

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0578/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 97	Datum 22.03.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.04.2018			
<b>Beratungsfolge Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.04.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.05.2018	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bauleitplanverfahren "H 97" (Satzungsbeschluss)</p> <p>Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" hier: - Behandlungen der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 27.03.2018</p> <p>gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordneter</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 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 "Wettbewerbssieger" 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 die Schaffung von Baurecht auf Basis des Bebauungsplanverfahrens "H 97" dar.

## **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 von einem Preisgericht 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 der Nachbarschaft 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 "Haus F". Unter anderem wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe von Gebäude "Haus 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 eingepflanzt.

Darüber hinaus wurden das geplante Gebäude "Haus A" vom nördlichen Rand und das Gebäude "Haus J" vom östlich 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 auf Grundlage der Fachgutachten erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz sowie zum Artenschutz in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

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

## **2.5 Offenlage**

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 04.10.2017 bis einschließlich 17.11.2017. Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte am 22.09.2017 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

Im Rahmen der durchgeführten Offenlage sind seitens der Öffentlichkeit insgesamt sechs zum Teil umfangreiche Anregungen eingegangen. Diese beziehen sich inhaltlich im Schwerpunkt auf die erforderliche "Verlagerung der Seilbahn" innerhalb des Hartenbergparks, erforderliche Baumfällungen sowie auf die geplanten Gebäudehöhen entlang der Jakob-Steffan-Straße. Die Anregungen führten zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

Im Plangebiet deutete die räumliche Überlagerung des historischen Häuserbestandes (ehemaliges Fort Hartenberg) mit der aktuellen Stadtgrundkarte bereits im Zuge der Rahmenplanerarbeitung auf zu erwartende Funde von ehemaligen römischen Siedlungsspuren hin. Der Verdacht hat sich anhand von ersten Ergrabungen bestätigt. Im Benehmen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie (GDKE) wurden zwischenzeitlich archäologische Voruntersuchungen und Grabungen durchgeführt und historische Reste der Anlage ergraben. Als Folge wurde die geplante Tiefgarage seitens der Investorin umgeplant, um Teile der ehemaligen Fortanlage Hartenberg erhalten zu können. Die Reste der historischen Festungsanlage bleiben, sofern sie nicht von der Neubebauung tangiert werden, für die Nachwelt im Boden erhalten. Eine fachgerechte Ergrabung und vollständige Dokumentation der Festungsreste der Fortanlage erfolgt durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie (GDKE).

Die während der Offenlage seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen führten zu keinen Planänderungen, jedoch zu einer weiteren Regelung im städtebaulichen Vertrag.

Der Vermerk über die öffentliche Auslegung (Offenlage) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

## **3. Weiteres Verfahren**

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" gefasst werden.

Ergänzend zum Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Die Beratung in den städtischen Gremien über die Inhalte des städtebaulichen Vertrages erfolgt im Rahmen einer eigenständigen Beschlussvorlage.

## **4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" stimmen mit der Darstellung "Flächen für den Gemeinbedarf" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein. Daher muss der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

Die im Zuge der Berichtigung anzupassende Darstellung des Flächennutzungsplanes ("Wohnbaufläche") liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

## **5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

## **6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

Die Investoren haben sich mit Abschluss einer Verpflichtungserklärung zur Teilnahme an der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung bereit erklärt. In dem ergänzend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ist ein Gesamtanteil von 20 % an gefördertem Wohnungsbau vereinbart 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.

## **7. Kosten**

Die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten trägt der Vorhabenträger. Der Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten. Die anfallenden Kosten für die Planung und Erschließung des Plangebiets sowie für die Maßnahmen innerhalb des Hartenbergparks werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen. Die Durchführung des Wettbewerbes erfolgte ebenfalls durch die Vorhabenträger.

Der Bebauungsplan "H 97" löst keine zusätzlichen Kosten für die Unterhaltung der Straßenbäume und Grünflächen aus, da die Anzahl der Bäume im Straßenraum in der Summe gleich bleibt und der östliche Grünsaum sich bereits heute in der Verkehrssicherung der Stadt befindet.

## **8. Städtebaulicher Vertrag**

Ergänzend zum Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Hierbei werden insbesondere folgende Aspekte geregelt:

- Schaffung sozial geförderten Wohnraums,

- Bereitstellung von Grundstücken für Baugemeinschaften,
- Sicherung der Aufwertung der vorhandenen Sportfläche im Hartenbergpark,
- Sicherung der Verlagerung der Seilbahn innerhalb des Hartenbergparks,
- Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich Verlagerung der Bushaltestellen,
- Sicherung der Herstellung eines zusätzlichen Nachbarschaftsspielplatzes im Quartier,
- Sicherung der Errichtung einer Kindertagesstätte,
- Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz sowie zum Baumschutz,
- Bereitstellung von Besucherstellplätzen in der Quartiersgarage.

Die Beratung in den städtischen Gremien über die Inhalte des städtebaulichen Vertrages erfolgt in einer eigenständigen Beschlussvorlage.

*Anlagen:*

- *Bebauungsplanentwurf "H 97"*
- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf "H 97"*
- *Plan zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk über das Anhörverfahren*
- *Vermerk über die Offenlage*
- *2 Gutachten zum Schallschutz*
- *Radongutachten*
- *Entwässerungskonzept*
- *Baugrundgutachten*
- *Verkehrsgutachten*
- *Baumgutachten*
- *Artenschutzgutachten*