

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich	Datum	Drucksache Nr. 0754/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 HM 92	28.04.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.05.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.05.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	26.05.2011	Ö
Stadtrat	Entscheidung	15.06.2011	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "MLK-Park (H 92)"

Bebauungsplan "MLK-Park (H 92)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1

BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 11.05.2011

gez. Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- die Vorlage in Planstufe I,

- die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren

## 1. Sachverhalt

Für den gesamten Bereich des Martin-Luther-King-Wohnparks existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Daher muss das gesamte Plangebiet bisher gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingestuft werden. Somit besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht. Die städtebauliche Steuerung einer behutsamen Nachverdichtung ist auf dieser Rechtsgrundlage aber nur bedingt möglich. Daher hatte der Stadtrat der Stadt Mainz am 17.12.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "MLK-Park (H 92)" beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens "MLK-Park (H 92)" ist es, einerseits die vorhandene hochwertige städtebauliche Struktur und Qualität der ehemaligen Wohnsiedlung der amerikanischen Streitkräfte mit großzügigen Freibereichen langfristig zu sichern, andererseits jedoch den planungsrechtlichen Rahmen für eine behutsame Nachverdichtung mit zentrumsnahem Wohnraum im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gesamtgebiet für die Zukunft vorzugeben.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes "MLK-Park (H 92)" ist es, die städtebauliche Innenentwicklung der Stadt Mainz auf dafür geeigneten Flächen fortzuführen und gleichzeitig einer Außenentwicklung "auf der grünen Wiese" Einhalt zu gebieten. Dafür soll der Bebauungsplan "MLK-Park (H 92)" die planungsrechtliche Grundlage schaffen.

Zur Sicherung der oben dargestellten Zielsetzung wurde vom Stadtrat am 10.02.2010 eine Veränderungssperre für den gleichen räumlichen Geltungsbe-  
reich erlassen.

## 2. "Runde Tisch"-Gespräche

Mit Bekanntwerden der städtebaulichen Nachverdichtungsziele für den MLK-Park gab es von Seiten eines Teils der Bewohnerinnen und Bewohnern des MLK-Parks heftigen Widerspruch. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben sich daher zu zwei Interessensgruppen zusammengeschlossen ("Interessensgemeinschaft Wohnen im Park" sowie "MLK-Park e.V."), mit denen von Seiten der Stadt Mainz im Vorfeld des eigentlichen Bauleitplanverfahrens "H 92" ein intensiver Dialog im Hinblick auf die Nachverdichtungsziele für das Plangebiet in Gang gesetzt worden ist.

Am 26.03.2009 und am 18.11.2009 fanden in der Zitadelle bzw. in der Ortsverwaltung Hartenberg/Münchfeld die ersten beiden "Runden Tisch"-Gespräche unter Mitwirkung der Vertreter der beiden Interessensgruppen des MLK-Parks, der baupolitischen Sprecher der Stadtratsfraktionen sowie der jeweiligen Ortsvorsteherin/des jeweiligen Ortsvorstehers, Vertretern der Wohnbau GmbH und interessierten Investoren statt. In diesen Veranstaltungen wurde diskutiert, wie eine behutsame und sinnvolle Nachverdichtung, bei der die vielen im Plangebiet existierenden Interessen berücksichtigt werden, umgesetzt werden kann.

Bereits am 06.11.2009 fand lediglich mit den Vertretern der beiden Interessensgemeinschaften ein "kleiner Runder Tisch" zur Frage möglicher Auswirkungen des Bauvorhabens "Eduard-Frank-Straße" statt.

In einem weiteren "Runden Tisch"-Gespräch am 07.10.2010 wurden diese Gespräche unter der Leitung von Frau Beigeordnete Grosse fortgeführt. In diesem Rahmen wurde der von der Verwaltung fortentwickelte städtebauliche Masterplan vorgestellt und mit den anwesenden Vertretern aus Politik, den Investoren und den Interessensvertretern der MLK-Bewohner eingehend diskutiert. Die in dieser Veranstaltung vorgestellten Nachverdichtungsstandorte wurden im Rahmen einer städtebaulichen Analyse des Stadtplanungsamtes ermittelt.

Zu einer von allen Seiten getragenen Zielvereinbarung in Bezug auf die im städtebaulichen Masterplan vorgeschlagenen Nachverdichtungsstandorte kam es allerdings nicht. Um aber in der Sache weiter voran zu kommen, hatte Frau Beigeordnete Grosse den Teilnehmern am "Runden Tisch" vorgeschlagen, themenbezogene Arbeitsgruppen zu bilden und einzelne Bausteine dieser städtebaulichen Planung detailliert, sachbezogen und zielgerichtet mit allen Beteiligten zu erörtern (siehe nachfolgenden Abschnitt 3 - "Arbeitsgruppen MLK-Park").

Die Inhalte und Ergebnisse der drei "Runden Tisch"-Gespräche sowie des "kleinen Runden Tisch"-Gesprächs sind als Anlage dieser Beschlussvorlage beigelegt.

### **3. "Arbeitsgruppen MLK-Park"**

Im Anschluss an die "Runden Tisch"-Gespräche wurden insgesamt drei Arbeitsgruppen durchgeführt, in denen die wesentlichen Problemstellungen, die im Rahmen der Nachverdichtung des MLK-Parks entstanden sind, eingehend diskutiert wurden. Übergeordnete Zielsetzung der drei Arbeitsgruppen war eine einvernehmliche Vereinbarung von Ergebnissen, die abschließend in einen städtebaulichen Masterplan (= Konsensplan) münden und auf dessen Grundlage der Bebauungsplanentwurf "MLK-Park (H 92)" erarbeitet werden sollte.

Die drei Arbeitsgruppen fanden am 15.12.2010, am 02.03.2011 und am 05.04.2011 im Rathaus der Stadt Mainz statt. Diese waren thematisch untergliedert in die drei Themenbausteine

- "Nachverdichtung",
- "Verkehr" sowie
- "Grün- und Freiraumstruktur".

Die Arbeitsgruppen setzten sich aus den bisherigen Teilnehmern der "Runden Tisch"-Gespräche zusammen. Zu den einzelnen spezifischen Themenbausteinen wurden darüber hinaus Vertreter der durch das jeweilige Thema tangierten Fachämter eingeladen.

Das Zwischenergebnis der 1. Arbeitsgruppe zum Themenbaustein "Nachverdichtung" in Form eines städtebaulichen Masterplanes mit den für die Nachverdichtung heranzuziehenden Standorten wurde bereits dem Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld am 25.01.2011 und dem Bau- und Sanierungsausschuss am 03.02.2011 zur Kenntnisnahme vorgelegt und zustimmend beraten. Dieser städtebauliche Masterplan, in dem 10 der 13 von der Verwaltung vorgeschla-

genen Nachverdichtungsstandorte als Konsensstandorte dargestellt sind, diene als planerische Basis für die weitere Diskussion im Rahmen der noch folgenden zwei Arbeitsgruppen.

Die Inhalte und Ergebnisse aller Arbeitsgruppengespräche sind als Anlagen dieser Beschlussvorlage beigelegt. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppengespräche dienen als Grundlage für die Erarbeitung des nun in Planstufe I vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

#### **4. Stellungnahmen und Anregungen der beiden Interessensgruppen MLK- Park**

Als weitere Anlage sind dieser Beschlussvorlage alle während des Diskussionsprozesses im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens "H 92" eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen und Anregungen der beiden Interessensgruppen des MLK-Parks beigelegt.

#### **5. Koordinierung eines zusätzlichen Nachverdichtungsstandortes im Bereich "Benjamin-Franklin-Straße"**

Im Rahmen der Behandlung der o. g. Beschlussvorlage im Stadtvorstand wurde ein zusätzlicher Nachverdichtungsstandort im Bereich der Benjamin-Franklin-Straße diskutiert. An das 61-Stadtplanungsamt erging der Arbeitsauftrag zu prüfen, ob an dem vorgeschlagenen Standort eine Nachverdichtung möglich wäre unter der Prämisse, im Gegenzug eine Reduzierung der Baumasse für die geplante "Casinobebauung" zu erzielen. Zur Klärung dieser Frage wurde am 01.02.2011 im 61-Stadtplanungsamt gemeinsam mit den tangierten Fachämtern eine entsprechende Koordinierung durchgeführt.

Ergebnis dieser Koordinierung war, dass eine zusätzliche Nachverdichtung am Standort "Benjamin-Franklin-Straße" insbesondere aus landes- und denkmalpflegerischer aber auch aus städtebaulicher Sicht sehr problembehaftet ist. Die Heranziehung des zusätzlichen Standortes würde lediglich zu einer Verlagerung, nicht aber zu einer ausreichenden Berücksichtigung der fachspezifischen Belange sowohl im Bereich der "Casinobebauung" als auch am neuen Standort an der Benjamin-Franklin-Straße führen. Insgesamt wurde der zusätzliche Standort von Seiten der tangierten Fachämter abgelehnt.

Der Vermerk über die Koordinierung des zusätzlichen Nachverdichtungsstandortes im Bereich Benjamin-Franklin-Straße ist dieser Beschlussvorlage ebenfalls als Anlage beigelegt. Der an das Stadtplanungsamt ergangene Arbeitsauftrag ist somit mit Zustimmung zu dieser Beschlussvorlage erledigt.

#### **6. Bisheriges Bauleitplanverfahren**

##### **6.1 Aufstellungsbeschluss**

Zur Umsetzung der oben dargestellten Zielsetzung hatte der Stadtrat am 17.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "MLK-Park (H 92)" beschlossen.

##### **6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Auf der Grundlage des ursprünglichen städtebaulichen Masterplanes wurde im Zeitraum vom 08.12.2009 bis 04.01.2010 gemäß § 4 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie am 05.01.2010 ein Scoping-Termin im Stadtplanungsamt durchgeführt. Die Ergebnisse des Scoping-Termins sowie die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem in der Anlage beigefügten Vermerk zu entnehmen.

### 6.3 Weiteres Bauleitplanverfahren

Auf Grundlage des jetzt in Planstufe I vorliegenden Bebauungsplanentwurfes "H 92" soll zunächst die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren in Form einer Abendveranstaltung vor Ort durchgeführt werden.

Ebenfalls soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) erfolgen. Der hierzu erforderliche Umweltbericht wurde bereits beauftragt und wird derzeit erarbeitet. Darüber hinaus ist die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, welches ebenfalls beauftragt ist und im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens abgeschlossen und zum Anhörverfahren vorgelegt wird.

Das Gutachten zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für den noch unbebauten östlichen Teil des MLK-Parks liegt dieser Beschlussvorlage bereits als Anlage bei.

## 7. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "MLK-Park (H 92)" wird gegenüber dem ursprünglichen räumlichen Geltungsbereich an zwei Stellen im Norden und im Süden entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges erweitert. Daher ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Der erweiterte räumliche Geltungsbereich des "H 92" schließt zum einen eine zusätzliche Fläche mit der Flurstücksnummer 71/3, Flur 16, Gemarkung Mainz an der bisherigen südwestlichen Geltungsbereichsgrenze mit ein, die derzeit mit einer Versorgungsstation der Stadtwerke Mainz AG bebaut ist. Zum anderen wird eine kleine Teilfläche des Dr.-Martin-Luther-King-Weges (Flurstück 123/28, Flur 16) an der bisherigen nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze, die sich im Eigentum der Stadt Mainz befindet, zur Abrundung in den räumlichen Geltungsbereich des "MLK-Park (H 92)" einbezogen.

Durch die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "MLK-Park (H 92)" wird jetzt im südwestlichen Teilbereich der rechtskräftige Bebauungsplan "Hochhäuser am Taubertsberg (H 24)" überplant. Darin ist im entsprechenden Bereich eine "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Umformerstation" sowie entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges eine "öffentliche Grünfläche" festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "MLK-Park (H 92)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 16, und wird begrenzt

im Norden durch

- die südliche Begrenzung der Wallstraße,
- die südöstliche und südwestliche Grenze des Grundstückes 111/7,
- die südöstliche und südwestliche Grenze des Grundstückes 110/2,

- die südliche Begrenzung der Straße "Am Fort Gonsenheim",

im Osten durch

- die östliche Grenze des Flurstücks 54/1,
- die westliche Grenze des Taubertsbergbades, Grundstück 47/38,
- die Verlängerung auf die östliche Grenze des Grundstückes 47/36,
- die Unterkante der vorhandenen Böschung der Straße "Am Fort Hauptstein" folgend bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 99/1,
- die nördliche Begrenzung der Straße "Am Fort Hauptstein",
- die östliche Grenze des Flurstücks 46/1.

im Süden durch

- die südliche Grenze des Grundstückes 54/1,
- die südliche Grenze des Grundstückes 71/3,
- die nördliche Begrenzung der Straße "Am Taubertsberg".

im Westen durch

- die östliche Grenze des Dr.-Martin-Luther-King-Weges,
- die nördliche Grenze der John-F.-Kennedy-Straße,
- die westliche Grenze der Sophie-Cahn-Straße,
- die südliche Grenze der Fritz-Bockius-Straße,
- den weiteren Verlauf der östlichen Grenze des Dr.-Martin-Luther-King-Weges.

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

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen des weiteren Verfahrens vorgetragen werden.

## **9. Kosten**

Für die im Zuge des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Gutachten (Umweltbericht, Lärmgutachten) entstehen für die Stadt Mainz Kosten, die derzeit jedoch noch nicht beziffert werden können.

*Übersicht der Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:*

- *Anlagen zu den durchgeführten informellen Diskussionsrunden in Form der "Runden Tisch"- Gespräche und der drei Arbeitsgruppen:*
  - *Inhalte und Ergebnisse des 1."Runden Tisch"- Gesprächs am 26.03.2009 (Ergebnisvermerk)*
  - *Inhalte und Ergebnisse des kleinen "Runden Tisch"- Gesprächs am 06.11.2009 (Ergebnisvermerk)*

- Inhalte und Ergebnisse des 2. "Runden Tisch"- Gesprächs am 18.11.2009 (PowerPoint-Präsentation)
  - Inhalte und Ergebnisse des 3. "Runden Tisch"- Gesprächs am 07.10.2010 (PowerPoint-Präsentation, Ergebnisvermerk)
  - Inhalte und Ergebnisse der 1. Arbeitsgruppe am 15.12.2010 (PowerPoint-Präsentation, Ergebnisvermerk)
  - Inhalte und Ergebnisse der 2. Arbeitsgruppe am 02.03.2011 (PowerPoint-Präsentation, Ergebnisvermerk)
  - Inhalte und Ergebnisse der 3. Arbeitsgruppe am 05.04.2011 (PowerPoint-Präsentation, Ergebnisvermerk)
- Zusammenstellung aller von den beiden Bürgerinitiativen schriftlich eingebrachten Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der "Runden Tisch"-Gespräche und der Arbeitsgruppensitzungen
  - Ergebnisvermerk zur Koordinierung eines Zusatzstandortes an der Benjamin-Franklin-Straße
  - Anlagen zum bisherigen Bauleitplanverfahren "H 92":
    - Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
    - Verkehrsuntersuchung Nachverdichtung MLK- Park, Stand: Oktober 2009
    - Versickerungsgutachten, Stand: 05.05.2010, Fa.Geotechnik

**Finanzielle Auswirkungen:**

- [ ] ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)  
 [ X ] nein