

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1475/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 97	Datum 27.10.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 11.11.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	20.11.2014	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	25.11.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	03.12.2014	Ö

Betreff:

Städtebaulicher Rahmenplan "H 97" (Beschluss)

Städtebaulicher Rahmenplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)"
hier: - Beschlussfassung

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 05. Nov. 2014

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 25.11.2014

gez. Michael Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss**, der **Ortsbeirat Hartenberg/Münchfeld** empfehlen, **der Stadtrat** beschließt den städtebaulichen Rahmenplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)".

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.

2. Bürgerinformation

Zahlreiche Anregungen aus der Bürgerschaft im Zuge der Bürgerinformation einerseits, eine fachliche Weiterbearbeitung verschiedener städtebaulicher Rahmenbedingungen durch die tangierten Fachämter andererseits führten zu einigen Änderungen des städtebaulichen Rahmenplanes. Im Zuge der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes haben sich u.a. folgende wesentliche Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben:

- Reduktion der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf durchgängig maximal 4 Vollgeschosse,
- der Wegfall des Lehrerstellplatzes wird durch die Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des Plangebiets als Kompensation in die Wettbewerbsauslobung aufgenommen,
- der Wegfall des ehemaligen Schulsportplatzes wird über eine Aufwertung des im Hartenbergpark bereits bestehenden Bolzplatzes kompensiert,
- der Abstand zwischen einer Neubebauung im Plangebiet und dem Naturdenkmal wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt auf durchgehend 15 m festgelegt,

Der Bau- und Sanierungsausschuss befürwortete in der Sitzung am 01.10.014 den fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplan.

3. Verlagerung von Freizeitanlagen innerhalb des Hartenbergparks

Zwischenzeitlich wurde die Untersuchung seitens des Grün- und Umweltamtes, ob eine Verlagerung von einzelnen Freizeitanlagen im Hartenbergpark im Nahbereich des Plangebiets in abgelegene Bereiche innerhalb des Hartenbergparks möglich ist, abgeschlossen. Ergebnis ist, dass eine Verlagerung von Freizeitanlagen einerseits aufgrund der sozialen Kontrolle und andererseits wegen der nicht vorhandenen Flächenreserven innerhalb des Parks als nicht realisierbar angesehen wird.

Unabhängig davon steht fest, dass eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung entsprechender Planungsparameter (geschlossene Gebäudekante zum Park, Grundrissorganisation etc.) umsetzbar ist. Die Planungsparameter werden im Zuge der Erarbeitung der Auslobungsunterlagen konkretisiert und als Planungseckpunkte in das Wettbewerbsverfahren eingestellt.

4. Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege

Die Landesdenkmalpflege hat sich im Rahmen eines Abstimmungsgespräches im Stadtplanungsamt bereit erklärt, bereits zu einem frühen Zeitpunkt die erforderlichen denkmalpflegerischen Untersuchungen - ggf. auch in Verbindung mit den erforderlichen Baugrunduntersuchungen - einzuleiten. In Bezug auf die Realisierbarkeit des Vorhabens sind keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden. Der Planungsprozess kann daher aus Sicht der Landesdenkmalpflege wie geplant fortgesetzt werden.

5. Zusätzliche Kompensation für den Wegfall des Schulsportplatzes

Zusätzlich zur geplanten Aufwertung des in der Nähe zum Plangebiet im Hartenbergpark liegenden Bolzplatzes soll im Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld die Sportfläche an der Münchfeldschule aufgewertet werden (Erneuerung der dort bestehenden Schulsportfläche). Die Sportfläche soll zudem der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

6. Weiteres Vorgehen

Der städtebauliche Rahmenplan stellt die zukünftige bauliche Entwicklung des Areals der ehemaligen "Peter-Jordan-Schule" dar und bildet die Grundlage für den Wettbewerb, der zur weiteren Qualifizierung der Planung vorbereitet werden soll. Der städtebauliche Rahmenplan "H 97" soll vom Stadtrat beschlossen werden.

Aufbauend auf diesem städtebaulichen Rahmenplan und unter Berücksichtigung der bereits in der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 30.01.2014 beschlossenen Rahmenbedingungen für den Planungsprozess (Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens) wird der Planungsprozess fortgesetzt.

Als nächster Schritt dieses Planungsprozesses wird in enger Kooperation zwischen den tangierten städtischen Fachämtern und der Wohnbau Mainz sowie MAG der Auslobungstext für den Wettbewerb erarbeitet. Dieser soll dem Bau- und Sanierungsausschuss vor Auslobung des Wettbewerbs zur Kenntnisnahme vorgelegt werden.

7. Geschlechtsspezifische Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgetragen werden.

8. Kosten

Durch die Rahmenplanung entstehen zunächst keine 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.

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt. Zu klären ist hierbei, ob Finanzmittel, die durch die Wohnbauflächenentwicklung generiert werden, teilweise für die Kompensation für den durch die geplante Neubebauung wegfallenden Schulsportplatz eingesetzt werden können.

Anlagen:

- *Städtebaulicher Rahmenplan "H 97" mit Plan- und Textteil,*
- *Bestandsanalyse zum Städtebaulichen Rahmenplan "H 97",*
- *Vermerk über die frühzeitige Bürgerinformation zum Städtebaulichen Rahmenplan "H 97".*