

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0908/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 O 57	Datum 31.05.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 08.06.2010		
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Anhörung	17.06.2010
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Kenntnisnahme	23.06.2010
Stadtrat	Entscheidung	30.06.2010

<p><b>Betreff:</b> Rahmenplan Römersteine und Bebauungsplan "Römersteine (O 57)" a) Erweiterung und Aktualisierung des Rahmenplanes b) Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 01.06.2010</p> <p>gez. Marianne Grosse</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Jens Beutel Oberbürgermeister</p>

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** befürwortet / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** nimmt zur Kenntnis / der **Stadtrat** beschließt

- a) die Planungsinhalte des erweiterten "Rahmenplanes Römersteine" und
- b) den o. g. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

## 1. Ausgangslage

Am 22.09.2005 beschloss der Bauausschuss für den Bereich zwischen Kirsteinstraße, Xaveriusweg, Unterer Zahlbacher Straße und den Römersteinen den "Rahmenplan Römersteine". Dieser beinhaltet die Abgrenzung zwischen bebaubaren Flächen entlang der Kirsteinstraße und nicht bebaubaren Flächen des Talraumes entlang der Unteren Zahlbacher Straße, welcher aus mehreren Gründen freigehalten werden soll: Zum einen stellt diese große zusammenhängende Freifläche eine stadtklimatisch bedeutsame Ventilationsfläche und Strömungsleitbahn dar, zum anderen wird durch diese die Blickbeziehung zu den im Süden verlaufenden Römersteinen freigehalten. Zudem wird diese Grünfläche, die über einen strukturreichen Gehölzbestand verfügt, teilweise auch als Naherholungsgebiet genutzt.

Zur baulichen und funktionalen Umstrukturierung des Hildegardis-Krankenhauses (Teilnutzungen wurden bereits in das St. Vincenz- und Elisabeth-Krankenhaus in der Oberstadt ausgelagert) wurde vom Gemeinnützigen Siedlungswerk (GSW) Ende des Jahres 2008 ein Entwicklungskonzept erstellt, das den bestehenden Rahmenplan um die Flächen westlich der Kirsteinstraße ausdehnen soll.

Darüber hinaus soll der Rahmenplan um die Erweiterungsflächen des jüdischen Friedhofes entlang der Unteren Zahlbacher Straße ergänzt werden.

Südlich des alten Weifert-Janz-Hauses wurde mittlerweile von der Wohnbau Mainz GmbH ein neues Altenwohnheim (neues Weifert-Janz-Haus) errichtet. Die Flächen des alten Wohnheimes wurden im Juni 2009 verkauft und die Bebauung mit mehreren Geschosswohnungsbauten gemäß § 34 BauGB beantragt.

Auf Grund dieser und der zu erwartenden Veränderungen im Geltungsbereich des Rahmenplanes Römersteine war es angeraten, zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Daher wurde vom Stadtrat am 23.09.2009 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Römersteine (O57)" gefasst.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2000) ist die Plangebietsfläche großteils als *Fläche für den Gemeinbedarf* dargestellt. Dabei ist der Bereich um das ehemalige sowie das neue Weifert-Janz-Haus zwischen Kirsteinstraße und Unterer Zahlbacher Straße als *Altenwohnheim* spezifiziert, die Flächen westlich der Kirsteinstraße als *kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung* und das Hildegardis-Krankenhaus als *gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung*.

Ein schmaler Bereich westlich der Kirsteinstraße und nördlich der Hildegardstraße ist als *Wohnbaufläche* dargestellt.

Die südlich an die Gemeinbedarfsfläche zwischen Kirsteinstraße und Unterer Zahlbacher Straße angrenzende *Grünfläche* verfügt über die Zweckbestimmung *Grün-/ Parkanlage*. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 2.2 Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan "Römersteine (O 57)" wird der Bebauungsplan "Parkplätze Hildegardis-Krankenhaus (Z 56)" (rechtsverbindlich am 19.04.1991) vollständig und der Bebauungsplan "Zahlbacher Steig Teil I (Z 51/ I)" (rechtsverbindlich am 29.05.1991) zu einem kleinen Teil überlagert.

Darüber hinaus deckt der Bebauungsplan "Römersteine (O57)" auch die beiden rechts-scheinerweckenden Bebauungspläne „Hildegardis-Krankenhaus (Z 36)" sowie "Ausbau der Unteren Zahlbacher Straße (Z 42/ II)" ab.

Die genannten Bebauungspläne werden durch die Festsetzung des neuen "O 57" ersetzt.

## **2.3 Sonstige Satzungen**

Die Fläche zwischen Kirsteinstraße, Unterer Zahlbacher Straße, dem neuen Weifert-Janzen-Haus und den Römersteinen sowie ein schmaler Streifen entlang der Römersteine westlich der Kirsteinstraße ist als Denkmalzone "Römersteine und Umgebung" (Rechtskraft RVO: 31.10.2006) ausgewiesen, diese wird im "O 57" nachrichtlich übernommen. Der kleine Bereich um die Römersteine an der Unteren Zahlbacher Straße ganz im Südosten des Plangebietes ist Grabungsschutzgebiet (Rechtskraft RVO: 26.11.1987).

## **3. Städtebauliche Konzeption und Zielaussagen**

### **3.1 "Rahmenplan Römersteine"**

Der bestehende "Rahmenplan Römersteine" wird westlich der Kirsteinstraße um die Flächen des Hildegardis-Krankenhauses sowie die bestehende punktförmige Wohnbebauung ergänzt. Dadurch gelingt es, die im Zuge der Umstrukturierung des Krankenhausgeländes zu erwartenden baustrukturellen Veränderungen mit einem auf den Bereich östlich der Kirsteinstraße abgestimmten Ordnungsrahmen zu begegnen und eine ganzheitliche Entwicklung des Areals zwischen Kleingartensiedlung im Westen, Friedhof im Norden, Unterer Zahlbacher Straße im Osten und den Römersteinen im Süden zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung des Bestandes sollen große Teile des Plangebietes künftig als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden, wobei verbleibende Kliniknutzungen des Hildegardis-Krankenhauses (Klinik für Pneumologie) als "Sondergebiet" festzusetzen wären. Neben sechs Einfamilienhäusern an den Römersteinen sind auf dem Krankenhausareal analog zur geplanten Punktbebauung östlich der Kirsteinstraße zehn weitere Stadtvillen geplant. Zwischen bestehendem Studentenwohnheim und verbleibender Kliniknutzung sind drei Gebäuderiegel mit altengerechten Wohnungen vorgesehen. Zudem wird optional eine Fläche für eine Kindertagesstätte bereitgehalten.

Grundsätzlich sollen Baumassen und Gebäudehöhen entstehen, die sich an den umgebenden baulichen Typologien als auch an den Belangen des Klimaschutzes orientieren. So sollte sich eine Bebauung entlang der Kirsteinstraße an die bereits vorhandene Punktbebauung anlehnen (max. drei Vollgeschosse), während die Bebauung ganz im Osten die großvolumigere Bauweise des neuen Weifert-Janzen-Hauses aufnehmen kann (max. fünf Vollgeschosse). Dabei ist als grundlegendes Ziel die Erhaltung der klimawirksamen Flächen entlang der Unteren Zahlbacher Straße zu beachten. Gleichzeitig bedeutet dies auch das Freihalten der Blickbeziehungen zu den denkmalgeschützten Römersteinen. Neben der Berücksichtigung klimatischer und denkmalpflegerischer Belange sollten die freizuhaltenden Flächen an der Unteren Zahlbacher Straße auch weiterhin als Naherholungsfläche dienen. Die Bebauung ist gegenüber den Freiflächen durch eine Ortsrandeingrünung abzugrenzen.

Der bestehende Rahmenplan wird überdies um zwei Flächen entlang der Unteren Zahlbacher Straße für die Erweiterung des jüdischen Friedhofes ergänzt: eine größere dreieckige Fläche im Südosten, die über eine schmalere längliche Fläche mit dem jüdischen Friedhof jenseits des Xaveriusweges verbunden wird.

Des Weiteren wird der Rahmenplan hinsichtlich folgender Inhalte aktualisiert: Auf die bisher vorgesehene Querverbindung zwischen Kirsteinstraße und Unterer Zahlbacher Straße wird aufgrund fehlender Erfordernisse sowie der Unvereinbarkeit mit der Friedhofserweiterung verzichtet. Ferner fällt östlich der Kirsteinstraße ein Punkthaus zugunsten der südlich anschließenden Freiflächen weg. Der Geltungsbereich der nun rechtsverbindlichen Denkmalzone "Römersteine und Umgebung" wurde im Plan entsprechend modifiziert und grenzt die von Bebauung freizuhaltenen Räume ab. Mittlerweile wurde auch das neue Weifert-Janz-Haus fertig gestellt sowie der Bauantrag für die Bebauung der Flächen des alten Weifert-Janz-Hauses eingereicht (die Bauvoranfrage wurde im Bauausschuss vom 07.05.2009 positiv beschieden). Der Rahmenplan wird demgemäß angepasst und bildet diese Baukörper neu ab.

### **3.2 Bebauungsplan "Römersteine (O 57)"**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll für diesen heterogenen Bereich an den Römersteinen ein Ordnungsrahmen geschaffen werden. Ziel ist es, eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, die auf die rahmengebenden örtlichen Besonderheiten abgestimmt ist.

Um an dieser Stelle möglichst zügig Baurecht herzustellen, soll die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dadurch kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB und darüber hinaus von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind erfüllt: Die Plangebietsfläche befindet sich in einem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) und unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. überbaubarer Grundstücksfläche. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt es keine. Ferner wird durch den Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Derzeit wird vom 17-Umweltamt ein artenschutzrechtliches Folgegutachten erstellt, um eine abschließende Aussage über die Beeinträchtigung von Flora und Fauna treffen zu können.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Als nächster Arbeitsschritt ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Dann sollen die Inhalte des nun erweiterten und aktualisierten Rahmenplanes im Bebauungsplan "Römersteine (O 57)" umgesetzt und erneut den Gremien vorgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

[ ] ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

[ X ] nein