

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

1158/2017

Amt/Aktenzeichen
61/61 26 HM 97

Datum
23.08.2017

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 05.09.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	14.09.2017	Ö

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "H 97" (Planstufe II)

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

hier: - Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mainz, 30.08.2017

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt/ der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf

- die Vorlage in Planstufe II,
- die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Sachverhalt / Planungserfordernis

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.

Der zu Beginn des Verfahrens erarbeitete städtebauliche Rahmenplan wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung 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 Änderungen des städtebaulichen Rahmenplanes. Im Nachgang hierzu hat der Stadtrat in der Sitzung am 03.12.2014 den städtebaulichen Rahmenplan beschlossen.

Im Anschluss daran wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Gegenstand dieses Wettbewerbsverfahrens war die städtebauliche Planung, die Gebäudeplanung und die Freianlagenplanung für die neue Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Peter-Jordan-Schule. In der Sitzung des Preisgerichtes am 07.10.2015 wurden vier der insgesamt 16 eingereichten Wettbewerbsbeiträge mit dem "2. Preis" ausgezeichnet. 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 "Wettbewerbsieger" ausgewählt. Anhand des ausgewählten 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.

Die ausgewählte Konzeption stellt die planerische Grundlage für das weitere Verfahren dar. Zur Schaffung von Baurecht ist die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens "H 97" erforderlich.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss / Beschluss "§ 13a- Verfahren"

Der Stadtrat hatte 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 und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten.

2.2 Koordinierungen mit den Fachämtern

Das im Wettbewerbsverfahren ausgewählte Konzept wurde mit den städtischen Fachämtern am 21.09.2016 und am 25.10.2016 koordiniert. Im Rahmen der zwei Koordinierungen mit den städtischen Fachämtern stellte sich heraus, dass einzelne

städtebauliche und freiraumplanerische Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes im Konzept des Wettbewerbssiegers nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Dies führte zu geringfügigen Änderungen bzw. Verschiebungen, u.a. wurde die geplante Tiefgaragenzufahrt zur Minimierung von potenziellen Beeinträchtigungen von der Südwestseite des Baufeldes "F" auf die Südostseite verlagert. Auch führten die Koordinierungen zu dem Erfordernis mehrerer Fachgutachten, die im Zuge des weiteren Verfahrens erarbeitet worden sind.

Die Vermerke über die Koordinierungen sind Anlage zu dieser Beschlussvorlage.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Abendveranstaltung am 14.12.2016 vor Ort statt. Im Nachgang hierzu hatte die Öffentlichkeit bis einschließlich 27.01.2017 Gelegenheit, weitere Anregungen vorzubringen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Stellung und Gebäudehöhe von "Haus F" im Süden des Plangebiets;
- planerischer Umgang mit dem benachbarten Naturdenkmal und den in den östlichen Randbereichen des Plangebiets bestehenden Grünflächen, insbesondere Einhaltung von ausreichenden Abständen und Erhalt des Grünbestandes im Bereich der geplanten Gebäude "A" und "J";
- Erhalt der zentralen Baumgruppe im Zentrum des Quartiers;
- ruhender und fließender Verkehr im gesamten Quartier Hartenberg.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit führten im weiteren Verfahren zu Planänderungen, insbesondere im südlichen Grenzbereich des Plangebiets bzw. im Bereich des geplanten Gebäudes "F". Unter anderem wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe von Gebäude "F" reduziert, das Gebäude um 1,50 Meter nach Norden auf nunmehr 3,00 Meter Abstand von der Fahrbahnbegrenzung abgerückt und zusätzlich eine Anpflanzfläche in diesem Bereich zur Minderung der Wahrnehmung des Sockelgeschosses eingepplant.

Darüber hinaus wurden das geplante Gebäude "A" vom nördlichen Rand und das Gebäude "J" vom östlichen Rand des Hartenbergparks abgerückt. Auch wurde die zentrale Baumgruppe im Plangebiet erhalten und in die Freiraumplanung integriert.

Zudem wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt, in dem neben dem Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" auch zwei weitere größere projektierte Wohnbauvorhaben in die Untersuchung mit einbezogen wurden.

Der Vermerk über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB (Anhörverfahren) fand im Zeitraum zwischen dem 09.01.2017 und dem 13.02.2017 statt.

Die Seitens der Fachämter, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen führten zu weiteren Planänderungen. Unter anderem wurde im Plangebiet ein Quartiersspielplatz berücksichtigt und im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgesetzt.

Darüber hinaus wurden erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz sowie zum Artenschutz in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Zudem wurden die Festsetzungen und Hinweise redaktionell überarbeitet.

Der Vermerk über Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3. Weiteres Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf "H 97" soll in "Planstufe II" beschlossen werden.

Als nächster Verfahrensschritt soll die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Zuge des Anhörverfahrens sind diesbezüglich keine Anregungen seitens der städtischen Fachämter vorgebracht worden.

5. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Die Investoren haben sich mit Abschluss einer Verpflichtungserklärung zur Teilnahme an der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung bereit erklärt. Für den noch im weiteren Verfahren abzuschließenden städtebaulichen Vertrag, ist ein Gesamtanteil 20 % gefördertem Wohnungsbau verabredet worden.

In etwa die Hälfte der Wohnungen sollen im Mietwohnungsbau realisiert werden (WB Wohnraum Mainz). Hiervon sollen 25 % der Wohnungen durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln einer Mietpreis- und Belegungsbindung zugeführt werden. Die andere Hälfte der Wohnungen soll als Eigentumswohnungen (emag) vermarktet werden. Hiervon soll ein Anteil von 15 % der Wohnungen als bezahlbare Eigentumswohnungen mit einer Kostenobergrenze für den Personenkreis der sozialen Wohnraumförderung des Landes realisiert werden.

6. Kosten

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

Seitens der städtischen Fachämter wurden keine entstehenden Kosten übermittelt. Es ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages erforderlich, in dem u.a. die Kostenträgerschaft und die Qualität des aufzuwertenden Bolzplatzes geregelt werden sollen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "H 97" - Planstufe II*
- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf " H 97"*
- *2 Vermerke über die Koordinierung mit den Fachämtern*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB*
- *2 Schallgutachten*
- *Radongutachten*
- *Entwässerungskonzept*
- *Baugrundgutachten*
- *Verkehrsgutachten*