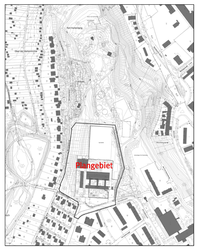
Bestandsbebauung in der Nachbarschaft

Zufahrt Schulgelände und ehemaliger Lehrerparkplatz

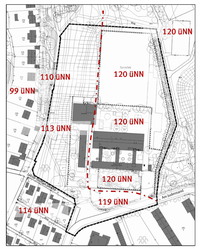
Plangebiet und Struktur der Umgebung



Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mainz-Hartenberg/ Münchfeld, in den Gemarkungen Mainz sowie Mainz-Gonsenheim, unmittelbar angrenzend an die Jakob-Steffan-Straße und die Straße "Am Judensand". Es umfasst die Flurstücke 26 bis 30 (alle Flur 14, Kemanal Schule), sowie die Flurstücke 24/10 teilweise (Parkplatz Schule), 25/10 teilweise (Schutzwald, ohne Straße "Am Lungenberg") und das Flurstück 223/8 teilweise ("Jakob-Steffan-Straße", Gemarkung Mainz-Gonsenheim), alle Flur 14. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 34.458 m².

Das Plangebiet bildet derzeit den baulichen Endpunkt des bestehenden Grünzuges "Taubertsberg - Grün- und Sportbereich 'Bruchwegstadion' - Hartenbergpark". Östlich des Plangebiets befindet sich der fußläufige und barrierefreie Zugang zum Hartenbergpark. In diesem Bereich wurde direkt an der Straße "Am Judensand" ein großer öffentlicher Spielplatz angelegt. Im weiteren Verlauf Richtung Norden erstreckt sich der Hartenbergpark, in dem - angegliedert an ein weit verzweigtes Fußwegenetz - eine Vielzahl an Spiel- und Sporteinrichtungen (u. a. Basketballplatz, Grillplätze etc.) angeboten werden. Nördlich an das Areal der Peter-Jordan-Schule (Sportplatz) grenzt ebenfalls der Hartenbergpark an. Unmittelbar westlich an die vorhandene Bebauung (Schule und Sporthalle) angrenzend befindet sich ein Schutzwald.

Topografie

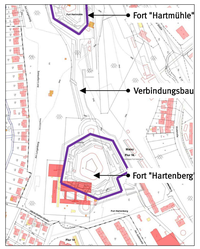


Das Schulgelände liegt leicht überhöht auf einer Art Plateau. Das Schulgelände selbst ist topografisch wenig bewegt. In Richtung Westen, aber bereits außerhalb des Plangebiets, fällt das Gelände stark in Richtung Gonsbachtal ab.

Der benachbarte Hartenbergpark schließt nördlich und östlich ohne große topografische Verwerfungen an das Plangebiet an. Fußwegeverbindungen zwischen Plangebiet und Hartenbergpark sind im Zuge der Umplanung barrierefrei zu realisieren.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten eignet sich die bestehende Situation an der südwestlichen Ecke des Grundstücks für die Verortung einer (zentralen) Tiefgarage.

Historische Vornutzung



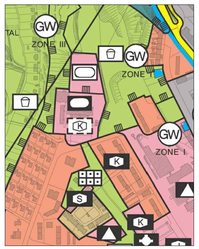
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb, jedoch in der unmittelbaren Umgebung des Grabungsschutzgebiets "Wallstraße - Mombacher Straße - G.80/ 03". Der Schutzzweck des Grabungsschutzgebietes ist die Erhaltung und Sicherung der römischen Siedlungsspuren und der römischen Gräber, die aufgrund von bisherigen Einzelfunden und Bedarfsgrabungen mit hinreichender Gewissheit zu erwarten sind.

Zudem unterstreicht die räumliche Überlagerung des historischen Häuserbestandes - insbesondere mit dem ehemaligen Fort Hartenberg - mit der aktuellen Stadtgrundkarte die Vermutung nach möglichen Funden von ehemaligen römischen Siedlungsspuren (siehe Plan). Daher sind im weiteren Verfahren ggf. Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Bestandsbebauung in der Nachbarschaft

Eingangssituation

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz



Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist das Plangebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen", "Sportplatz" sowie "geplante(r) Kindergarten/ Kindertagesstätte" dargestellt.

Darüber hinaus ist sowohl die Fläche des angrenzenden Schutzwaldes als auch der Hartenbergpark als vorhandene Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Grün- /Parkanlage" und "Spielplatz" sowie als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts "Naturdenkmal" dargestellt.

Nutzungen in der Umgebung

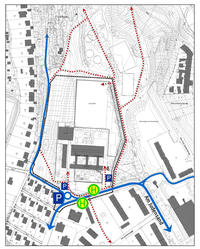
Das Gelände nördlich und östlich der Peter-Jordan-Schule ist unbebaut. Dort erstreckt sich der Hartenbergpark mit vielen Freizeit- und Sporteinrichtungen.

Westlich an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich entlang der Straße "Am Lungenberg" zum Gonsbachtal hin ein Wohngebiet. Die sich südlich an das Plangebiet anschließende Nutzung ist ebenfalls durch eine Wohnnutzung geprägt.

Weiter südlich befindet sich an der Jakob-Steffan-Straße ein Nahversorgungszentrum.

Luftbild, Quelle: "www.bing.com"

Verkehrliche Anbindung



Das Plangebiet ist derzeit über die Jakob-Steffan-Straße (Westen) bzw. die Straße "Am Judensand" (Osten) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Eine Bedarfs- und Feuerwehrzufahrt zum Gelände besteht über den Schulparkplatz im südöstlichen Bereich des Areals. Im Bereich des fußläufigen Hauptzugangs an der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich eine öffentliche Wendefläche für den Schulbusverkehr, die gleichzeitig als Zufahrt in die Straße "Am Lungenberg" dient. Zudem befinden sich im Wendebereich mehrere öffentliche Stellplätze. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze liegt in der Straße "Am Judensand" zudem eine Bushaltestelle der Linie 65.

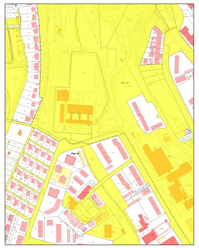
Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets muss auch zukünftig ausschließlich von Süden aus erfolgen. Der ehemalige Lehrerstellplatz im Südosten entfällt und kann überplant werden. Die Lage der Bushaltestelle kann an das spätere (Erschließungs-)Konzept angepasst werden. Der derzeitige Wendebereich im Südwesten kann auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Zufahrt zur Straße "Am Lungenberg" sowie die dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze sind aufrecht zu erhalten. Für das Plangebiet sind zusätzliche Besucherstellplätze nachzuweisen (zusätzlich 10% der notwendigen Stellplätze).

- vorhandene Bushaltestelle (Linie 65)
- vorhandene private Stellplätze (Schule)
- vorhandene öffentliche Stellplätze
- fußläufige Erschließung
- MIV Erschließung

Bestandsbebauung in der Nachbarschaft

Baumbestand auf dem ehemaligen Schulhof

Eigentumsverhältnisse



Bei dem Areal "ehemalige Peter-Jordan-Schule" handelt es sich durchweg um Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Mainz befinden.

Auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen des Hartenbergparks sowie die südlich angrenzenden Verkehrsflächen "Am Judensand" bzw. die Jakob-Steffan-Straße sind in städtischem Eigentum.

Städtebauliche Struktur der Umgebung

Westlich an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich entlang der Straße "Am Lungenberg" eine ein- und teilweise auch zweigeschossige Bebauung. Im Südwesten befindet sich eine homogene eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern, die in Richtung Osten übergeht in eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten mit bis zu 9 Vollgeschossen.

In diesem Bereich sind ebenfalls sechsgeschossige Punktgebäude als auch eine Reihenhausbebauung vorhanden. Daran schließt sich im Osten bis zur Straße "Am Judensand" eine viergeschossige Zeilenbebauung an. Zusammenfassend ist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur festzustellen.

Luftbild, Quelle: "www.bing.com"

Freiraumnutzung und Landschaftsbild

Die zu besiedelnden Flächen bleiben auf das ehemalige Schulareal einschließlich der Sport- und Freianlagen beschränkt. Der für die Naherholung wichtige Hartenbergpark wird flächenmäßig von den zukünftigen Wohnbauflächen in keiner Weise tangiert.

Das Naturdenkmal Vogelschutzgebiet "Auf dem Hartenberg" existiert seit dem Jahr 1962. Die Entfernung, Zerstörung oder sonstige Veränderung des Naturdenkmals ist verboten. Aus Gründen des Schutzes des Naturdenkmals ist zwischen einer Neubebauung im Plangebiet und dem Waldbestand ein Abstand einzuhalten, in dem nach aktuellem Stand keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

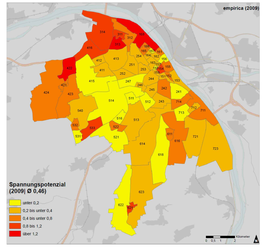
Die östlich im Plangebiet liegenden Grünstrukturen bilden derzeit eine Zäsur zwischen dem Plangebiet und dem öffentlichen Hartenbergpark sowie den dort vorhandenen Freizeiteinrichtungen. Diese Grünzäsur sollte - abgesehen von fußläufigen Verbindungen zwischen Plangebiet und Park - aufrechterhalten werden.

Die im südlichen Teil des Plangebiets an die Jakob-Steffan-Straße bzw. an die Straße "Am Judensand" heranrückende ungenutzte Grünfläche sowie der Schulspielplatz können uneingeschränkt einer Bebauung zugeführt werden.

Gestaltprägend ist die im Schulhof nördlich des Schulgebäudes vorhandene Grüninsel.

Schulsportplatz

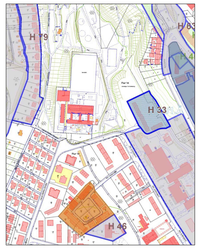
Bewertung der Sozialstruktur



Eine Fortschreibung der Sozialraumanalyse für die Stadt Mainz aus dem Jahr 2012 weist für den Stadtbezirk "Mombacher Straße", in dem auch das geplante "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule" liegen wird, leicht überdurchschnittliche Belastungen auf. Der direkt angrenzende Bezirk "Hartenberg", in dem die bislang existierende Wohnbebauung auf die Peter-Jordan-Schule trifft, liegt im Mainzer Durchschnitt.

Die Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes mit den Anteilen von geförderten Wohnungsbau anderer Bauprojekte zu vergleichen, ist nicht sachdienlich, da in anderen Plangebieten unterschiedliche sozialräumliche und förderrechtliche Voraussetzungen vorliegen. Nicht jeder Stadtteil/-bereich kann und wird sich gleichermaßen entwickeln. Im Hinblick auf eine gezielte Stadtteilentwicklung sind daher immer im Einzelfall die Rahmenbedingungen des jeweiligen Quartiers und seiner Umgebung zu berücksichtigen.

Bebauungspläne für Plangebiet und Umgebung



Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung "Wohnbebauung" ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

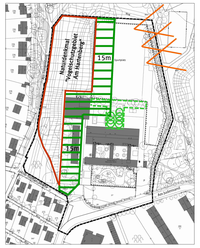
Da es sich hierbei um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird im weiteren Planungsprozess geprüft, ob der Bebauungsplan "H 97" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch aufgestellt werden kann.

Gebäude-/ Nutzungsbestand

Das Plangebiet wird geprägt von dem im Westen und Osten vorhandenen siedlungsnahen Grünbestand. Zentral auf dem Gelände befindet sich das Schulgebäude, westlich anschließend verläuft ein überdachter Fußweg, der das Schulgebäude mit der Sporthalle und den weiteren Klassenräumen im Westen verbindet. Östlich des Schulgebäudes liegen Nebengebäude und Garagen. Südlich hiervon befindet sich noch eine Stellplatzanlage für die ehemalige Lehrerschaft. Nördlich des Schulgebäudes schließt sich der ehemalige Schulhof und ein Schulsportplatz an. Dieser ist zu allen Seiten eingezäunt. Südlich des Schulgebäudes befindet sich noch ein schulnegener Spielplatz. Zwischen dem Spielplatz und der Straße "Am Judensand"/ Jakob-Steffan-Straße erstreckt sich eine ungestaltete Grünfläche mit vereinzeltem Baumbestand.

Luftbild, Quelle: "www.bing.com"

Restriktionen / Untersuchungsbedarf



Zur Festlegung eines Abstandes zwischen Naturdenkmal Vogelschutzgebiet "Auf dem Hartenberg" und einer Neubebauung wird aktuell ein 15 m Abstand angenommen. Eine abschließende Festlegung der erforderlichen Abstände erfolgt im weiterem Planungsprozess in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Forstamt) bzw. den tangierten städtischen Fachämtern.

Der Baumbestand auf dem ehemaligen Schulhof sollte in das zukünftige städtebauliche Konzept mit einbezogen werden. Die Baumreihe kann zukünftig als "grüne Mitte" das verbindende Element zwischen Nordteil (ehem. Sportplatz) und Südteil (Schulgebäude) darstellen.

Aufgrund der Freizeitnutzungen im angrenzenden Hartenbergpark ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erforderlich.

- erhaltenswerter Grünbestand
- flächiges Naturdenkmal
- Abstandsfläche zum Naturdenkmal
- mögliche Freizeit- Immissionen

Bearbeiter/in	Schmitt					
	Strauch					
Zeichner/in	Reisinger					
Abteilungsleiter	Steubach					
Amtsleiter		Mainz			Ausgefertigt, Mainz	
Ingenieffnon						
		Beigeordnete			Oberbürgermeister	

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Städtebaulicher Rahmenplan H 97
Bestandsanalyse

"Wohnquartier ehem. Peter-Jordan-Schule"

Landeshauptstadt Mainz