

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0371/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 97	Datum 11.02.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.03.2015			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.03.2015	N
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	24.03.2015	N
Stadtrat	Entscheidung	25.03.2015	Ö

<p>Betreff: Bauleitplanverfahren "H 97" (Aufstellungsbeschluss) Bebauungsplanentwurf "Wohnquartier ehem. Peter-Jordan-Schule (H 97)" hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB - Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 24.02.2015</p> <p>gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren:

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

1. Anlass und 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. Geplant ist ein neues innenstadtnahes Quartier mit mehrgeschossigem Wohnungsbau.

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. Zahlreiche Anregungen aus der Bürgerschaft im Zuge der Bürgerinformation einerseits, eine fachliche Weiterbearbeitung verschiedener städtebaulicher Rahmenbedingungen durch die tangierten Fachämter andererseits führten zu Änderungen des städtebaulichen Rahmenplanes. Dieser modifizierte Rahmenplan wurde am 03.12.2014 vom Stadtrat beschlossen. Er stellt den zukünftigen Rahmen der baulichen Entwicklung des Areals der ehemaligen "Peter-Jordan-Schule" dar und bildet die Grundlage für den Wettbewerb, der zur weiteren Qualifizierung der Planung federführend von Wohnbau und MAG in enger Abstimmung mit der Stadt durchgeführt werden soll.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aus diesem Grund ist die Schaffung eines entsprechenden Baurechts für eine Wohnbebauung erforderlich.

2. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, über den Bebauungsplan "H 97" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer Wohnbebauung zu schaffen. Die für den Bebauungsplanentwurf heranzuziehende städtebauliche Struktur für die geplante Wohnbebauung wird im Rahmen des späteren Wettbewerbsverfahrens ermittelt.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "H 97" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder

des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Die betroffenen Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 97" befindet sich im Stadtteil Hartenberg / Münchfeld in der Gemarkung Mainz, Flur 14, sowie in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 14, und wird begrenzt:

Im Norden

- durch die nördliche Grenze des Flurstücks 26, Flur 14, Gemarkung Mainz, sowie
- durch eine beidseits der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 26 sowohl in westlicher Richtung bis zur Straße "Am Lungenberg" als auch in östlicher Richtung bis zum Fußweg im Hartenbergpark verlängerten Linie,

Im Osten

- durch die westliche Begrenzung des im Hartenbergpark verlaufenden Fußweges (Teilfläche des Flurstücks 24/10, Flur 14, Gemarkung Mainz),

Im Süden

- durch die südliche Fahrbahnbegrenzung der Straße "Am Judensand",
- durch die südliche und nördliche Fahrbahnbegrenzung der Jakob-Steffan-Straße,

Im Westen

- durch die östliche Fahrbahnbegrenzung der Straße "Am Lungenberg" (Bestandteil des Flurstücks 25/10, Flur 14, Gemarkung Mainz).

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

6. Entwidmung des ehemaligen Schulgeländes

Mit Schreiben vom 31.10.2014 und 04.12.2014 wurde vom Schulamt bei der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion die Entwidmung des Geländes des ehemaligen Standortes der Förderschule Peter-Jordan-Schule beantragt. Mit Schreiben der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion vom 17.11.2014 und 11.12.2014 wurde der Entwidmung der Geländes der ehemaligen Peter-Jordan-Schule zugestimmt mit der Maßgabe, dass der Ersatzneubau "Am Gleisberg" wie geplant realisiert wird.

7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Diesbezüglich wurde vom zuständigen Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation bereits Kontakt mit der Geschäftsführung der Wohnbau Mainz und der MAG aufgenommen und ein Gesprächstermin mit dem Ziel vereinbart, eine grundsätzliche Zustimmung zur Umsetzung der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung einzuholen. Diese ist eine Voraussetzung für die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens.

8. Kosten

Die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten tragen die Wohnbau Mainz sowie die MAG. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden sonstigen Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

9. Weiteres Verfahren

Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens soll zunächst das städtebauliche und architektonische Konzept für die Umnutzung des Areals mit einer Wohnbebauung ermittelt werden. Die Erarbeitung der Auslobungsunterlagen für den Wettbewerb und dessen Durchführung soll federführend durch die Wohnbau Mainz und die MAG, in Abstimmung mit der Stadt Mainz bzw. den städtischen Fachämtern, durchgeführt werden. Nach Beschluss des städtebaulichen Rahmenplanes wurde zwischenzeitlich zur Vorbereitung des Wettbewerbs der "Staffelstab" an Wohnbau und MAG übergeben.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wird dann ein erster Bebauungsplanentwurf "H 97" erarbeitet. Das Bebauungsplanverfahren wird anhand dieses Bebauungsplanentwurfes anschließend mit den nächsten erforderlichen Verfahrensschritten fortgesetzt.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf "H 97", Stand: Aufstellungsbeschluss