgutachten, • Versickerungsgutachten, • Regenwasserbewirtschaftungskonzept, • Schallgutachten, • Radongutachten, • Energiekonzept, • Baumkataster mit gleichzeitiger Prüfung Artenschutz, • Verkehrsgutachten, das auch die beiden Knotenpunkte bewertet. <p>Als Treuhänderin wird die GVG die notwendigen Gutachten beauftragen und bezahlen. Die GVG bittet die Fachämter entsprechende Aufgabenstellungen für die Ausschreibung/Beauftragung zu liefern.</p> | GVG Fach- ämter |
| 6. | <p>Weiteres Verfahren: Hähnig/Gemmeke werden die anfangs aufgezeigten Themen einarbeiten. Dann werde auf dieser Basis der Bauausschuss beteiligt, der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren eingeholt und die erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.</p> <p>Herr Sommer gibt zu bedenken, dass sich nach Vorliegen der Gutachten evtl. weiterer Überarbeitungsbedarf einstellen könne. Diese Änderungen werden dann, so der Unterzeichner, in den Rechtsplan eingearbeitet, der in die öffentliche Auslegung geht.</p> <p>Herr Hähnig schlägt vor, in regelmäßigen Abständen Abstimmungsgespräche zu führen, gerne auch themenbezogen. Der Vorschlag findet Zustimmung.</p> | 61 Amt 61 Alle |

Mainz, 10.01.2019

Habel

Anlagen: Teilnehmerliste und Merkblatt „Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte“

- II. Den Teilnehmern z. K. – per Email
- III. Z. d. lfd. Akten
- IV. Z. d. Handakten

Mainz, 10.01.2019
61-Stadtplanungsamt
In Vertretung

Strobach

Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet die CO₂-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren.

Energiekonzepte für Neubaugebiete sollen sich an dem Ziel orientieren, möglichst geringe Energieverbräuche und CO₂-Emissionen (sowie andere schädliche Emissionen) in dem Baugebiet zu verursachen, sowie jährlichen Gesamtkosten (Summe aus Kapital- und Betriebskosten) über den gesamten Lebenszyklus (Planung, Bau und Betrieb) zu minimieren.

Die ingenieurwissenschaftliche Ausarbeitung soll auf Basis einer (groben) Energiebilanz des Baugebiets und unter Beachtung der genannten Ziele einen Variantenvergleich beinhalten, der eine Empfehlung für den Einsatz eines bestimmten Wärmeversorgungssystems gibt. Bei Arealen, die in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden, kann eine getrennte Betrachtung der Bauabschnitte sinnvoll sein.

Das Konzept sollte mindestens folgende Inhalte haben:

- Varianten verschiedener Gebäudestandards (Passivhaus, KfW-Effizienzhaus, EnEV-Standard) mit auf deren Wärmebedarf abgestimmter Wärmeversorgungsvarianten
- Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten soll eine zentrale Nahwärmeversorgung (mit Kraft-Wärme-Kopplung) als Option mit untersucht werden
- Angaben zur passiven Solarenergienutzung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien, sowohl für Wärmenutzung als auch zur Stromerzeugung
- Eine annuitätische Wirtschaftlichkeitsrechnung in Anlehnung an VDI 2067
- Folgenden Kenngrößen sollen (spezifisch und absolut) benannt werden:
 - Energetische bzw. ökologische Kenngrößen
 - beheizte Nettogrundfläche
 - Heizlast und Heizenergiebedarf
 - Endenergiebedarf (getrennt nach Wärme, Warmwasser, Kälte, Strom)
 - Primärenergiebedarf und CO₂-Emissionen
 - Ökonomische Kenngrößen
 - Baukosten (DIN 276) unter Beachtung von Zuschüssen/ Fördermitteln
 - Betriebskosten (Wartungs-, Instandhaltungs-, Energie- und Wasserkosten) unter Beachtung von Erlösen (z.B. EEG-Einspeisevergütung)
 - Wärmegestehungskosten

Hinweis Fördermittel:

Die Bundesregierung strebt bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Vor dem Hintergrund werden über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanzielle Förderungen in Form von zinsgünstigen Darlehen und Tilgungszuschüssen angeboten.

Weitere Informationen können Sie dem KfW-Programm 153 „Energieeffizient Bauen“ unter www.kfw.de entnehmen.