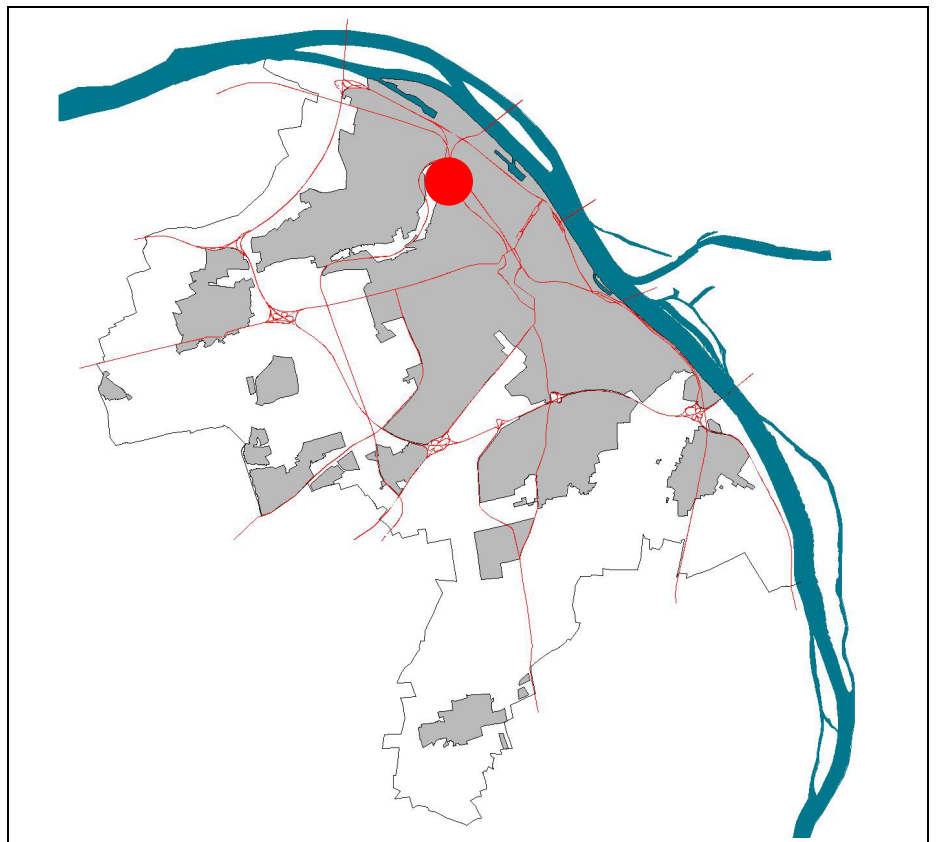


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)"



Stand: Planstufe I

Begründung

zum Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)"

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm	5
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	5
5.	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	6
6.	Städtebaulicher Rahmenplan	6
7.	Wettbewerbsverfahren.....	8
8.	Umweltbelange.....	8
9.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
10.	Fachgutachten	9
10.1	Lärmschutz	9
10.2	Artenschutz	9
10.3	Baugrund und Versickerung	9
10.4	Baumgutachten	9
11.	Belange des Denkmalschutzes - ehemaliges Fort Hartenberg.....	9
12.	Entwidmung des Schulgeländes.....	10
13.	Partnerschaftliche Baulandbereitstellung.....	10
14.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	10
15.	Statistik.....	10
16.	Kosten	10

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Als Schwarm- und Wissenschaftsstadt in der dynamischen Entwicklungsregion Rhein-Main ist Mainz weit davon entfernt, demografisch zu schrumpfen. Im Gegenteil: die Einwohnerzahl und damit auch der Bedarf an Wohnraum nehmen kontinuierlich zu. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich die Einwohnerzahl um rund 10.000 Personen erhöht.

Mainz zieht als bedeutender Hochschul- und Medienstandort viele Studierende und junge Berufstätige an. Die Landeshauptstadt Mainz findet sich daher seit längerer Zeit auch auf der Rangliste der deutschen Städte mit den teuersten Mietpreisen wieder. Laut des aktuellen *empirica*-Wohnraumgutachtens für Rheinland-Pfalz¹ sind die Neuvertragsmieten zwischen den Jahren 2005 und 2013 um 22 Prozent gestiegen. Damit einher geht ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise. Wichtiger noch als Instrumente, wie beispielsweise die Mietpreisbremse, ist deshalb ein deutlicher Schub im Wohnungsbau. Vor allem beim sogenannten bezahlbaren Wohnraum besteht ein hoher Bedarf, denn neben jungen Leuten sind insbesondere auch viele Familien mit Kindern auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Die im Mainzer Stadtgebiet noch vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeleerständen, sowie die Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen reichen mittelfristig zur Deckung des bestehenden und zukünftigen Wohnungsbedarfes nicht gänzlich aus. Die Landeshauptstadt Mainz muss daher auch auf Flächen zurückgreifen, die bislang im Flächennutzungsplan nicht primär als Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen, aber für eine Wohnbauentwicklung geeignet sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, auf die beide vorgenannten Eigenschaften zutreffen. Es handelt sich um den ehemaligen Schulstandort Peter-Jordan-Schule, der mittlerweile verlagert wurde und der sich aufgrund seiner Lagegunst sehr gut als neuer, innenstadtnaher Wohnstandort eignet und somit ein Projekt der Innenentwicklung ist.

Mit Beschluss des Stadtrates, die "Peter-Jordan-Schule" an den Schulstandort "Am Gleisberg" zu verlagern, ergibt sich die Option, das Areal am Hartenbergpark einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet wurde daher in das im Jahr 2015 veröffentlichte Stadtmodell "Die Stadt wächst: Wohnraum für Mainz" aufgenommen (vgl. hierzu Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015). Schon zuvor hat die Landeshauptstadt Mainz auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplanes "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule" den Planungsprozess für die Entwicklung von Wohnbauland im Plangebiet eingeleitet und städtebauliche Zielvorgaben für das neue Quartier definiert. Auf dem ehemaligen Schulareal soll ein neues Quartier mit mehrgeschossigem Wohnungsbau entstehen.

¹ vgl. Wohnraumgutachten für Rheinland-Pfalz, empirica, 2015

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept wurde aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ermittelt. Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts für das im Wettbewerbsverfahren ausgewählte Konzept ist es erforderlich, den Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" aufzustellen.

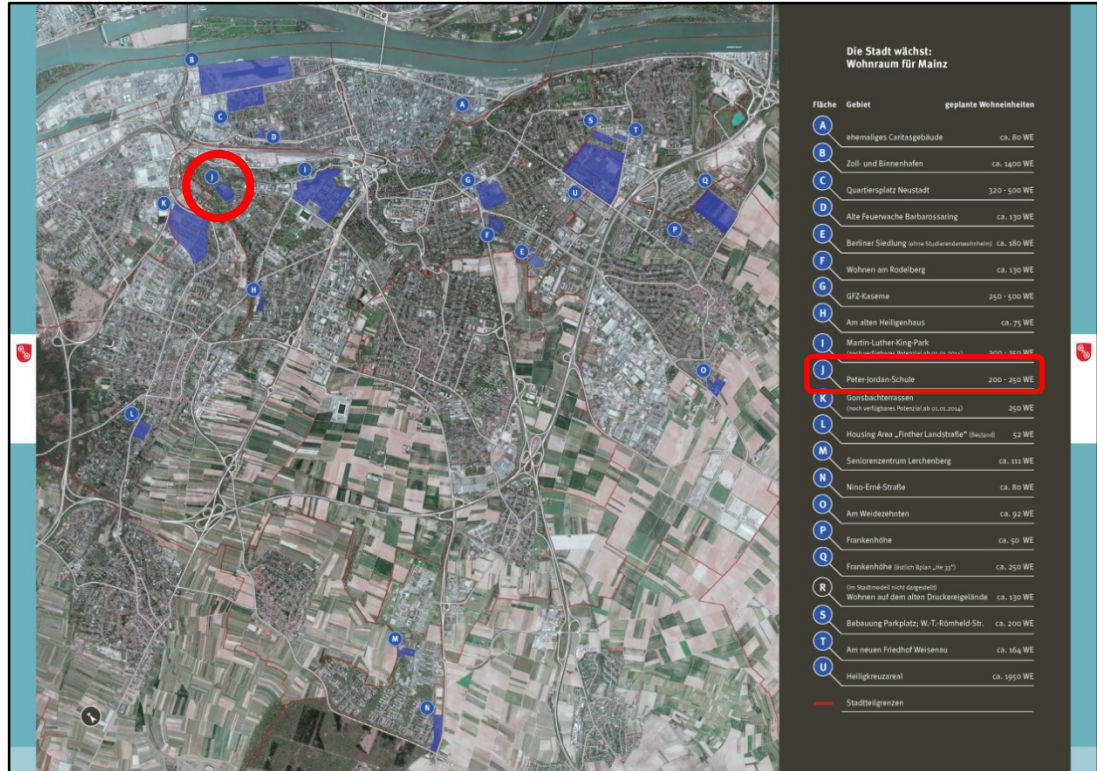


Abbildung 1: Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015, Lage des Plangebiets im Stadtgefüge.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" befindet sich im Stadtteil Mainz- 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).

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (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 berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Überplanung des Gebiets und die spätere Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Wohnnutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP).

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" zu. Der Stadt Mainz wird damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zugeordnet. Dem trägt diese Planung Rechnung.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Aussage im RROP müssen Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Darüber hinaus soll das Oberzentrum Mainz in Zukunft den Eigenbedarf an Wohnraum in

größerem Maße abdecken, um den erheblichen Siedlungsdruck auf ihr jeweiliges Umland zu vermindern.

Im Planwerk zum Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als "Siedlungsfläche Wohnen" und "sonstige Freifläche" ausgewiesen.

5. Darstellungen im Flächennutzungsplan

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. Da der Bebauungsplan "H 97" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB ohne förmliches Verfahren angepasst werden.

Im Rahmen dieser Berichtigung wird der Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der im Flächennutzungsplan als "Gemeinbedarfsfläche" mit den verschiedenen oben genannten gemeinbedarflichen Funktionen dargestellt ist, im Flächennutzungsplan zukünftig vollständig als "Wohnbaufläche" dargestellt.

6. Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan stellt die zukünftige bauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Areals der ehemaligen "Peter-Jordan-Schule" dar und bildete die Grundlage für das Wettbewerbsverfahren, das zur weiteren Qualifizierung der Planung durchgeführt wurde. In der Sitzung am 03.12.2014 hatte der Stadtrat den städtebaulichen Rahmenplan beschlossen, nachdem dieser der Bürgerschaft im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 02.04.2014 vorgestellt wurde.

Im Erläuterungstext zum städtebaulichen Rahmenplan sind folgende übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen für das Plangebiet formuliert worden:

- Entwicklung von Wohnangeboten mit neuen und innovativen Wohnformen;
- Verzicht auf eine Einbeziehung der nördlich und östlich angrenzende Flächen des Hartenbergparks;
- Schaffen einer nachhaltig gestalterischen, funktionalen und wirtschaftlichen Wohnbebauung;
- Entwicklung eines Stadtquartiers mit eigener Identität;
- Verzahnung des Plangebiets mit dem benachbarten Hartenbergpark;
- Entwicklung eines überwiegend autofreien Wohnquartiers;

- Schaffung identitätsbildender, barrierefreier Außenanlagen und Freiräume sowie
- Anbieten von Mietwohnungen im preisgünstigen und mittelpreisigen Sektor .

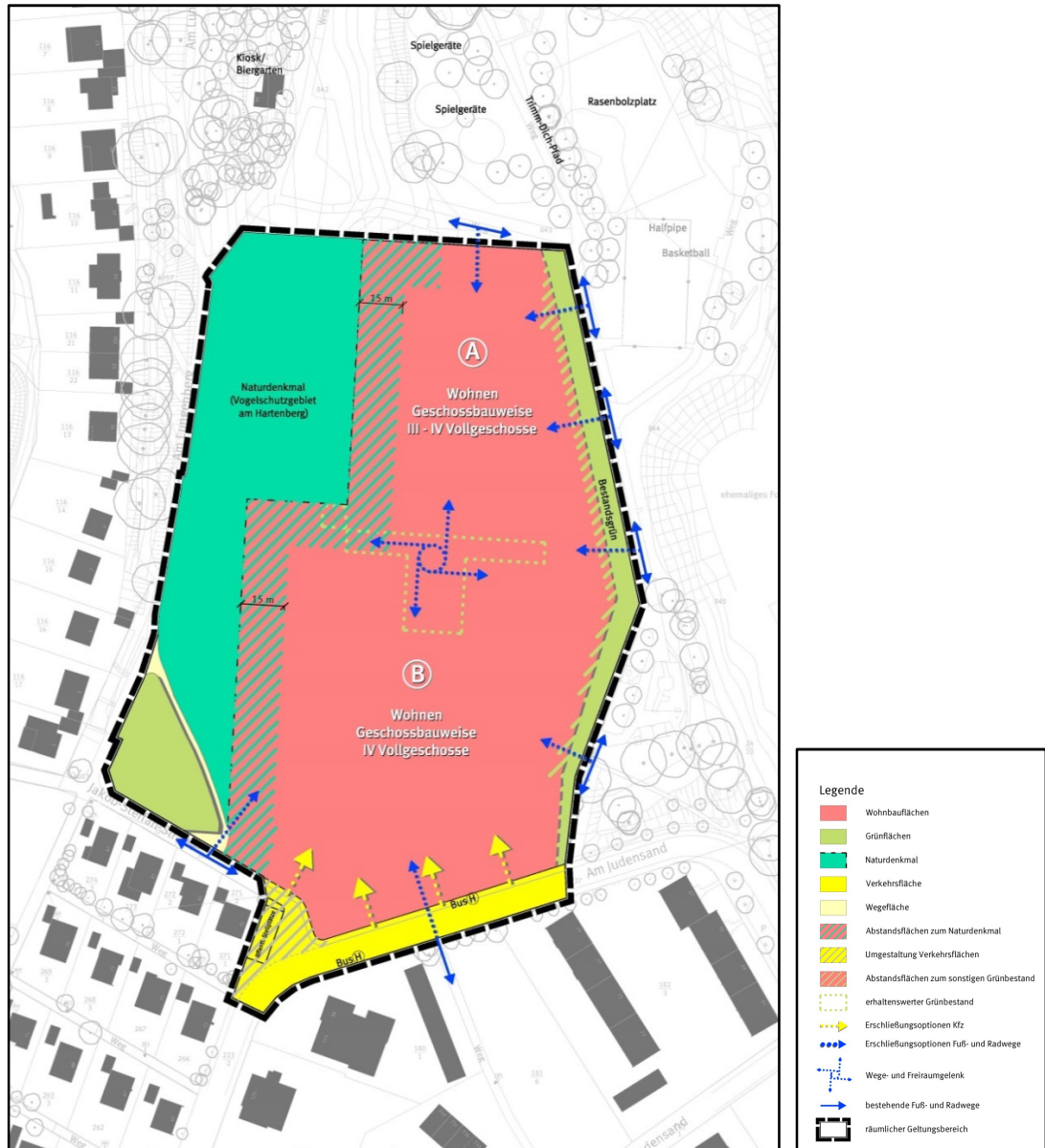


Abbildung 2: Städtebaulicher Rahmenplan, ohne Maßstab.

Neben textlichen Aussagen stellt das Planwerk des städtebaulichen Rahmenplanes weitere Zielsetzungen und fachlichen Vorgaben dar. Der städtebauliche Rahmenplan orientiert sich an den Standortbedingungen des Plangebietes sowie an den fachlichen Vorgaben der städtischen Fachämter und externen Dienststellen.

Im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt sind u. a. planerische Aussagen hinsichtlich

- der Abstandsflächen zum Naturdenkmal,
- dem Maß der baulichen Nutzung und der Geschossigkeit,
- der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets sowie
- der Grün- und Freiraumstruktur.

Der städtebauliche Rahmenplan ist als rahmengebendes Instrument und nicht als starres und unveränderbares Gerüst zu verstehen. Der städtebauliche Rahmenplan soll durch eine Detaillierung im Zuge des weiteren Planungsverfahrens planerisch ausgefüllt und konkretisiert werden.

7. 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. Ziel des Wettbewerbsverfahrens war es, ein Konzept für ein durchmischtes Quartier für alle Schichten und alle Altersgruppen zu erhalten, welches einen Beitrag zum "bezahlbaren Wohnraum" leistet. Gesucht wurden Konzepte bestehend aus einer Kombination aus Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Auslober des Wettbewerbs war die Projektgesellschaft "WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG / emag GmbH".

Der Wettbewerb wurde als "nicht-offener Realisierungswettbewerb" nach RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) ausgeschrieben. In der Sitzung des Preisgerichtes wurden vier der insgesamt 16 eingereichten Wettbewerbsbeiträge mit dem "2. Preis" ausgezeichnet, da unter den eingereichten keine Alternative 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 wurden die vier Beiträge seitens der Teilnehmer unter Beachtung der einzelnen Beurteilungen aus dem Preisgerichtprotokoll überarbeitet. In diesem Zuge wurde von den Auslobern der Beitrag der Bürogemeinschaft "*Kuehn Malvezzi*" (Architektur) und "*Levin Monsigny*" (Landschaftsarchitekten) als "Wettbewerbssieger" ausgewählt. Auf der Grundlage des prämierten Konzeptes können im Plangebiet insgesamt ca. 270 Wohneinheiten realisiert werden.

8. Umweltbelange

Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

9. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

10. Fachgutachten

10.1 Lärmschutz

Bei der Planung des Wohnquartiers sind die Schallimmissionen basierend auf dem aus dem Hartenbergpark "ankommenden" Freizeitlärm zu berücksichtigen. Hierzu wird im weiteren Verfahren ein Fachgutachten erstellt.

Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

10.2 Artenschutz

Eine gutachterliche Prüfung zum Artenschutz ist im weiteren Verfahren erforderlich.

Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

10.3 Baugrund und Versickerung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Wallanlage. Es ist daher mit unterirdischen Gängen und Verfüllungen zu rechnen. Im weiteren Verfahren soll deshalb eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

10.4 Baumgutachten

Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

11. Belange des Denkmalschutzes - ehemaliges Fort Hartenberg

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.

Im Plangebiet selbst deutet die räumliche Überlagerung des historischen Häuserbestandes (ehemaliges Fort Hartenberg) mit der aktuellen Stadtgrundkarte auf mögliche Funde von ehemaligen römischen Siedlungsspuren hin. Daher sind im weiteren Verfahren Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Die Landesdenkmalpflege hat sich 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.

12. Entwidmung des Schulgeländes

Von der Landeshauptstadt Mainz wurde 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 des Geländes der ehemaligen Peter-Jordan-Schule zugestimmt mit der Maßgabe, dass der Ersatzneubau "Am Gleisberg" wie geplant realisiert wird.

13. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Zur Festlegung der im Rahmen der Grundsätze zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung zu erbringenden Leistungen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich.

14. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen planungsrechtlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, ist aber ein wichtiger Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Planung familienbezogene Aspekte berücksichtigt.

15. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereiches: ca. 34.500 m²

16. Kosten

Die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten tragen die Vorhabenträger. 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.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete