

VERMERK

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

Projekt

Erneute Koordinierung des städtebaulichen Konzeptes (nach Überarbeitung Wettbewerb)

Thema

Zitadelle Bau A, Schönbornsaal

21.09.2016

Gesprächsort

Datum

<i>Frau Groubi</i>	<i>Kuehn Malvezzi</i>
<i>Frau Bechtel, Herr Will</i>	<i>Wohnbau Mainz</i>
<i>Frau Freiberg</i>	<i>MAG</i>
<i>Herr Bördner</i>	<i>Leitstelle Wohnen</i>
<i>Frau Rohrbacher</i>	<i>12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen</i>
<i>Frau Weber (Praktikantin)</i>	<i>12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen</i>
<i>Herr Knebel</i>	<i>50-Amt für soziale Leistungen/ Wohnraumförderung</i>
<i>Frau Zimmermann</i>	<i>61-Stadtplanungsamt, Koordinierungsstelle</i>
<i>Herr Werner</i>	<i>61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehr</i>
<i>Herr Grob, Herr Straub</i>	<i>61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung</i>
<i>Frau Bauer, Frau Hartmann</i>	<i>67-Grün- und Umweltamt</i>
<i>Herr Schneider</i>	<i>67-Grün- und Umweltamt</i>
<i>Frau Weil, Herr Brümmendorf</i>	<i>80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften</i>

Gesprächsteilnehmer

TOP

Tagesordnung / Gesprächsergebnisse

zuständig

1.	Anlass	
	<p>Im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren (4 x "2.Plätze") wurde das Büro <i>Kuehn Malvezzi</i> aus Berlin seitens der beiden Auslober <i>emag/ Wohnraum Mainz</i> mit der weiteren Hochbauplanung beauftragt. Im Vergleich zu dem im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens vorliegenden städtebaulichen Konzept ergaben sich aufgrund der einschlägigen Lärmproblematik zum "Freizeitlärm" einige Änderungen in der Ausformung der Baukörper..</p> <p>Darüber hinaus ergaben sich Änderungen in Bezug auf die Lage der Baukörper sowie auf die Gestaltung/ Ausstattung der Freiräume. Daher war es erforderlich, die tangierten städtischen Fachämter nochmals umfassend zum jetzigen Stand der Planung zu informieren.</p> <p>Geplant ist es, das Bebauungsplanverfahren "H 97" mit einem Beschluss des Bebauungsplanentwurfes in "Planstufe I" fortzusetzen. Auf</p>	

	<p>dieser Grundlage könnte dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.</p> <p>Eine Vertreterin des Büros <i>Kuehn Malvezzi</i> stellte zu Beginn des Koordinierungstermins das aktuelle städtebauliche und architektonische Konzept vor. Folgende wesentlichen Änderungen sind nunmehr im aktuellen Konzept vorgesehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Besucherstellplätze (10% zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen) werden von den Flächen entlang des Naturdenkmals in die Tiefgarage (öffentlich zugänglicher Bereich unmittelbar an der TG-Einfahrt) verlagert. Damit soll kein "gebietsfremder" Verkehr mehr in das Gebiet hineingeführt werden. 2. die TG- Zufahrt soll vom ursprünglich geplanten Standort im Westteil des Gebäudes "F" innerhalb des Gebäudes nach Osten verlagert werden. Hierdurch würden sich die Verkehrslärmsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes sowie die Kreuzungssituation entspannen. 3. Die beiden nördlichen Baukörper wurden umgeplant. Sie sollen nach Aussage des Büros <i>Kuehn Malvezzi</i> aus Gründen des erforderlichen Lärmschutzes in Richtung Osten in die im Rahmenplan dargestellte "Gehölzerhaltungsfläche" verschoben werden. Hierdurch kommen teilweise die Abstandsflächen außerhalb des Baugrundstücks auf Flächen des Parks zum Liegen. Zudem werden Grundstücksflächen des Hartenbergparks benötigt. 4. Für die beiden nördlichen Baukörper ist nunmehr eine Laubengangerschließung geplant. Hierdurch kann der Lärmproblematik "Freizeitlärm" begegnet werden. Auch ist für die beiden Gebäude der 2. Rettungsweg als baulicher Rettungsweg geplant - Feuerwehraufstellflächen würden in diesem Bereich dann entfallen. 	
2.	<p>Stellungnahmen der einzelnen Fachämter</p> <p>50-Amt für soziale Leistungen/ Jugendhilfeplanung: Neben den gemäß Landesbauordnung notwendigen Kleinkinderspielflächen für den Geschosswohnungsbau seien im Plangebiet zudem Spielflächen für ältere Kinder einzuplanen. Auch seien im Plangebiet Begegnungsflächen im Freiraum anzubieten, die auch mit Sitzmobiliar ausgestattet sein sollten.</p> <p>Hinsichtlich der eingeplanten KiTa wird festgestellt, dass die geforderten Flächen aus der Auslobung (Bruttogrundfläche KiTa: 1.250 m², Außenbereichsfläche KiTa: 750 m²) in der aktuell vorliegenden Planung nicht nachgewiesen seien (im Konzept ausgewiesen sind derzeit 700 m² Bruttogrundfläche und 700 m² Außenspielfläche). Es sei eine Umplanung erforderlich.</p> <p>Mit E-Mail vom 30.09.2016 wird die ursprünglich seitens des 50-Amtes für soziale Leistungen geforderte Fläche für die KiTa nochmals bestätigt</p>	<p>61/ <i>KuehnMalvezzi</i></p> <p>50/ <i>KuehnMalvezzi/</i> <i>städtebaulicher</i> <i>Vertrag</i></p>

<p>Partnerschaftliche Baulandbereitstellung/ Wohnraumförderung: Es werden hinsichtlich der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung keine ergänzenden Anregungen vorgetragen, da die Zustimmung seitens der <i>Wohnraum Mainz</i> vorliege und die Anforderungen an förderfähigen Wohnraum bereits im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens Eingang gefunden hätten.</p> <p>61.1 Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen: Die Abwicklung der unterschiedlichen Verkehre im Bereich der Jakob-Steffan-Straße/ Zufahrt zur Straße "Am Lungenberg" müsse noch konkret geplant werden. Auch seien die Schnittstellen zwischen privaten Flächen und öffentlichem Straßenraum darzustellen bzw. zu planen. Zu berücksichtigen seien hierbei auch die im Lageplan nicht dargestellten aber vorhandenen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der Jakob-Steffan-Straße.</p> <p>Die Verlagerung der auf der Seite des Plangebiets liegenden ÖPNV-Haltestelle nach Osten in den Zugangsbereich des Hartenbergparks werde seitens der Abt. Verkehrswesen mitgetragen. Im Zuge der weiteren Planung müssten die erforderlichen Flächen für die barrierefreie Gestaltung des Haltepunktes mit eingeplant werden. Zudem müsse im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit der MVG erfolgen.</p> <p>Innerhalb der Tiefgarage (TG) sei der Besucherstellplatzbereich gut sichtbar auszuweisen. Eine Planung der TG sei noch vorzulegen und abzustimmen.</p> <p><i>Seitens der Wohnraum Mainz wird in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass die Besucherstellplätze im Einfahrtsbereich der TG geplant seien - die notwendigen Stellplätze der Bewohnerinnen und Bewohner seien innerhalb der TG durch eine Schranke von den Besucherstellplätzen getrennt geplant. Ein Nachweis der Lage der Besucherstellplätze werde nachgereicht.</i></p> <p>Zudem seien im Plangebiet die notwendigen Fahrradstellplätze und Besucherfahrradstellplätze einzuplanen.</p> <p><i>Die Besucherfahrradstellplätze sind nach Auskunft des Büros Kuehn Malvezzi oberirdisch jedem einzelnen Gebäude zugeordnet (siehe Lageplan), die notwendigen Fahrradstellplätze für die einzelnen Wohnungen in den jeweiligen Kellerräumen untergebracht.</i></p> <p>Die geplanten Wendebereiche im Nordteil des Plangebiets sowie im mittleren Ostteil scheinen zu gering bemessen zu sein. Hierzu müsse noch ein Nachweis anhand von Schleppkurven geführt werden.</p> <p>61.2 Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung: Die geplante (aber noch nicht in den Plänen dargestellte) Verlagerung der TG- Zufahrt innerhalb des Gebäudes "F" nach Osten werde begrüßt. Dies entzerre die gesamte Erschließungssituation und die potenzielle Lärmbelastung für die Nachbarschaft in diesem Bereich. Dennoch müsse im Lärmgutachten ein entsprechender Nachweis erfolgen.</p> <p>Ergänzend müsse der gesamte Straßenraum der Jakob-Steffan-Straße noch geplant werden. Es fehlen hierzu sämtliche Aussagen zur Gestal-</p>	<p><i>Regelung im städtebaulichen Vertrag</i></p> <p><i>KuehnMalvezzi</i></p> <p><i>KuehnMalvezzi</i></p> <p><i>KuehnMalvezzi</i></p> <p><i>KuehnMalvezzi</i></p> <p><i>KuehnMalvezzi</i></p>
--	---

<p>tung des Straßenraumes bzw. zur Gestaltung des Übergangs "Plangebiet - öffentlicher Raum". Wichtig seien Aussagen zur Fußwegführung und zur geplanten Grenzziehung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, da dies auch Auswirkungen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan habe.</p>	<p><i>KuehnMalvezzi</i></p>
<p>Auch die Vorzone der KiTa (Bringen/ Holen) müsse in die Überlegungen zur funktionalen Gestaltung des Straßenraumes aufgenommen werden.</p>	<p><i>KuehnMalvezzi</i></p>
<p>Die ggf. durch die Straßenplanung entstehenden neuen Grundstücksgrenzen müssten nach Abschluss des Verfahrens im Kaufvertrag entsprechend angepasst werden.</p>	<p><i>80/ Auslober</i></p>
<p>Es müsse im Zuge der Planung der verlagerten ÖPNV- Haltestelle geprüft werden, ob in diesem Bereich zusätzliche Flächen (des Hartenbergparks) erforderlich seien. Der Auslober/ Investor müsse hierzu ggf. eine Planung auf dessen Kosten beauftragen.</p>	<p><i>Auslober/ KuehnMalvezzi/ städtebaulicher Vertrag</i></p>
<p>Ergänzend zum Bebauungsplan müsse ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, in dem Regelungen für Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets verankert sind, die nicht im Bebauungsplan umgesetzt werden könnten (z. B. Wohnraumförderung, Wiederherstellung der öffentlichen Straßenflächen nach dem "Eingriff" etc.).</p>	<p><i>61/ Auslober</i></p>
<p>Die Frage nach der Anzahl der aktuell geplanten Wohneinheiten wird seitens des Büros wie folgt beantwortet: insgesamt 271 Wohneinheiten (WE), davon 138 WE zugunsten der <i>emag</i>, 133 WE zugunsten der <i>Wohnraum Mainz</i>.</p>	
<p>61.3 Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb: Bezüglich der geplanten Verschiebung der beiden nördlichen Baukörper nach Osten wird auf die im Fußweg des Hartenbergparks verlaufende Fernwärmeleitung (DN 300) hingewiesen. Zur Verdeutlichung der Lage der Leitungstrasse wurden entsprechende Bestandspläne an das Büro <i>Kuehn Malvezzi</i> übergeben. Eine Verlagerung der Trasse sei nicht möglich.</p>	
<p>Sofern eine Versorgung der Neubebauung mit Fernwärme geplant sei (was seitens des Auslobers bejaht wurde), müsse ein Hausanschluss berücksichtigt werden. Hierzu sei ein Gebäude erforderlich, was im Zuge der weiteren Planung einzuplanen sei. Auf Vorschlag der Abt. Stadtplanung wird seitens des Büros <i>Kuehn Malvezzi</i> geprüft, ob dieser Hausanschluss aus gestalterischen Gründen auch in einem Kellerraum im Gebäude untergebracht werden könne. Hierzu ist aber eine detaillierte Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.</p>	<p><i>KuehnMalvezzi</i></p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Peter-Jordan-Schule an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Jakob-Steffan-Straße angeschlossen sei. Die hierzu seitens des Wirtschaftsbetriebes im bisherigen Verfahren gemachten Angaben bzw. Vorgaben seien auch weiterhin zu beachten.</p>	<p><i>KuehnMalvezzi</i></p>

67-Grün- und Umweltamt:

Die angedachte Verlagerung der TG- Zufahrt nach Osten innerhalb von Gebäude "F" werde aus Lärmschutzgründen begrüßt.

Weiterhin wird hinsichtlich des Lärmschutzes mitgeteilt, dass im Vorgriff auf die heutige Koordinierung mehrere Abstimmungsgespräche hinsichtlich des Umgangs mit dem auftretenden Freizeitlärm stattgefunden hätten. Ergebnis dieser Abstimmungen seien die im Osten des Gebiets liegenden modifizierten Baukörper mit Laubengangerschließung. Das hierzu erforderliche Lärmgutachten sei noch nicht vollständig abgeschlossen. Diesbezüglich wird mitgeteilt, dass sich die ursprünglich für das Gutachten angesetzten "worst-case- Eingangswerte" ggf. noch positiv im Sinne des Vorhabens verändern könnten. Diese würden derzeit noch durch Messungen ermittelt.

Sofern es tatsächlich zu einer Reduzierung der Emissionswerte kommen würde, sei zu diskutieren, ob die Verschiebung der beiden nördlichen Baukörper in Richtung Osten/ Gehölzstreifen tatsächlich aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich werde.

Weiterhin wird vorgetragen, dass die im Konzept enthaltenen Verstöße gegen den vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplan "H 97" eklatant seien. In erster Linie könne die Missachtung der 15- Meter- Abstandszone zum Naturdenkmal nicht akzeptiert werden. Die geplante Tiefgarage unterbaue im nördlichen Teilbereich nahezu vollständig die im Rahmenplan dargestellten Abstandsflächen. Daher müsse die Tiefgarage umgeplant werden.

Zudem würde die geplante westliche Umfahrung zur Müllentsorgung/ für die Feuerwehr eine zu hohe Verdichtung des Bodens hervorrufen, die zu Wurzelschäden und schließlich zum Abgang der auf der Fläche des Naturdenkmals stehenden Bäume führe. Die Wegführung sei zu verlagern.

Auch die Verschiebung von Baukörpern in Richtung Osten mit der Konsequenz, dass der im Rahmenplan als zu erhalten dargestellte Gehölzstreifen entfallen müsse, könne nicht mitgetragen werden. Diesbezüglich wird auf die Möglichkeit verwiesen, im Zuge der noch nicht abgeschlossenen Lärmmessung ggf. auf eine Verschiebung der Gebäude verzichten zu können.

Aufgrund der Verstöße gegen die Vorgaben des Rahmenplanes und den damit verbundenen Eingriffen in den Grünbestand müsse auch über die Rechtmäßigkeit des gewählten "§ 13 a-Verfahrens" gesprochen werden - ggf. sei der Wechsel in ein Regelverfahren mit Umweltbericht und entsprechendem Ausgleich erforderlich.

Hinsichtlich der geplanten Fußgängerwegführung zwischen dem südlich ankommendem "Grünzug Hartenberg" und dem Plangebiet sei die Lage der Parkbesucherstellplätze zu hinterfragen. Im Sinne einer attraktiven Querung müsse über eine Verlagerung der geplanten "Besucherstellplätze Park" nachgedacht werden.

*Auslober/
Lärmgutachter
Büro ita/
KuehnMalvezzi*

KuehnMalvezzi

KuehnMalvezzi

*Büro ita/
KuehnMalvezzi*

KuehnMalvezzi

Die im Osten geplante Fußwegführung ins Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Parkzugang in Verbindung mit dem Verlust des Gehölzstreifens führe zu einer unübersichtlichen Situation im Zugangsbereich zum Hartenbergpark. Der Zugang Hartenbergpark könne nicht mehr wahrgenommen werden. Hier bedürfe es einer Rückkehr zum im Rahmenplan dargestellten Gehölzstreifen.

KuehnMalvezzi

Der geplanten Verlagerung der öffentlichen Fußwege im Hartenbergpark werde ebenfalls nicht zugestimmt. Eine damit einhergehende Überlagerung des Weges mit Freizeitanlagen bzw. ein damit einhergehender Wegfall einzelner Anlagen werde grundsätzlich abgelehnt.

KuehnMalvezzi

Aufgrund der vorgetragenen Widersprüche bedürfe es noch einer Abstimmung der Planung innerhalb des Dezernates V.

Im Nachgang zum Koordinierungstermin wurde per E-Mail vom 05.10.2016 seitens des Grün- und Umweltamtes folgende erneute (wörtlich zitierte) Stellungnahme vorgebracht:

"Im Rahmen der erneuten Ämterkoordinierung am 21.09.2016 wurde das ausgewählte, planerisch überarbeitete städtebauliche Konzept des Büros „Kuehn Malvezzi“ vorgestellt. Es entspricht weder grün- und freiraumplanerisch noch naturschutzfachlich den Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplanes „Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97). Die Planung ist hinsichtlich der nachfolgend genannten Punkte zu überprüfen und anzupassen, damit die Vorgaben des Rahmenplanes eingehalten werden, der für die Naherholung wichtige Hartenbergpark flächenmäßig nicht tangiert und die im Westen und Norden liegenden Schutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Die planerische Lösung der Konflikte ist Voraussetzung dafür, dass ein Verfahren nach §13 a BauGB mitgetragen wird.

1. Berücksichtigung und Einhaltung der Vorgaben des Rahmenplanes
 - keine ober- und unterirdischen baulichen Anlagen (hierzu zählen auch frostsicher gegründete Zufahrten für Pkw- und Lkw-Verkehre) innerhalb der 15 m- Abstandsfläche zum Naturdenkmal „Vögelschutzgebiet Auf dem Hartenberg“ im Westen und Norden
 - Erhalt der Baumgruppe (8 Bäume) im zentralen Bereich
 - Erhalt des Grünbestandes im Übergang zum Hartenbergpark im Osten einschließlich Abstandsflächen
 - keine Inanspruchnahme von nördlich und östlich angrenzenden Flächen des Hartenbergparkes eine Verlagerung des vorhandenen Weges kann nicht in Aussicht gestellt werden.
2. Bündelung von Erschließungswegen
 - derzeit sind 3 Erschließungswege innerhalb des Wohnquartiers (Mitte [Feuerwehr], West und Ost [Feuerwehr, Müllfahrzeuge] vorhanden
3. sichtbarer Erhalt des derzeitigen Parkzugangs
 - keine parallele Wegführung

4. klare und wahrnehmbare Platzgestaltung als Auftakt zum Wohnquartier und fußläufige und grünordnerische Anbindung an die Grünverbindung im Süden; Überprüfung der Anordnung der öffentlichen Stellplätze
5. Verlagerung der Besucherstellplätze in die Tiefgarage zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahmen
6. Verlegung der Bushaltestelle – Optimierung der Flächeninanspruchnahme unter Berücksichtigung des Erhalts von Bäumen und von Flächen des Hartenbergparkes
7. Grundsätzlich ist eine gutachterliche Untersuchung und Bewertung des Naturdenkmals „Vogelschutzgebiet Auf dem Hartenberg“ erforderlich. Diese muss u.a. folgende Aspekte umfassen:
 - Erfassung und Bewertung der Bäume
 - Untersuchung der Wasserverhältnisse
 - Auswirkungen des Vorhabens (u.a. Standsicherheit, langfristiger Erhalt)/ Folgenabschätzung
 - Artenschutz."

Zudem wurden zusammengefasst in einer Tabelle die derzeit bestehenden Konflikte, deren Auswirkungen und die vorhandenen Optimierungsansätze zusammengetragen. Die Tabelle des 67-Grün- und Umweltamtes ist Anlage zu diesem Vermerk.

80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften:

Alle innerhalb des neuen Wohnquartiers geplanten Einrichtungen und Wege müssten auf privaten Flächen umgesetzt werden. Ergänzend müsse im Bebauungsplan die Möglichkeit einer Durchwegung des Quartiers für die Öffentlichkeit festgesetzt bzw. vorbereitet werden (Festsetzung eines Gehrechts).

61 (BPlan)

Ergänzend hierzu gelte das Erfordernis der Vorbereitung von Rechten auch für die Zufahrt der Müllfahrzeuge/ Ver- und Entsorgungsbetriebe (Festsetzung eines Fahrrechts).

61 (BPlan)

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass der Verkauf weiterer städtischer Flächen an *emag/ Wohnraum Mainz* (gerade im östlichen und südlichen Grenzbereich) möglich sei und der Kaufvertrag unproblematisch an die neuen Grenzen angepasst werden könne. Hierzu sei nach Abschluss des Verfahrens eine Grundstücksvermessung erforderlich.

80/ Auslober

Leitstelle Wohnen:

Es wird nach der geplanten Aufteilung des Plangebiets zwischen *Wohnraum Mainz* und *emag* gefragt. Das Büro *Kuehn Malvezzi* teilt mit, dass die Trennung von Norden nach Süden im zentralen Bereich des Quartiers vorgenommen werde, d.h. der Westteil wird er *emag*, der Ostteil der *Wohnraum Mainz* zugeteilt. Die Tiefgarage werde über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen.

	Es wird angeregt, die im Zuge der Koordinierung aufgeworfenen Diskussionspunkte pragmatisch zu lösen. Beispielsweise müsse seitens der Planer hinterfragt werden, ob die seitens des 67-Grün- und Umweltamtes problematisierten Erschließungsflächen im Westteil für eine wöchentliche Müllentsorgung tatsächlich gebraucht würden. Alternativ könnten die im zentralen Bereich geplanten Wegebeziehungen für Müllentsorgung und Feuerwehzufahrt genutzt bzw. entsprechend hergestellt werden.	<i>Auslober/ 67/ KuehnMalvezzi</i>
3.	Weiteres Vorgehen/ Zusammenfassung Die seitens des 67- Grün- und Umweltamtes vorgebrachten grundsätzlichen Kritikpunkte müssen zunächst abgearbeitet werden. Vor einer Beschlussfassung in den städtischen Gremien sind die von den Fachämtern genannten Punkte in das städtebauliche Konzept einzuarbeiten.	<i>Auslober/ 61/ 67/ KuehnMal- vezzi</i>

Mainz, 06.10.2016



Straub

Anlage:

E-Mail des 67- Grün- und Umweltamtes vom 05.10.2016

II. den Teilnehmern per Mail z. K.

III. z. d. lfd. Akten

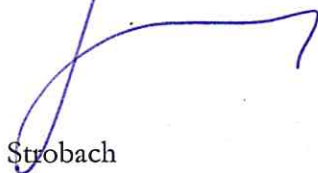
IV. z. d. Handakten 61.2.2



Mainz, 06.10.2016

61-Stadtplanungsamt

i.V.



Strobach