



9. Juli 2024

Bauvorhaben Schützenhaus | Die vollständigen Antworten der Verwaltung

Bezugnehmend auf die Berichterstattung rund um das Bauvorhaben Schützenhaus im Stadtteil Hartenberg-Münchfeld, nutzt die Verwaltung (insbesondere der Oberbürgermeister und die Beigeordnete Grosse für das Dezernat VI) die eigenen Möglichkeiten und veröffentlicht die vollständigen Antworten auf die Anfrage von Paul Lassay, Allgemeine Zeitung, zu diesem Bauvorhaben:

Die J. Molitor Immobilien GmbH und die IHK Rheinhessen haben zusammen eine Pressemitteilung herausgegeben, in der sie die Stadtverwaltung kritisieren. In dem Zusammenhang hatte der Redakteur folgende Fragen:

1. Wie bewertet die Verwaltung die in der PM geäußerte Kritik?

Aus Sicht des Baudezernats ist der geäußerten Kritik entschieden zu widersprechen.

Insbesondere wurde das Vorhaben der Projektgesellschaft (PG) schon

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



früh seitens der Verwaltung unterstützt. Dies wurde dadurch zum Ausdruck gebracht, dass der Stadtrat entsprechende Beschlüsse zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gefasst hat. Dieses dient der Schaffung verbindlicher Bauleitplanung, durch welche das Vorhaben der PG baurechtlich ermöglicht wird.

Im vorliegenden Fall des Projektes am Schützenhaus resultiert die lange Verfahrensdauer aus dem Erfordernis mehrfacher Anpassungen aller Planentwürfe und Gutachten aufgrund sich ändernder Planungskonzeptionen, die jeweils durch den Vorhabenträger ausgelöst wurden.

Oberbürgermeister Nino Haase ergänzt: „Offen gesagt verwundert mich der Zeitpunkt dieser Äußerungen etwas, aber das haben wir intern mit dem Vorhabenträger diese Woche besprochen und geklärt. In den letzten zwei Monaten habe ich mich der etwas verfahrenen Situation angenommen und vermittelt. Zwischen Bauverwaltung und Vorhabenträger wurde ein grundsätzlicher Fahrplan abgestimmt, der allgemeine Zustimmung erfuhr und realistisch ist. Hinter das Projekt einen Haken zu setzen, wäre uns als Verwaltung und mir als OB enorm wichtig – gerade weil das Projekt davon profitiert, dass wir Anfang des Jahres die Quote für geförderten Wohnraum auf bis zu 100 % erhöht haben, und es andere Vorhabenträger zur Nachahmung animiert.“

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



2. Stimmt es, dass ein höheres Gebäude auf dem Rodelberg abgelehnt wurde?

a. Welche Höhe wurde hier angepeilt und aus welchen Gründen wurde der Bau eines höheren Gebäudes verhindert?

Die maximale Anzahl der städtebaulich verträglichen Geschosse für eine Bebauung auf dem Rodelberg wurde wie viele weitere Planungsparameter im Vorfeld des durchgeführten Bauleitplanverfahrens "O 65" gemeinsam mit der Investorin basierend auf Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirats festgelegt. Grundlage für die heutige Bebauung bildete ein von der Investorin ausgelobter Realisierungswettbewerb aus dem Jahr 2016 mit genau diesen vorab gemeinsam abgestimmten Planungsparametern. Ziel der Höhenentwicklung war und ist es, in der Fernwirkung die Stadtsilhouette mit den markanten Gebäuden (z.B. St. Stephan) verträglich zu ergänzen und nicht aufgrund von höheren Ausnutzungskennzahlen erheblich zu stören. Dies galt insbesondere vor dem Hintergrund der topografisch erhöhten Lage des Baugrundstücks.

Aufbauend auf dem von der Jury einvernehmlich entschiedenen Wettbewerbsergebnis fasste der Stadtrat dann im Februar 2018 den Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)", rechtskräftig wurde der Bebauungsplan "O 65" am 28.02.2020.

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



Die aktuell getätigten Aussagen sind daher völlig unverständlich, zumal es in einer einvernehmlich beendeten Diskussion nicht um eine einheitliche Erhöhung um zwei Geschosse, sondern um die massive Erhöhung eines einzelnen Gebäudes ging.

b. Wo wären aus Sicht der Verwaltung Hochhäuser möglich?

Aufgrund der sensiblen Stadtsilhouette der Stadt Mainz ist eine pauschale Antwort auf diese Frage nicht möglich. Für die Beantwortung bedürfte es einer umfangreichen und intensiven fachlichen Prüfung sowie einer sich anschließenden politischen Meinungsbildung. Hochhäuser sind insbesondere mit Bezug auf kostengünstiges Wohnen häufig nicht wirtschaftlich, da Konstruktion und Brandschutz hohe Anforderungen stellen, die sehr kostenintensiv und nur für eine sehr begrenzte Zielgruppe attraktiv sind.

3. In der PM heißt es, bei Baurechtsschaffungsprozessen seien Zeiträume von sieben bis zehn Jahren keine Einzelfälle.

a. Ist dies zutreffend?

b. Wie lange dauern Bebauungsplanverfahren im Durchschnitt?

Die Dauer von Bauleitplanverfahren ist innerhalb der Stadt Mainz unterschiedlich und sind sowohl in dem jeweiligen Ziel der Planung (z.B. mit ergänzendem Qualifizierungsverfahren oder vorgeschalteter Rahmenplanaufstellung) als auch den konkreten Umständen des

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



Plangebietes (Lage, Natur- und Umweltschutz, Erschließung, Eigentumsverhältnisse, Anregungen aus der Öffentlichkeit) begründete. Die Ursachen für eine längere Verfahrensdauer sind jedoch zumeist durch unvorhergesehene inhaltliche Themenstellungen bestimmt. So ist es möglich, dass sich im Laufe des Verfahrens neue Fragestellungen eröffnen, mit deren Relevanz im Vorfeld nicht oder nicht in dieser umfangreichen Form zu rechnen war. Häufig handelt es sich dabei um Bodenbelastungen, archäologische Funde, Vorkommen geschützter Arten oder besondere Immissionsereignisse. Der Umgang mit diesen Konflikten erfordert häufig eine Anpassung bisheriger Planungen bis hin zu einer völligen Neukonzeption. In solchen Fällen wird es erforderlich die bisher bereits durchgeführten Untersuchungen/Gutachten auf die neue Planung anzupassen: Immissionsorte werden verschoben, Grünstrukturen werden durch die Anpassung erhalten oder beschnitten, Baumassen und Versiegelungen verändert.

Für die Erstellung einer rechtsicheren Plangrundlage mittels Bebauungsplan – Ziel sowohl von Verwaltung als auch den meisten Investoren – führt zu Anpassungsaufwand und teilweise zu weiteren Kosten. Besonders bei Investorenplanungen, welche in der Regel auch die Kosten für ein Bauleitplanverfahren tragen, ist die städtebauliche Regulierung von Baumassen oder zusätzliche Kosten ein schwieriges Thema, das viel Abstimmungsbedarf auslöst und auch Zeit in Anspruch

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



nimmt.

Die Dauer eines Planverfahren kann nicht allgemeingültig beschrieben werden. Bundesweit variieren die Verfahrensdauern, wobei die Gründe häufig sehr unterschiedlich sind: neue planungsrelevante Aspekte werden bei den Untersuchungen/Gutachten erforderlich, um Lösungen zu finden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen, intensive öffentliche und/oder politische Diskussion über die Zielstellung von Planungen, Finanzierung der Planungen oder die auch Flächenverfügbarkeit. Aufgrund der zahlreichen Themen und komplexen Zusammenhänge in einem Bauleitplanverfahren sind nicht nur die Gutachten zu erstellen, sondern diese auch auf Plausibilität und Übereinstimmung mit der Planung sowie auf Rechtssicherheit zu prüfen. In Mainz dauern Bauleitplanverfahren, ohne Unterbrechung durch Konzeptänderungen oder zusätzlichen Qualifizierungsverfahren zur städtebaulichen Optimierung der Investorenvorschläge, in der Regel 2 bis 3 Jahre.

Es gibt natürlich auch Fälle wie den Bebauungsplan "H 98" die längere Zeit benötigen. Die Gründe hierfür sind jedoch vielschichtig und liegen nicht der Hand Einzelner. Zu nennen sind vor allem die archäologischen Funde, mehrfach geänderte Planungskonzeptionen der Vorhabenträger und die Immissionssituation ausgelöst von den benachbarten Sportanlagen, die eine Reaktionen der heranrückenden Wohnbebauung

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



erfordert.

4. Wie bewertet die Verwaltung die Forderung nach der Nutzung des Baulandmobilisierungsgesetzes?

a. Welche Auswirkungen hätte dies?

Das Baulandmobilisierungsgesetz bewirkte als sog. Artikelgesetz eine Änderung des Baugesetzbuchs an verschiedenen Stellen. Es ist seit dem Inkrafttreten dieser Änderungen regulärer Prüf- und Zulässigkeitstatbestand im öffentlichen Bauplanungsrecht. Zu nennen sind hier insbesondere erweiterte Befreiungstatbestände zur Schaffung von Wohnraum sowie Abweichungen vom Gebot des Einfügens für die Erweiterung bestehender Anlagen. Einige dieser Änderungen traten erst durch eine entsprechende Landesverordnung in Kraft, welche unter anderem die Stadt Mainz als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt definiert.

Bereits vor Einreichung des derzeit anhängigen Baugenehmigungsverfahren wurde der PG seitens der Baudezernentin im Beisein aller beteiligten Fachstellen erläutert, weshalb auch die baurechtlichen Neuerungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz in diesem Verfahren zu keiner anderen Rechtslage führen dürften. Dennoch entschied sich die PG dazu, entsprechende Anträge zu stellen. Ferner wurde im Antrag hinterfragt, ob der Bebauungsplan

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



„Bezirkssportanlage Mitte“ (Plangebiet H41), welcher aufgrund formaler Mängeln nie Rechtskraft erlangte, eventuell doch anzuwenden sei. Auch dies war durch das Bauamt zu prüfen.

Nachdem seit einigen Tagen alle entscheidungsrelevanten Stellungnahmen dem Bauamt vorliegen, befindet sich der Antrag derzeit in der abschließenden Prüfung. Ein rechtsmittelfähiger Bescheid kann voraussichtlich Anfang Juli erteilt werden.

5. Warum strebt die Verwaltung beim Schützenhaus ein Bebauungsplanverfahren an?

Da das geplante Vorhaben nach Rechtsauffassung weder nach § 34 noch nach § 35 Baugesetzbuch zulässig war und weiterhin nicht zulässig ist. Daher wurde auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes vom Stadtrat beschlossen. Auch vor dem Hintergrund des Baulandmobilisierungsgesetzes hat sich an der planungsrechtlichen Einschätzung der Zulässigkeitsgrundlage nicht geändert. Mit einem Bauleitplanverfahren kann dem Vorhaben unter Wahrung der städtebaulichen Verträglichkeit zur Zulässigkeit voraussichtlich verholfen werden. Zudem kann sich die Öffentlichkeit im gesetzlich vorgegebenen Rahmen in die Planung einbringen.

a. Seit wann läuft das Verfahren? Wieso zieht sich die Schaffung von Baurecht an dieser Stelle schon so lange?

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 28.06.2017 angestoßen. Wichtige Verfahrensschritte wurden in 2018 durchgeführt und die Offenlage, der vorletzte Verfahrensschritt vor dem Satzungsbeschluss, bereits vorbereitet. Im November 2018 verursachten die Gräberfunde auf dem Grundstück eine Unterbrechung des Verfahrens.

Im Jahr 2021 und 2022 wurde dann seitens des Vorhabenträgers jeweils eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes angestrebt, um eine höhere Ausnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen. Besonders die notwendigen Reaktionen auf die durch das neue Konzept ausgelösten Immissionssituation durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an die benachbarten Sportanlagen (Licht- und Lärmemissionen) hat dabei einen sehr langen Prüf- und Abstimmungsprozess zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse verursacht.

Seit März 2024 verfolgt der Vorhabenträger wiederum eine erneut geänderte Planungskonzeption, die auch eine erneute Anpassung aller Untersuchungen auslöst. Viele der bereits durchgeführten Prüfungen und Abstimmungen müssen daher mehrfach aufgrund der wiederholten Veränderungen der Planungskonzeption durch den Vorhabenträger durchgeführt werden. Die führt nicht nur zu zeitlichen Verzögerungen und

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



zusätzlichen Kosten, sondern bindet auch Arbeitskapazitäten der Verwaltung.

b. Wie viele Wohneinheiten können aus Sicht der Verwaltung auf dem Areal entstehen?

Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten ist stark abhängig von der gewählten Konzeption sowie der gutachterlichen Prüfung der Auswirkungen der Planung. Daher lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt keine genaue Benennung einer Anzahl möglicher Wohneinheiten nennen. Aus städtebaulicher Sicht sind die entstehenden Gebäudekubaturen und die notwendigen Nebenanlagen wie Stellplätze von entscheidender Bedeutung im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit. Die Zahl der Wohneinheiten selbst ist dabei kein geeignetes Kriterium.

c. Hat OB Nino Haase tatsächlich den Auftrag erteilt, bis 2025 die Baugenehmigung zu erteilen?

„Als Oberbürgermeister habe ich festgestellt, dass Projekte wie beim Schützenhaus, in denen Wohnraum schnell, günstig und in großer Zahl geschaffen werden soll, höchste Priorität haben müssen. Bezahlbares Wohnen ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Wir brauchen mehr geförderten Wohnraum, vor allem weil dessen Zahl in den letzten Jahren wieder gesunken ist. Damit Mainz Heimat für Menschen aller Einkommensgruppen bleiben kann, sind solche Projekte

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



mit 100 % gefördertem Wohnraum unverzichtbar. Daher habe ich das Ziel der Baudezernentin begrüßt, dass der Bebauungsplan am Schützenhaus im 1. Quartal 2025 abgeschlossen werden soll. Parallel soll der Bauantrag mit

Hochdruck geprüft und eine Entscheidung spätestens im 2. Quartal 2025 getroffen werden. Dies findet meine volle Unterstützung. Um das Projekt weiter zu unterstützen, habe ich den nun vereinbarten Zeitplan auch allen Gesellschaftern des Vorhabenträgers mitgeteilt und von dort positive Signale hierzu erhalten, was wirklich zeitkritisch war. Die Bauverwaltung und der OB stehen hinter diesem Projekt und werden es im Rahmen aller baurechtlich unverzichtbaren Prozesse eng und in möglichst hohem Tempo begleiten. “

d. Wie sehen die nächsten Schritte aus?

Die aktuell durch den Vorhabenträger erarbeiteten Pläne und Gutachten werden durch die Fachverwaltung auf Ihre Eignung für das weitere Verfahren überprüft und ggf. angepasst. Auf dieser Basis erfolgt dann die Erarbeitung eines Planentwurfes, der dem Bau- und Sanierungsausschuss zur Beschlussfassung für die Durchführung der Offenlage vorgelegt wird. Im Anschluss daran schließt sich unmittelbar die Beteiligung der Öffentlichkeit an. Sofern sich hieraus keine Anpassungen mehr ergeben, steht danach die Möglichkeit zur Fassung des Satzungsbeschlusses offen.

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



6. Wie steht die Verwaltung zu den ergebnisoffenen Werkstattverfahren, die unter anderem am Hildegardis zum Einsatz kamen?

Beim Vorhaben Hildegardis hat die Verwaltung darauf hingewirkt, mittels eines Workshopverfahrens das angestrebte Vorhaben städtebaulich so zu gestalten, dass ein stimmiges und rechtssicheres Gesamtkonzept entstehen konnte. Werkstattverfahren können bei geeigneten Projekten ein Weg sein, wenn das vorhandene Baurecht ausreicht, um die angestrebte Bebauung zu ermöglichen.

Sofern von der Planung Flächen betroffen sind, die nicht oder nicht in der angestrebten Form bebaubar sind, entsteht ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht.

Jedoch war beim "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" die Rechtgrundlage, auf der eine Baugenehmigung erteilt werden kann, eine andere, als die beim Vorhaben Hildegardis. Beim Hildegardis war die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch gegeben, beim Vorhaben am Schützenhaus sind die Voraussetzungen eben nicht gegeben. Die Zulässigkeitsbeurteilung orientiert sich dabei an dem Baugesetzbuch und der gängigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit, die sehr klare Rahmen bei der Zulässigkeitsbeurteilung setzen.

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de