

VERMERK

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

Projekt

Erneute Koordinierung des städtebaulichen Konzeptes
(Überarbeitung nach Koordinierung vom 21.09.16)

Thema

Zitadelle Bau A, Schönbornsaal

25.10.2016

Gesprächsort

Datum

<i>Frau Groubi</i>	<i>Büro Kuehn Malvezzi</i>
<i>Herr Kuehn</i>	<i>Büro Kuehn Malvezzi</i>
<i>Frau Levin</i>	<i>Büro Levin Monsigny</i>
<i>Frau Bechtel</i>	<i>WB Wohnraum Mainz</i>
<i>Herr Will</i>	<i>WB Wohnraum Mainz</i>
<i>Herr Weyel</i>	<i>WB Wohnraum Mainz</i>
<i>Frau Freiberg</i>	<i>MAG</i>
<i>Herr Dörnemann</i>	<i>MAG</i>
<i>Frau Hartmann</i>	<i>67-Grün- und Umweltamt</i>
<i>Herr Kelker</i>	<i>67-Grün- und Umweltamt</i>
<i>Herr Korte</i>	<i>67-Grün- und Umweltamt</i>
<i>Herr Schneider</i>	<i>67-Grün- und Umweltamt</i>
<i>Herr Schmitt</i>	<i>61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung</i>
<i>Herr Straub</i>	<i>61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung</i>

Gesprächsteilnehmer

TOP Tagesordnung / Gesprächsergebnisse zuständig

1.	<p>Anlass</p> <p>Im Rahmen der am 21.09.2016 durchgeführten Ämterkoordinierung war vom Büro <i>Kuehn Malvezzi</i> eine modifizierte Planungskonzeption vorgestellt worden. Dieser Planungsvorschlag war seitens des städtischen 67-Grün- und Umweltamtes wegen erheblichen Abweichungen von den freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Anforderungen des vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes abgelehnt worden. Diese negative fachliche Bewertung eines entscheidenden Sachverhaltes dieser Planung ließ es zunächst nicht zu, eine innerhalb der städtischen Fachsparten grundsätzlich abgestimmte Planung den städtischen Gremien in "Planstufe I" vorzulegen. Daraufhin wurde die obengenannte Plankonzeption unter Beachtung der vom 67-Grün- und Umweltamt genannten Kriterien nochmals von Seiten des</p>	
-----------	--	--

Büros *Kuehn Malvezzi* überarbeitet. Dieser überarbeitete Planentwurf wurde im Rahmen dieser Koordinierung vom Büro *Kuehn Malvezzi* vorgestellt und nochmals mit dem 67-Grün- und Umweltamt mit dem Ziel koordiniert, eine grundsätzliche Einigung als Eintritt in das Bebauungsplanverfahren zu erzielen.

Gegenüber dem am 21.09.16 vorgestellten Konzept ergeben sich nunmehr mit Konzeptstand vom 24.10.16 Änderungen in Bezug auf die Lage der Baukörper (inkl. Lage der Tiefgarage) sowie auf die Gestaltung/ Ausstattung der privaten Freiräume.

Im Einzelnen wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

1. Die am östlichen Plangebietsrand platzierten Baukörper "A", "J" und "H" wurden um ca. 2 m (Baukörper "A"), um ca. 4 m (Baukörper "J") bzw. um ca. 3,5 m nach Westen aus dem im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Gehölzstreifen vollständig herausgeschoben. Zudem wurde der Baukörper "A" um ca. 2 m nach Süden von der Geltungsbereichsgrenze weggeschoben. Die Baukörper kommen daher jetzt alle außerhalb des Gehölzstreifens zum Liegen.
2. Die geplante Tiefgarage wurde im nordwestlichen Teilabschnitt entlang des Naturdenkmals in Richtung Osten verschoben und kommt jetzt ca. 10 m von der Grenze des Naturdenkmals entfernt zum Liegen.
3. Die geplante Tiefgarage wurde im östlichen Teilabschnitt in Richtung Westen aus dem Gehölzstreifen herausgeschoben.
4. Die geplante Tiefgarage wurde im nördlichen Grenzbereich zum Hartenbergpark (Bereich Gebäude "A") um ca. 5 m nach Süden verschoben.
5. Die TG- Zufahrt wurde innerhalb des Gebäudes "F" nach Osten zur Straße "Am Judensand" verlagert.
6. Die im Plangebiet verlaufende östliche Erschließungsspanne (Entsorgung/ Feuerwehr) wurde vollständig aus dem Gehölzstreifen heraus nach Westen verschoben.
7. Die inneren Erschließungswege (Durchwegung Quartier/ Feuerwehzufahrt) wurden auf ein Mindestmaß reduziert.
8. Auf eine Verlagerung des im Hartenbergpark liegenden und unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Fußweges wird verzichtet.
9. Zudem wurden mit E-Mail vom 21.10.16 seitens des planenden Büros Maßnahmen erarbeitet, die im Zuge der Realisierung der in den Randbereichen liegenden Grünbereichen umgesetzt werden sollen (Mindestabstände zu Einzelbaumstandorten wegen Wurzelschutz, versickerungsfähige Oberflächen etc.).

2.

Stellungnahme des 67-Grün- und Umweltamtes

- Schallschutz:

Aus Sicht des Schallschutzes wird auf die bisherigen Abstimmungsgepräche mit dem Vorhabenträger und dem Gutachter sowie auf die daraus resultierenden Ergebnisse verwiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die seitens des Vorhabenträgers beauftragten Messungen des Freizeitlärms vor Ort noch nicht gänzlich abgeschlossen sein. Sobald diese vorliegen, könne das schalltechnische Gutachten überarbeitet/ ergänzt werden. Das schalltechnische Gutachten sei zur Prüfung dem Fachamt vorzulegen.

- westlicher Bereich des Plangebiets im Übergang zum Naturdenkmal:

Die Verlagerung bzw. Verschiebung der Tiefgarage im nordwestlichen und nördlichen Bereich wird grundsätzlich begrüßt.

Es wird seitens des 67-Grün- und Umweltamtes festgelegt, dass zu jedem einzelnen Baum im Naturdenkmal ein Mindestabstand (= Kronendurchmesser plus 1,50 m) zwingend einzuhalten ist.

Es wird dem Vorhabenträger ergänzend zugestanden, dass in Bereichen ohne naheliegende Baumstandorte zwischen der Grenze des Naturdenkmals und der jetzt geplanten Tiefgarage maximal 2,0 m zusätzlicher Arbeitsraum (für Aushub) möglich ist. In diesem Fall ist eine Offenböschung nicht zulässig.

Sofern in Teilabschnitten (beispielsweise im südlichen Teilbereich) die Abstände zwischen der geplanten Tiefgarage und dem Naturdenkmal größer sind, könne der Arbeitsraum (durch Anlage eines herkömmlichen Arbeitsraumes mit 45-Grad- Böschung) ausgeweitet werden.

Diese Regelungen werden nicht nur entlang der westlichen Grenze zum Naturdenkmal, sondern auch für den nördlichen Grenzbereich zur Anwendung kommen.

Es wird darüber hinaus mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass mit Fortschritt der Bauwerksplanung ein "Feintuning" aller erforderlichen Baumsicherungsmaßnahmen unter Beachtung der oben genannten Mindestabstände erfolgen wird.

Es wird mit dem Vorhabenträger auch vereinbart, dass alle im Plangebiet erforderlichen Rückbaumaßnahmen (u.a. Sporthalle, Sportplatz) vorab inhaltlich mit dem Fachamt abgestimmt und seitens des Vorhabenträgers bei Bedarf entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchgeführt und finanziert werden. Rückbaumaßnahmen sind daher dem 67-Grün- und Umweltamt rechtzeitig anzuzeigen.

Die in dem Bereich entlang des Naturdenkmals und an die westliche Erschließungsspanne angelagerten Müllstandorte werden ebenfalls als Hochbauten eingestuft. Es wird festgelegt, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens hierzu unter Beachtung der Einzelbaumstandorte im Naturdenkmal noch eine Abstimmung erfolgen wird.

- zentraler Bereich des Plangebiets:

Seitens des 67-Grün- und Umweltamtes wurde eine Bündelung der plangebietsinternen Erschließungswege gefordert. Auf diese Bündelung könne jedoch nach Aussage des planenden Büros *Kuehn Malvezzi* nicht verzichtet werden. Dies ergäbe sich bereits aus der Notwendigkeit, Zufahrten zu den einzelnen Feuerwehraufstellflächen nachweisen zu müssen. Zudem solle die grundsätzliche städtebauliche Struktur bestehend aus Einzelbaukörpern aufrechterhalten werden. Wohlwollend werden jedoch die Vorschläge des Büros aufgenommen, die internen Wege auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und - wo möglich - wasserdurchlässige Oberflächen einzubauen.

Hinweis: Die Gestaltung der Oberflächen bzw. die Materialwahl ist mit der Feuerwehr in Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt im weiteren Verfahren noch abzuklären. Hierzu liegen Vorschläge des planenden Büros vor.

Die Feuerwehr wird im "Anhörverfahren" beteiligt.

Der vom 67-Grün- und Umweltamt geforderte Erhalt der Baumgruppe (8 Bäume) im zentralen Bereich ist im Lageplan enthalten. Auch hierzu wird seitens des 67-Grün- und Umweltamtes festgelegt, dass zu jedem einzelnen Baum ein Mindestabstand (= Kronendurchmesser plus 1,50 m) zwingend einzuhalten ist. Auf die Erforderlichkeit des vereinbarten "Feintunings" im Rahmen von Rückbau -und Neubaumaßnahmen wird verwiesen.

Hinweis: Seitens des Vorbabenträgers wird vorgeschlagen, im Sinne einer parkähnlichen Gestaltung auf die strikt angeordnete Platanengruppe langfristig zu verzichten, zumal der Aufenthaltsbereich des neuen Quartiers weiter südlich vorgesehen sei und die Baumgruppe die Funktion als Treffpunkt nicht mehr erfülle. Man einigt sich darauf, die Bewertung der Einzelbäume durch den Baumgutachter zunächst abzuwarten. Sofern innerhalb der Baumgruppe kurz- oder mittelfristig Abgänge zu erwarten sind oder aufgrund der Dichte des Baumbestandes erforderlich werden, könne im weiteren Verfahren nochmals über eine gestalterisch andere Ersatzpflanzung diskutiert werden.

- östlicher Bereich des Plangebiets/ Umgang mit Hartenbergpark:

Die in der Überarbeitung des Konzeptes dargestellte Verschiebung der Gebäude "A", "J", und "F" sowie der geplanten Tiefgarage in Richtung Westen wird begrüßt. Hierdurch wird der Gehölzstreifen nicht mehr durch ober- und unterirdische Gebäudekörper überstellt bzw. unterbaut. Aufgrund des erforderlichen Arbeitsraumes (Aushub Baugrube) im Zuge der Realisierung wird vereinbart, auch hierzu im weiteren Verfahren erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Detail zu prüfen.

Ergänzend diskutiert wird die Lage des Gebäudes "J", da hier eine Gebäudeecke direkt auf der Grenze des Gehölzstreifens zum Liegen kommt. Der zwingend einzuhaltende Abstand "Kronendurchmesser plus 1,5 m zusätzlicher Abstand" kann in diesem Bereich im Fall eines Baumes wohl nicht eingehalten werden. Daher ist ein Einzelbaum abgängig, hier müsse dann eine Ersatzpflanzung erfolgen.

Auch die seitens der Planer vorgeschlagene Verlagerung der östlichen Erschließungsspanne in Richtung Westen außerhalb des Gehölzstreifens wird wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Beachtung der oben

festgelegten Regeln und Maßnahmen der Gehölzstreifen wie im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt langfristig gesichert werden könne.

Der Verzicht auf eine Verlagerung des bestehenden öffentlichen Weges im Hartenbergpark wird grundsätzlich begrüßt. Zusammen mit der Verschiebung der ursprünglich in den Gehölzstreifen hineinragenden Gebäude "A", "J", und "F" sowie der östlichen Erschließungsspanne in Richtung Westen werde der Hartenbergpark und der Gehölzstreifen nicht mehr tangiert. Die Aussagen im städtebaulichen Rahmenplan könnten damit eingehalten werden.

Hinweis: Wie der Gehölzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt wird, wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt. Unter anderem wurde diskutiert, die in diesem Bereich unklare Grundstücksgrenze im Sinne der Klarheit neu festzulegen. In diesem Zusammenhang ist dann zu diskutieren, ob der Gehölzstreifen im Eigentum der Stadt Mainz verbleibt oder aber dem Projektgrundstück zugeschlagen wird.

- sonstige Anregungen/ Forderungen:

Die Forderung nach einer klaren und wahrnehmbaren Platzgestaltung als Auftakt zum Wohnquartier sowie der fußläufigen und grünordnerischen Anbindung des Quartiers an die Grünverbindung im Süden einschließlich der Überprüfung der Anordnung der öffentlichen Stellplätze wird im Konzept nun dahingehend berücksichtigt, dass im Querungsbereich keine öffentlichen Stellplätze mehr vorgesehen sind. Der Vorhabenträger sagt darüber hinaus zu, dass im weiteren Verfahren im Zuge der zu erarbeitenden Straßenraumabwicklung auch die Platzsituation als Quartierseingang inklusive der Verortung der im Rahmenplan festgelegten 20 öffentlichen Parkbesucherstellplätze nochmals geprüft werde.

Die durch die Verlegung der Bushaltestelle entstehende Flächeninanspruchnahme im Bereich des Parkzugangs müsse mit dem Ziel des Erhalts von Bäumen und von Flächen des Hartenbergparks umgesetzt werden.

Hinweis: Hierzu ist u.a. auch eine Abstimmung mit der MVG erforderlich. Diese wird im "Anhörverfahren" beteiligt.

Das vorab übersandte Baumbestandsgutachten (Büro Leitsch, Stand: 19.10.2016) müsse im weiteren Verfahren noch detailliert und ergänzt werden, um insbesondere zur Umsetzung/ Beachtung der oben festgelegten Regeln im Umgang mit dem Baumbestand eine sichere Grundlage zu haben. Unter anderem seien Maßnahmen im Umgang mit den Bestandsbäumen vor, während und nach der Baumaßnahme mit dem 67-Grün- und Umweltamt abzustimmen und im Gutachten darzustellen.

- erforderliche Fachgutachten:

Für das weitere Verfahren sind nach aktuellem Stand folgende Gutachten erforderlich/ vom Vorhabenträger zu beauftragen:

- gutachterliche Untersuchung und Bewertung des Naturdenkmals "Vogelschutzgebiet Auf dem Hartenberg" mit den Aspekten "Baumerfassung und -bewertung", "Untersuchung der

	<p>Wasserverhältnisse" sowie "Untersuchung der Auswirkungen auf Standsicherheit, langfristiger Erhalt (Folgenabschätzung)";</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzgutachten; - Schalltechnisches Gutachten; - Baugrundgutachten mit dem Aspekt "Versickerung", - Energiekonzept. 	
3.	<p>Behandlung der von den einzelnen Fachämtern am 21.09.2016 vorgetragenen Punkte:</p> <p>50-Amt für soziale Leistungen/ Jugendhilfeplanung: Das Fachamt forderte neben den gemäß Landesbauordnung für den Geschosswohnungsbau notwendigen Kleinkinderspielplätzen zusätzliche Spielflächen für ältere Kinder. Auch seien im Plangebiet Begegnungsflächen im Freiraum anzubieten, die auch mit Sitzmobiliar ausgestattet sein sollten. Der Vorhabenträger weist darauf hin, dass im zentralen Bereich des Quartiers Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese seien bereits im Lageplan dargestellt. Zudem sei ein Gemeinschaftsraum für die BewohnerInnen geplant. Hinsichtlich der Forderung, weitere Spielflächen über die gemäß Landesbauordnung notwendigen Kleinkinderspielplätze hinaus im Quartier auszuweisen, wird auf die Lage des Quartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hartenbergpark und den dort öffentlich nutzbaren Spiel- und Freizeitbereiche verwiesen. Daher sei die Forderung nach weiteren Spielflächen für das Quartier unverhältnismäßig. Das Thema wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt.</p> <p>Hinsichtlich der eingeplanten KiTa wurde seitens des Fachamtes festgestellt, dass die geforderten Flächen aus der Auslobung (Bruttogrundfläche KiTa: 1.250 m², Außenbereichsfläche KiTa: 750 m²) in der Planung vom 21.09.2016 nicht vollständig nachgewiesen seien. Es sei eine Umplanung erforderlich. Nach Aussage des Vorhabenträgers seien im aktuellen Konzept nunmehr im Erdgeschoss von Gebäude "G" Flächen für eine viergruppige Kita mit entsprechenden Freiflächen berücksichtigt. Eine detaillierte Abstimmung hierzu werde im weiteren Verfahren mit dem Fachamt vorgenommen.</p> <p>61.1 Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen: Die Abt. Verkehrswesen forderte in der Koordinierung am 21.09. eine konkrete Planung der Abwicklung der unterschiedlichen Verkehre im Bereich der Jakob-Steffan-Straße/ Zufahrt zur Straße "Am Lungenberg". Auch seien die Schnittstellen zwischen privaten Flächen und öffentlichem Straßenraum. zu planen. Zu berücksichtigen seien auch die im Lageplan nicht dargestellten aber vorhandenen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der Jakob-Steffan-Straße. Der Vorhabenträger sagt zu, dass im weiteren Verfahren der Straßenraum und der Übergang zwischen Straßenraum und Plangebiet nochmals im Detail geprüft und geplant würden. <i>Hinweis: Hierzu finden im weiteren Verfahren nochmals entsprechende Abstimmungsgespräche mit dem tangierten Fachamt statt.</i></p>	<p>50/ Vorhabenträger</p> <p>50/ Vorhabenträger</p> <p>61.1/ 61.2/ Vorhabenträger</p>

<p>Darüber hinaus wurde auf den im weiteren Verfahren erforderlichen Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Verlagerung der ÖPNV-Haltestelle hingewiesen. 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>Der Vorhabenträger sagt zu, dass im weiteren Verfahren im Zuge der zu erarbeitenden Straßenraumabwicklung auch das Thema ÖPNV-Haltestelle geprüft werde.</p> <p><i>Hinweis: Die MVG wird im Rahmen des Anhörverfahrens beteiligt.</i></p> <p>Es wurde zudem gefordert, innerhalb der Tiefgarage (TG) die Besucherstellplatzbereiche gut sichtbar auszuweisen. Eine Planung der TG sei noch vorzulegen und abzustimmen. Auch für die geplanten Wendebereiche am Endpunkt der beiden Erschließungsspannen müsse noch ein Nachweis anhand von Schleppkurven geführt werden.</p> <p>Seitens der Vorhabenträger wird in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass ein entsprechender Nachweis im weiteren Verfahren geführt werde.</p> <p><i>Hinweis: Feuerwehr und Entsorgungsbetrieb werden im Rahmen des Anhörverfahrens beteiligt. Bei Bedarf erfolgt hierbei eine weitere Abstimmung.</i></p> <p>61.2 Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung:</p> <p>Es wurde in der Koordinierung am 21.09. angeregt, die Vorzone der KiTa (Bringen/ Holen) in die Überlegungen zur funktionalen Gestaltung des Straßenraumes aufzunehmen.</p> <p>Der Vorhabenträger sagt zu, dass im weiteren Verfahren im Zuge der zu erarbeitenden Straßenraumabwicklung auch das Thema "KiTa" im Zusammenhang mit den Parkbesucherstellplätzen geprüft werde.</p> <p>Seitens der Abt. Stadtplanung wurde am 21.09. zudem vorgeschlagen, den Hausanschluss aus gestalterischen Gründen in einen Kellerraum im Gebäude unterzubringen. Hierdurch können auf ein zusätzliches Gebäude verzichtet werden.</p> <p>Der Vorhabenträger berichtet, dass der Hausanschluss nunmehr in einem der Kellerräume geplant sei. Die Details würden mit dem Netzbetreiber abgestimmt.</p> <p>61.3 Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb:</p> <p>Es wurde in der Koordinierung am 21.09. auf die im Fußweg des Hartenbergparks verlaufende Fernwärmeleitung (DN 300) hingewiesen. Eine Verlagerung der Trasse sei nicht möglich.</p> <p><i>Hinweis: Durch die Verschiebung der Baukörper aus dem Gehölzstreifen heraus und der Beibehaltung des Fußweges im Hartenbergpark ergibt sich diesbezüglich kein Konflikt mehr.</i></p> <p>Im Vorgriff der erneuten Koordinierung am 25.10. wurde seitens der städtischen Koordinierungsstelle noch auf eine im Gehölzstreifen liegende Stromleitung sowie auf eine im Plangebiet liegende Wasserleitung hingewiesen. Die zur Verfügung gestellten Leitungspläne wurden dem planenden Büro bereits per E-Mail zur Verfügung gestellt.</p>	<p>61.1/ 61.2/ Vorhabenträger/ Kuehn Malvezzi</p> <p>61.1/ 61.2/ Vorhabenträger/ Kuehn Malvezzi</p> <p>61.1/ 61.2/ Vorhabenträger/ Kuehn Malvezzi</p>
---	---

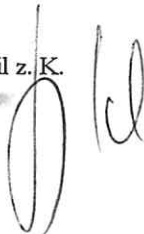
4.	<p>Zusammenfassung/ Weiteres Vorgehen</p> <p>Aufgrund der seitens des Vorhabenträgers/ des planenden Büros vorgelegten Änderungen des städtebaulichen Konzeptes konnte eine grundsätzliche inhaltliche Einigung mit dem 67-Grün- und Umweltamt erzielt werden.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren "H 97" kann auf Grundlage der jetzt vorliegenden geänderten Planung fortgesetzt werden. Die noch offenen inhaltlichen Punkte werde im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet werden.</p> <p>Geplant ist es, das Bebauungsplanverfahren "H 97" mit einem Beschluss des Bebauungsplanentwurfes in "Planstufe I" fortzusetzen. Auf dieser Grundlage könnte dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und im Anschluss das Anhörverfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden.</p>	
----	---	--

Mainz, 27.10.2016



Straub

II. den Teilnehmern per Mail z. K.
 III. z. d. lfd. Akten



Mainz, 27.10.2016
 61-Stadtplanungsamt



Ingenthron