

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1561/2016
Amt/Aktenzeichen 61/61/61 26 HM 97	Datum 02.11.2016	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 08.11.2016			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	16.11.2016	Ö

Betreff: Bebauungsplanverfahren "H 97"; Vorlage in Planstufe I Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" hier: - Vorlage in Planstufe I - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Mainz, 02.11.2016 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** empfiehlt/ der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o. g. Bebauungsplanverfahren

1. die Vorlage in Planstufe I
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren,
3. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten.

1. Sachverhalt / bisheriger Planungsprozess

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.09.2013 die Verlagerung der "Peter-Jordan-Schule" an den Schulstandort "Am Gleisberg" beschlossen. Dadurch ergibt sich die Option, das Areal der ehemaligen Peter-Jordan-Schule am Hartenbergpark einer Wohnnutzung zuzuführen. Geplant ist ein neues Quartier mit mehrgeschossigem Wohnungsbau.

2. Städtebaulicher Rahmenplan

Der zu Beginn des Verfahrens erarbeitete Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 02.04.2014 frühzeitig der Öffentlichkeit vorgestellt. 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 Nachgang hierzu hat der Stadtrat in der Sitzung am 03.12.2014 den städtebaulichen Rahmenplan beschlossen.

3. Wettbewerbsverfahren

Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens war die städtebauliche Planung, die Gebäudeplanung und die Freianlagenplanung für die neue Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Peter-Jordan-Schule.

Ausgelobt wurde der Wettbewerb von der Projektgesellschaft WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG / emag GmbH als "nicht-offener Realisierungswettbewerb" nach RPW 2013. Die europaweite Bekanntmachung des Wettbewerbsverfahrens erfolgte am 05.05.2015. Die Vorprüfung u.a. durch die tangierten städtischen Fachämter fand vom 16.09.2015 bis 05.10.2016, die Preisgerichtssitzung am 07.10.2015 statt.

In der Sitzung des Preisgerichtes wurden vier der insgesamt 16 eingereichten Wettbewerbsbeiträge mit dem "2. Preis" ausgezeichnet, da unter den eingereichten keine Arbeit dabei war, die allen gestellten Anforderungen vollends gerecht wurde. Das Preisgericht hatte daher dem Auslober empfohlen, die vier mit dem jeweils "2. Preis" ausgezeichneten Arbeiten von den Verfassern überarbeiten zu lassen.

Im Rahmen einer nachgeordneten zweiten Bearbeitungsphase und der erforderlichen Vergabegespräche gemäß VOF (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen) wurde vom Auslober der Beitrag des Büros "Kuehn Malvezzi" aus Berlin als "Wettbewerbssieger" ausgewählt. Anhand des vom Büro "Kuehn Malvezzi" vorgelegten Konzeptes können auf dem Areal der ehemaligen Peter-Jordan-Schule insgesamt ca. 270 Wohneinheiten realisiert werden, wovon ca. die eine Hälfte der Wohnungen auf die WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG (Vermietung) und die andere Hälfte auf die emag GmbH (Veräußerung) fallen.

Der siegreiche Wettbewerbsbeitrag wurde dem Bau- und Sanierungsausschuss in der Sitzung am 22.09.2016 und dem Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld in der Sitzung am 27.09.2016 zur Kenntnis gegeben. Die ausgewählte Konzeption stellt die planerische Grundlage für das weitere Planungsverfahren dar.

4. Bisheriges Bebauungsplanverfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss / Beschluss "§ 13a- Verfahren"

Der Stadtrat hat am 25.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche der ehemaligen Peter-Jordan-Schule zu schaffen. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

4.2 Koordinierungen mit den Fachämtern

Das im Wettbewerbsverfahren ausgewählte Konzept wurde mit den städtischen Fachämtern am 21.09.2016 koordiniert. Hierbei stellte sich heraus, dass einzelne Rahmenbedingungen aus dem vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Unter anderem war ein Teil der geplanten Gebäude und ein Abschnitt der internen östlichen Erschließungsspanne teilweise in den zu erhaltenden Gehölzstreifen in Richtung Hartenbergpark platziert worden. Zudem wurde die geplante Tiefgarage im Nordteil des Plangebiets zu nahe an das westlich gelegene Naturdenkmal herangeplant. Die erforderlichen inhaltlichen Anpassungen wurden zwischenzeitlich umgesetzt, ohne dass von der städtebauliche Grundidee abgewichen werden musste. Das angepasste städtebauliche Konzept wurde dann am 25.10.2016 erneut koordiniert. Hierbei wurde erreicht, dass auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes das Bebauungsplanverfahren "H 97" nunmehr fortgesetzt werden kann.

Die Vermerke über die Koordinierungen mit den städtischen Fachämtern sind Anlage zu dieser Beschlussvorlage.

5. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplanentwurf "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" soll in Planstufe I beschlossen werden.

Auf dieser Grundlage soll in einem nächsten Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren, das heißt im Rahmen einer Abendveranstaltung durchgeführt werden. Von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird wegen der Tragweite und der besonderen Auswirkungen des Planungsprojektes auf das räumliche Umfeld kein Gebrauch gemacht.

Des Weiteren erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

6. 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.

7. Kosten

Die Kosten für die im Verfahren erforderlichen Fachgutachten tragen die WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG sowie die emag GmbH.

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.

Anlagen zur Beschlussvorlage:

- *Bebauungsplanentwurf "H 97", Planstufe I*
- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf "H 97"*
- *Vermerk über die Koordinierung mit den städtischen Fachämtern am 21.09.2016*
- *Vermerk über die Koordinierung mit den städtischen Fachämtern am 25.10.2016*