

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1038/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61/61 26 HM 97	Datum 13.08.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 02.09.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	11.09.2014	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Kenntnisnahme	23.09.2014	Ö

## Betreff:

"Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)"; Kenntnisnahme städtebaulicher Rahmenplan

"Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)";  
hier: - Kenntnisnahme des fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplanes

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 26.08.2014

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** empfiehlt, der **Ortsbeirat Hartenberg/Münchfeld** nimmt zur Kenntnis, der **Bau- und Sanierungsausschuss** befürwortet den fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" als Grundlage für das anschließende Wettbewerbsverfahren.

## **1. Sachverhalt / bisheriger Planungsprozess**

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 11.09.2013 die Verlagerung der "Peter-Jordan-Schule" an den Schulstandort "Am Gleisberg" beschlossen (Beschlussvorlage 1075/2013). Dadurch ergibt sich die Option, das Areal der ehemaligen Peter-Jordan-Schule am Hartenbergpark einer alternativen baulichen Nutzung zuzuführen.

Im Vorgriff auf weitere Planungsaktivitäten am Standort "Peter-Jordan-Schule" wurden mit den tangierten städtischen Fachämtern in einer Vorkoordinierung am 13.03.2013 die wesentlichen fachlichen Aspekte zusammengetragen, die es im Rahmen einer Umnutzung des Areals zu berücksichtigen gilt.

In der Sitzung am 21.11.2013 hatte der Bau- und Sanierungsausschuss die vom Stadtplanungsamt erarbeitete Bestandsanalyse sowie die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Generierung eines qualifizierten städtebaulichen Konzeptes als Vorbereitung für das erforderliche Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Bau- und Sanierungsausschusses vom 21.11.2013 hatte das Stadtplanungsamt einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet. In der Sitzung am 30.01.2014 hatte der Bau- und Sanierungsausschuss den städtebaulichen Rahmenplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" zur Kenntnis genommen und auf dieser Grundlage die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation beschlossen. Diese Bürgerinformation sollte der Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu einem sehr frühen Zeitpunkt dienen.

## **2. Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerinformation**

Die frühzeitige Bürgerinformation fand zunächst im Aushangverfahren vom 25.02.2014 bis einschließlich 13.03.2014 statt. Im Nachgang hierzu wurde am 02.04.2014 eine zusätzliche Abendveranstaltung durchgeführt, in welcher der interessierten Bürgerschaft der städtebauliche Rahmenplan erörtert wurde. Im Nachgang zur Abendveranstaltung hatten die Bürgerinnen und Bürger nochmals bis zum 17.04.2014 die Gelegenheit, weitere Anregungen vorzubringen.

Im Zuge der Bürgerinformation wurden von der Bürgerschaft zahlreiche Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht. Neben der grundsätzlichen Infragestellung einer Bebauung des Areals und stattdessen einer Erweiterung des Hartenbergparks wurde unter anderem die geplante bis zu 8- geschossige Wohnbebauung heftig kritisiert, obwohl dies im städtebaulichen Rahmenplan nur räumlich vereinzelt und nur als Option für den Wettbewerb vorgeschlagen wurde.

Eine Bebauung des Areals in Geschosswohnungsbauweise wurde ebenfalls grundsätzlich abgelehnt, insbesondere deshalb, weil hiermit in gewissem Umfang auch sozial geförderter Wohnraum angeboten werden soll.

Des Weiteren wurde seitens der Bürgerschaft eine im Zusammenhang mit einer Neubebauung einhergehende "drastische" Zunahme des Verkehrs befürchtet. Auch der Wegfall des ehemaligen Lehrerstellplatzes und die dann zukünftigen fehlenden Besucherstellplätze für den Hartenbergpark und für die im Hartenbergpark liegende Minigolfplatzanlage wurden kritisiert. Auch der Wegfall des derzeit als Bolzplatz genutzten ehemaligen Schul-sportplatzes nördlich der Schulgebäude wurde beanstandet.

Und schließlich wurden im Rahmen der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der Bürgerschaft entsprechende Fachgutachten zu den Themen "Freizeitlärm", "Geologie" und "Hydrologie" eingefordert.

### 3. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes

Aufgrund der Bürgereingaben und der parallel hierzu fortgeführten fachlichen Bearbeitung durch die städtischen Fachämter haben sich im städtebaulichen Rahmenplan u.a. folgenden wesentlichen Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben:

- Reduktion der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse:  
Die planerische zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurde im südlichen Teilbereich "B" auf durchgängig maximal 4 Vollgeschosse reduziert.
- Kompensation des Lehrerstellplatzes:  
Auf den Wegfall des Lehrerstellplatzes und auf den Bedarf an zusätzlichen Besucherstellplätzen wird durch die Neuausweisung von Besucherparkplätzen reagiert. Hierzu wird eine konkrete Anzahl an Stellplätzen in die Wettbewerbsauslobung aufgenommen. Deren Verortung im Plangebiet ist Teil der Wettbewerbsaufgabe.
- Aufwertung des Bolzplatzes im Hartenbergpark:  
Der Wegfall des ehemaligen Schulsportplatzes soll über eine Aufwertung des im Hartenbergpark bereits bestehenden, derzeit jedoch ungepflegten Bolzplatzes kompensiert werden.
- Sozialraumanalyse Hartenberg/ Münchfeld:  
Seitens des Sozialdezernates wurde anhand der Fortschreibung der Sozialraumanalyse 2012 eine Analyse für den Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld und das direkte Plangebietsumfeld durchgeführt. Diese wird Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplanes (Bestandsanalyse).
- Ergänzung des Planwerks "Bestandsanalyse":  
Das Planwerk des Rahmenplanes wurde um Fotos der ein- und zweigeschossigen Nachbarbestandsbebauung zur Abbildung der städtebaulichen Struktur der Plangebietsumgebung ergänzt.
- Abstände der Neubebauung zum Naturdenkmal:  
Der Abstand zwischen einer Neubebauung im Plangebiet und dem Naturdenkmal wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt auf durchgehend 15 m festgelegt. Im weiteren Verfahren erfolgt hierzu noch eine detaillierte Untersuchung von Einzelbäumen. In einzelnen Abschnitten ist eine Reduzierung dieses Abstandes möglich.
- Beauftragung von Fachgutachten:  
Die von der Bürgerschaft geforderten Fachgutachten sind seitens der städtischen Fachämter bereits benannt worden (Boden- und Baugrund/ Hydrologie) bzw. liegen schon vor (Freizeitlärm). Die detaillierten Untersuchungen werden je nach Erfordernis im Vorgriff auf das Wettbewerbsverfahren oder erst zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

Einzelne von den städtischen Fachämtern vorgetragene Aspekte sind teilweise zu detailliert, um diese bereits auf der Ebene "Rahmenplan" umsetzen bzw. berücksichtigen zu können. Die für die städtebauliche Planung seitens der Fachämter vorgebrachten Stellungnahmen wurden in den Rahmenplanentwurf unmittelbar eingearbeitet. Die weiteren vorgebrachten detaillierten Vorgaben und Untersuchungsbedarfe wurden dagegen bis zum weiteren Planungsprozess (Erarbeitung von Gutachten, Erarbeitung der Auslobungsunterlagen für den Wettbewerb etc.) zurückgestellt.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Der städtebauliche Rahmenplan stellt die zukünftige bauliche Entwicklung des Areals der ehemaligen Peter-Jordan-Schule dar. Der jetzt vorliegende städtebauliche Rahmenplan bildet die Grundlage für den Wettbewerb, der zur weiteren Qualifizierung der Planung vorbereitet werden soll. Der städtebauliche Rahmenplan soll durch den Bau- und Sanierungsausschuss befürwortet werden.

Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan und unter Berücksichtigung der bereits in der Sitzung am 30.01.2014 beschlossenen Rahmenbedingungen für den Planungsprozess (Durchführung Wettbewerbsverfahren) wird der Planungsprozess fortgesetzt. Als nächster Schritt des Planungsprozesses wird in enger Kooperation mit Wohnbau Mainz und MAG der Auslobungstext für den Wettbewerb erarbeitet. Dieser soll dem Bau- und Sanierungsausschuss vor Auslobung des Wettbewerbs erneut zur Kenntnisnahme vorgelegt werden.

#### **5. Kosten**

Die Kosten für die Beauftragung eines Wohnungsmarktgutachtens und für die Durchführung des Wettbewerbs sollen durch die *Wohnbau Mainz* und die *MAG* bzw. die *emag* getragen werden.

Die Beteiligung der tangierten städtischen Fachämter führt nach aktuellem Stand zu keinen haushaltsrelevanten Kosten.

*Anlagen:*

- *fortgeschriebener Städtebaulicher Rahmenplan "H 97" mit Textteil und*
- *fortgeschriebene Bestandsanalyse "H 97"*
- *Vermerk über die frühzeitige Bürgerinformation*