

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

Städtebaulicher Rahmenplan - Erläuterungstext

Ausgangssituation

Die "Peter-Jordan-Schule" in der Straße "Am Judensand 76" ist auf Grund des schlechten baulichen Zustandes dringend sanierungsbedürftig. Eine Sanierung der Gebäude im laufenden Schulbetrieb war nicht möglich, sodass für die unmittelbar anstehende Sanierung das ehemalige Fachhochschulgebäude an der Bruchspitze in Mainz-Gonsenheim ab dem Jahr 2010 angemietet wurde, um die Schule für die Dauer der Sanierung vollständig zu verlagern. Im Zuge der weiteren Prüfung einer Schulsanierung hat es sich jedoch herausgestellt, dass diese insgesamt wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Daher musste ein alternativer Standort in die Sanierungsüberlegungen mit einbezogen werden. Auf Grund der Schulstrukturreform des Landes Rheinland-Pfalz wurden auf dem Gelände der Grund- und Hauptschule "Am Gleisberg" Raumressourcen vakant, in denen sich die erforderlichen Flächen des Raumprogramms einer fünfzügigen als Ganztagschule geführten Förderschule unterbringen lassen.

Der Stadtrat hat daraufhin in seiner Sitzung am 11.09.2013 die Verlagerung der "Peter-Jordan-Schule" an den Schulstandort "Am Gleisberg" beschlossen. Dadurch ergibt sich nunmehr die Option, das Areal am Hartenbergpark einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Die Entwidmung des Standortes auf dem Hartenberg durch die Schulaufsichtsbehörde steht zurzeit noch aus.

Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen

- Nördlich und östlich angrenzende Flächen des Hartenbergparks werden nicht in die Wohnbauflächenentwicklung einbezogen. Die Entwicklung von Wohnbauflächen bleibt auf das Gebiet der ehemaligen "Peter-Jordan-Schule" beschränkt.
- Das Plangebiet soll einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung zugeführt werden. Es sind Wohnangebote mit neuen und innovativen Wohnformen zu schaffen. Ziel ist es, eine nachhaltig gestalterische sowie funktionale und wirtschaftliche Wohnbebauung zu entwickeln.
- Es soll ein Stadtquartier mit eigener Identität geschaffen werden. Wesentliches städtebauliches Kriterium ist neben der Betonung der eigenen Identität die "städtebauliche" Verzahnung mit dem benachbarten Hartenbergpark.
- Das Plangebiet soll als eine städtebauliche Einheit entwickelt werden.

- Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Zuordnung des Grundstücks zu den vorhandenen Erschließungsstraßen wird die Entwicklung eines überwiegend autofreien Wohnquartiers angestrebt.
- Die Außenanlagen und Freiräume sollen für das Wohnquartier identitätsbildend und von hoher Qualität sein. Diese sind barrierefrei zu gestalten. Auf eine sensible Zonierung halböffentlicher und privater Räume und deren Verknüpfung mit den öffentlichen Freiräumen ist besonderes Augenmerk zu legen.
- In der Landeshauptstadt Mainz besteht eine große Nachfrage nach Mietwohnungen vor allem im preisgünstigen und mittelpreisigen Sektor. Die Landeshauptstadt Mainz unterstützt neue und innovative Wohnformen beispielsweise in Form von Wohngenossenschaften, Mehrgenerationenwohnen, Altengerechten Wohnungen. Ergänzend sollen Wohnungen für kinderreiche Familien angeboten werden.

Städtebaulicher Rahmenplan / Flächenmodell

Der städtebauliche Rahmenplan orientiert sich an den Standortbedingungen des Plangebietes sowie an den fachlichen Vorgaben der bisherigen Koordinierungsgespräche mit den städtischen Fachämtern und externen Dienststellen.

Zur Vermeidung jeglicher Beeinträchtigungen des Naturdenkmals ist ein ausreichender Abstand zum Schutzgebiet erforderlich. Innerhalb des im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Abstandes von 15 m können keinerlei ober- oder unterirdische bauliche Anlagen zugelassen werden. Der exakte Grenzverlauf kann sich jedoch in Abschnitten entlang dieses Übergangsbereiches aufgrund von detaillierten Untersuchungen im Zuge des Verfahrens noch ändern. Der Schutz des Naturdenkmals ist durch die Festlegung der Abstandsfläche insgesamt gewährleistet.

Der erhaltenswerte Baumbestand im zentralen Bereich des ehemaligen Schulhofes wird als Basis für eine städtebauliche Zweiteilung des Plangebiets berücksichtigt. Nord- und Südteil (A/B) werden über ein Grüngelenk mit halböffentlichem / öffentlichem Charakter miteinander verknüpft. Zudem können hier die ggf. im Plangebiet von Westen nach Osten verlaufenden Wegeverbindungen an die Nord- Süd- Richtung angebunden werden.

Entlang der Straße "Am Judensand" ist sowohl eine geschlossene bauliche Kante als auch eine offene Bebauung als Auftaktbebauung denkbar.

Im Zuge einer Bebauung des Plangebiets mit einer Wohnnutzung muss auf die Nachbarschaft zu den vorhandenen Freizeitnutzungen im Hartenbergpark (Lärmeintrag) reagiert werden. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umliegenden Nutzungsstruktur soll das Plangebiet als innenstadtnahes Wohnquartier entwickelt werden.

Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Bauweise

Auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (§ 4 Allgemeine Wohngebiete) und unter Berücksichtigung der vorhandenen starken Eingrünung sowie des hohen Freizeitwerts aufgrund des benachbarten Hartenbergparks soll eine verdichtete Bebauung realisiert werden. Diese soll sich an der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete orientieren (Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4). Sofern die Qualität des städtebaulichen Konzeptes durch eine höhere Verdichtung gestärkt werden kann, ist partiell auch eine Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete denkbar.

Die regelzulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in der Baunutzungsverordnung in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen um bis zu 50 % kann bei Bedarf aufgrund der oben genannten freiraumstrukturellen Standortvorteile und Standortqualitäten geringfügig überschritten werden. Hierbei ist die städtebauliche Zielsetzung eines nahezu autofreien Wohnquartiers jedoch zu berücksichtigen.

Im Plangebiet soll eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen realisiert werden.

Die im städtebaulichen Rahmenplan festgelegte Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 50 m orientiert sich an der "offenen Bauweise" der Baunutzungsverordnung.

Die Vorgaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden im Zuge der Erarbeitung der Wettbewerbsauslobung konkretisiert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Mit Ausnahme der erforderlichen Abstandsflächen zum Naturdenkmal sind unter Berücksichtigung der im Bereich des ehemaligen Schulhofes und im Übergang zum Hartenbergpark vorhandenen Grünbestände alle Flächen im Plangebiet überplanbar.

Alle bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets können niedergelegt werden.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich von Süden (Straße "Am Judensand"/ Jakob-Steffan-Straße). Der ehemalige Lehrerstellplatz im Südosten kann überplant werden. Zumindest der Wegfall dieser Stellplätze soll im Plangebiet als

Besucherstellplätze für den Hartenbergpark kompensiert werden. Deren Verortung und verkehrsfunktionelle Einbindung ist Planungsaufgabe im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens.

Der ehemalige Schulbus- Wendebereich am südwestlichen Rand des Plangebiets wird auf ein Mindestmaß reduziert. Die Planung zur Umgestaltung dieses Bereiches unter Berücksichtigung der Zufahrt zur "Jakob-Stefan-Straße"/ Straße "Am Lungenberg" sowie der dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze ist Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens.

Für das Plangebiet sind zusätzliche Besucherstellplätze nachzuweisen (zusätzlich 10 % der notwendigen Stellplätze). Die Lage der insgesamt zu planenden Besucherstellplätze sollte der städtebaulichen Zielsetzung eines weitgehend autofreien Wohnquartiers entsprechen.

Zur fußläufigen Anbindung des Plangebiets können Durchwegungen durch den Grünbestand entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen werden.

Die Lage der Bushaltestelle in der Straße "Am Judensand" kann an das spätere (Erschließungs-)Konzept angepasst werden und ist Planungsaufgabe im Wettbewerbsverfahren.

Grün- und Freiraumstruktur

Die Grenzen des Plangebiets sind bereits im Bestand westlich (Naturdenkmal Vogelschutzgebiet Hartenberg), nördlich und östlich (Baum- und Strauchbewuchs) eindeutig definiert. Neben dem Schutzwald im Westen wird daher auch die Grundstückseingrünung im Norden und Osten als grünstrukturelle Zäsur zum Hartenbergpark weitgehend erhalten.

Gestaltprägend ist die auf dem ehemaligen Schulhof vorhandene Grüninsel aus acht hochgewachsenen Bäumen. Der Baumbestand wird in das städtebauliche Konzept einbezogen. Die Bauminsel kann zukünftig als "grüne Mitte" das verbindende Element zwischen Nordteil (ehemaliger Sportplatz) und Südteil (Schulgebäude) darstellen. Von hier aus ist auch eine Anbindung des Plangebiets nach Osten an den Hartenbergpark denkbar.

Der Spielplatz der ehemaligen Peter-Jordan-Schule im Süden des Areals wird überplant und als überbaubare Grundstücksfläche herangezogen.

Die an der Straße "Am Judensand" gegenüber der südlichen Plangebietsgrenze endende Grünverbindung aus Richtung Süden (Taubertsbergbad - Bruchwegstadion - Hartenbergpark) soll durch das Plangebiet hindurchgeführt werden. Die Lage dieser fußläufigen und grünordnerischen Anbindung orientiert sich an der späteren städtebaulichen Grundidee (städtebauliches Wettbewerbsverfahren).

Weiteres Verfahren

Der städtebauliche Rahmenplan dient als Grundlage für das sich anschließende Wettbewerbsverfahren. Die im Plan dargestellten und ergänzend formulierten Rahmenbedingungen sind im Zuge der Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen zu konkretisieren.

Aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis wird dann im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens entsprechendes Baurecht geschaffen.

61-Stadtplanungsamt, 24.10.2014