

# Rahmenplan: "Wohnquartier ehem. Peter-Jordan-Schule (H 97)"



## Legende

- Wohnbauflächen
- Grünflächen
- Naturdenkmal
- Verkehrsfläche
- Wegefläche
- Abstandsflächen zum Naturdenkmal
- Umgestaltung Verkehrsflächen
- Abstandsflächen zum sonstigen Grünbestand
- erhaltenswerter Grünbestand
- Erschließungsoptionen Kfz
- Erschließungsoptionen Fuß- und Radwege
- Wege- und Freiraumgelenk
- bestehende Fuß- und Radwege
- räumlicher Geltungsbereich

## Städtebaulicher Rahmenplan – Erläuterungstext

### Ausgangssituation

Die "Peter-Jordan-Schule" in der Straße "Am Judensand 76" ist auf Grund des schlechten baulichen Zustandes dringend sanierungsbedürftig. Eine Sanierung der Gebäude im laufenden Schulbetrieb war nicht möglich, sodass für die unmittelbar anstehende Sanierung das ehemalige Fachhochschulgebäude an der Bruchspitze in Mainz-Gonsenheim ab dem Jahr 2010 angemietet wurde, um die Schule für die Dauer der Sanierung vollständig zu verlagern. Im Zuge der weiteren Prüfung einer Schulsanierung hat es sich jedoch herausgestellt, dass diese insgesamt wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Daher musste ein alternativer Standort in die Sanierungsüberlegungen mit einbezogen werden. Auf Grund der Schulstrukturreform des Landes Rheinland-Pfalz wurden auf dem Gelände der Grund- und Hauptschule "Am Gleisberg" Raumressourcen vakant, in denen sich die erforderlichen Flächen des Raumprogramms einer fünfzügigen als Ganztagschule geführten Förderschule unterbringen lassen.

Der Stadtrat hat daraufhin in seiner Sitzung am 11.09.2013 die Verlagerung der "Peter-Jordan-Schule" an den Schulstandort "Am Gleisberg" beschlossen. Dadurch ergibt sich nunmehr die Option, das Areal am Hartenbergpark einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Die Entwidmung des Standortes auf dem Hartenberg durch die Schulaufsichtsbehörde steht zur Zeit noch aus.

### Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen

- Nördlich und östlich angrenzende Flächen des Hartenbergparks werden nicht in die Wohnbauflächenentwicklung einbezogen. Die Entwicklung von Wohnbauflächen wird damit auf das Gebiet der ehemaligen "Peter-Jordan-Schule" beschränkt.
- Das Plangebiet soll einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung zugeführt werden. Es sind Wohnangebote mit neuen und innovativen Wohnformen zu schaffen. Ziel ist es, eine nachhaltig gestalterische sowie funktionale und wirtschaftliche Wohnbebauung zu entwickeln.
- Es soll ein Stadtquartier mit eigener Identität geschaffen werden. Wesentliches städtebauliches Kriterium ist neben der Betonung der eigenen Identität die Verzahnung mit dem benachbarten Hartenbergpark.
- Das Plangebiet ist als eine städtebauliche Einheit zu entwickeln.
- Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Zuordnung des Grundstücks zu den vorhandenen Erschließungsstraßen ist die Entwicklung eines überwiegend autofreien Wohnquartiers anzustreben.
- Die Außenanlagen und Freiräume sollen für das Wohnquartier identitätsbildend und von hoher Qualität sein. Diese sind barrierefrei zu gestalten. Auf eine sensible Zonierung halboffentlicher und privater Räume und deren Verknüpfung mit den öffentlichen Freiräumen ist besonderes Augenmerk zu legen.
- In der Landeshauptstadt Mainz besteht eine große Nachfrage nach Mietwohnungen vor allem im preisgünstigen und mittelpreisigen Sektor. Die Landeshauptstadt Mainz unterstützt neue und innovative Wohnformen beispielsweise in Form von Wohnungsgenossenschaften, Mehrgenerationenwohnen, Altenebenenwohnungen. Ergänzend sollen Wohnungen für kinderreiche Familien angeboten werden.

### Städtebaulicher Rahmenplan / Flächenmodell

Der städtebauliche Rahmenplan orientiert sich an den Standortbedingungen des Plangebiets sowie an den fachlichen Vorgaben der bisherigen Koordinierungsgespräche mit den städtischen Fachämtern und externen Dienststellen.

Aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen zum Naturdenkmal sind die mit Gebäuden überbaubaren Flächen im Plangebiet zum Teil eingeschränkt. Der exakte Grenzverlauf zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Übergangsbereich zum Naturdenkmal wird im Zuge des weiteren Verfahrens noch definiert.

Der erhaltenswerte Baumbestand im zentralen Bereich des ehemaligen Schulhofes wird als Basis für eine städtebauliche Zerteilung des Plangebiets berücksichtigt. Nord- und Südteil (A/B) werden über ein Grüngelenk mit halboffentlichem / öffentlichem Charakter miteinander verknüpft. Zudem können hier die ggf. erforderlichen von Westen nach Osten verlaufenden Wegeverbindungen an die Nord-Süd-Richtung angebunden werden.

Im Südteil des Plangebiets symbolisiert eine markante Auftraktbebauung das neu entstehende Quartier. Entlang der Straße "Am Judensand" ist sowohl eine geschlossene bauliche Kante als auch eine offene Bebauung mit einer punktuellen Überhöhung als Auftraktbebauung denkbar.

Im Zuge einer Bebauung des Nordteils des Plangebiets muss auf die Nachbarschaft zu den Freizeitanlagen im Hartenbergpark (Lärmeintrag) reagiert werden. Die Erarbeitung eines Lärmgutachtens ist erforderlich. Die Ergebnisse des zu erarbeitenden Lärmgutachtens sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umliegenden Nutzungsstruktur soll das Plangebiet als innenstadtnahes Wohnquartier entwickelt werden.

### Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Bauweise

Auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (§ 4 Allgemeine Wohngebiete) und unter Berücksichtigung der vorhandenen starken Eingrünung sowie des hohen Freizeitwerts aufgrund des benachbarten Hartenbergparks soll eine verdichtete Bebauung realisiert werden, die sich an der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete orientiert (Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4). Sofern die Qualität des städtebaulichen Konzeptes durch eine höhere Verdichtung gestärkt werden kann, ist partiell auch eine Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete denkbar.

Die regelzulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in der Baunutzungsverordnung in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen um bis zu 50 % kann bei Bedarf aufgrund der oben genannten freiraumstrukturellen Standortvorteile und Standortqualitäten geringfügig überschritten werden. Hierbei ist die städtebauliche Zielsetzung eines nahezu autofreien Wohnquartiers jedoch zu berücksichtigen.

Die im städtebaulichen Rahmenplan dargestellte Spanne der maximalen Anzahl an Vollgeschossen für einzelne Bereiche des Plangebiets dient als städtebaulicher Orientierungswert. Im Südteil des Plangebiets ist sowohl eine Bebauung mit einheitlicher Geschossigkeit als auch eine punktuelle Überhöhung der Bebauung mit bis zu acht Vollgeschossen als Solitär vorstellbar. Für den Nordteil des Plangebiets soll als Übergang zum angrenzenden Hartenbergpark eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen realisiert werden. Die im städtebaulichen Rahmenplan offen gehaltenen Aussagen zur Anzahl der Vollgeschosse bzw. zur Höhenstaffelung dienen als kreativer Freiraum für die Planer im Rahmen des nachgeordneten städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens.

Die im städtebaulichen Rahmenplan festgelegte Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 50 m orientiert sich an der "offenen Bauweise" der Baunutzungsverordnung.

Die Vorgaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden im Zuge der Erarbeitung der Wettbewerbsauslobung konkretisiert.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Mit Ausnahme der erforderlichen und noch zu konkretisierenden Abstandsflächen zum Schutzwald sind unter Berücksichtigung der im Bereich des ehemaligen Schulhofes und im Übergang zum Hartenbergpark vorhandenen Grünbestände alle Flächen im Plangebiet überplanbar.

Alle bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets können niedergelegt werden.

### Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich von Süden (Straße "Am Judensand" / Jakob-Steffan-Straße). Der ehemalige Lehrerstellplatz im Südosten kann ersatzlos überplant werden.

Der ehemalige Schulbus-Wendebereich am südwestlichen Rand des Plangebiets wird auf ein Mindestmaß reduziert. Die Planung zur Umgestaltung dieses Bereiches unter Berücksichtigung der Zufahrt zur "Jakob-Steffan-Straße" / Straße "Am Lungenberg" sowie der dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze ist Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens.

Für das Plangebiet sind zusätzliche Besucherstellplätze nachzuweisen (zusätzlich 10 % der notwendigen Stellplätze). Die Lage der Besucherstellplätze sollte der städtebaulichen Zielsetzung eines weitgehend autofreien Wohnquartiers entsprechen.

Zur fußläufigen Anbindung des Plangebiets können Durchwegungen durch den Grünbestand vorgesehen werden.

### Grün- und Freiraumstruktur

Die Grenzen des Plangebiets sind bereits im Bestand westlich (Naturdenkmal Vogelschutzgebiet Hartenberg), nördlich und östlich (Baum- und Strauchbewuchs) eindeutig definiert. Neben dem Schutzwald im Westen wird daher auch die Grundstücksengrünung im Norden und Osten als grünstrukturelle Zäsur zum Hartenbergpark weitgehend erhalten.

Gestaltprägend ist die auf dem ehemaligen Schulhof vorhandene Grüninsel aus acht hochgewachsenen Bäumen. Der Baumbestand wird in das städtebauliche Konzept einbezogen. Die Bauminzel kann zukünftig als "grüne Mitte" das verbindende Element zwischen Nordteil (ehemaliger Sportplatz) und Südteil (Schulgebäude) darstellen. Von hier aus ist auch eine Anbindung des Plangebiets nach Osten an den Hartenbergpark denkbar.

Der Spielplatz der ehemaligen Peter-Jordan-Schule im Süden des Areals wird überplant und als überbaubare Grundstücksfläche herangezogen.

Die an der Straße "Am Judensand" gegenüber der südlichen Plangebietsgrenze endende Grünverbindung aus Richtung Süden (Taubertsbergbad - Bruchwegstadion - Hartenbergpark) soll durch das Plangebiet hindurchgeführt werden. Die Lage dieser fußläufigen und gründerischen Anbindung orientiert sich an der späteren städtebaulichen Grundidee (städtebauliches Wettbewerbsverfahren).

### Weiteres Verfahren

Der städtebauliche Rahmenplan dient als Grundlage für das sich anschließende städtebauliche Wettbewerbsverfahren. Die im Plan dargestellten und ergänzend formulierten Rahmenbedingungen sind im Zuge der Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen zu konkretisieren.

Aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis wird dann im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens entsprechendes Baurecht geschaffen.

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Städtebaulicher Rahmenplan

H 97

"Wohnquartier ehem. Peter-Jordan-Schule"

Landeshauptstadt Mainz

