

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf "MLK-Park (H 92)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "MLK-Park (H 92)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
4.	Städtebaulicher Masterplan	5
4.1	Städtebauliches Konzept zur Nachverdichtung	5
4.2	Erschließung	8
4.3	Grün- und Freiflächen	8
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	10
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	12
5.2.3	Bauweise	12
5.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.2.5	Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse	13
5.3	Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	14
5.4	Gemeinschaftsanlage "begrünter Blockinnenbereich"	16
5.5	Flächen für die soziale Wohnraumförderung	16
5.6	Flächen für den Gemeinbedarf.....	17
5.7	Öffentliche Grünflächen	17
5.8	Verkehrsflächen	17
5.9	Erhalt des Baumbestandes.....	18
5.10	Anpflanzen von Bäumen.....	18
6.	Gestalterische Festsetzungen	18
6.1	Dachformen	18
6.2	Dachaufbauten	18
6.3	Gestaltung der Nebenanlagen	19
7.	Schalltechnisches Gutachten	19
8.	Verkehrsuntersuchung	19
9.	Wasserwirtschaft / Versickerung	20

10.	Umweltbericht.....	21
11.	Kulturdenkmal und Grabungsschutzgebiet	21
12.	Boden / Altlasten	21
13.	Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "H 24"	21
14.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	22
15.	Statistik	22
16.	Kosten	22

Für das Bauleitplanverfahren "MLK-Park (H 92)" werden nach aktuellem Kenntnisstand folgende Untersuchungen und Fachgutachten erarbeitet:

- Versickerungsgutachten (*siehe Anlage*)
- Verkehrsuntersuchung (*siehe Anlage*)
- Schalltechnisches Gutachten (*beauftragt*)
- Umweltbericht (*beauftragt*)

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Der Martin-Luther-King-Wohnpark (MLK-Park) wurde im Jahre 1995 von der Wohnbau Mainz GmbH mit dem Ziel erworben, an diesem Standort ein innerstädtisches Wohnquartier zu verwirklichen.

Im Jahre 1996 wurde durch den Grundstückseigentümer ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt, der mögliche Nachverdichtungsspielräume aufzeigen und behutsame bauliche Nachverdichtungspotentiale berücksichtigen sollte. Zwischenzeitlich wurden Teile der landschaftsplanerischen Überlegungen umgesetzt. Lediglich die Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung unter Heranziehung des Entwurfes des damaligen 1. Preisträgers wurden aufgrund einer zehn Jahre geltenden Nachzahlungsverpflichtung des neuen Eigentümers gegenüber dem Bund nicht realisiert bzw. konnten bisher nicht realisiert werden. Da die o. g. Frist abgelaufen ist, gibt es seitens des Grundstückseigentümers nunmehr Bestrebungen, die noch freien Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Die städtebauliche Struktur und Qualität der ehemaligen Wohnsiedlung der amerikanischen Streitkräfte wird maßgeblich durch eine viergeschossige, rechtwinklig konzipierte Wohnriegelbebauung mit großzügigen, innen liegenden Freibereichen geprägt. Darüber hinaus zeichnet sich dieses Wohnquartier durch seine zentrumsnahe Lage mit guter fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt aus.

Da für den gesamten Bereich des Martin-Luther-King-Wohnparks (MLK-Park) kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, ist das gesamte Plangebiet bisher gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht. Eine städtebauliche Steuerung der Nachverdichtung ist damit jedoch nur bedingt möglich.

Ziel des Bebauungsplanes "MLK-Park (H 92)" ist es, einerseits die vorhandene hochwertige städtebauliche Struktur und Qualität der Wohnsiedlung mit großzügigen Freibereichen zu sichern, andererseits jedoch den planungsrechtlichen Rahmen für eine Nachverdichtung mit überwiegender Wohnnutzung im Sinne einer geordneten und behutsamen städtebaulichen Entwicklung für das Gesamtgebiet für die Zukunft vorzugeben.

Darüber hinaus ist es das Ziel des Bebauungsplanes, die städtebauliche Innenentwicklung auf dafür geeigneten Flächen fortzuführen, um gleichzeitig einer Außenentwicklung "auf der grünen Wiese" Einhalt zu gebieten. Dafür soll der Bebauungsplan "H 92" die planungsrechtliche Grundlage schaffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "MLK-Park (H 92)" stimmen mit dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ("Wohnbaufläche") überein. Ergänzend sind im gültigen Flächennutzungsplan für das Plangebiet mehrere gemeinbedarfliche Funktionen dargestellt (Schule, Kindergarten).

Diese sind im Bestand bereits enthalten und werden auch in den Bebauungsplan "MLK-Park (H 92)" als entsprechende Festsetzung übernommen. Insgesamt wird der Bebauungsplan "H 92" damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

4. Städtebaulicher Masterplan

4.1 Städtebauliches Konzept zur Nachverdichtung

Die in den letzten Jahren durchgeführten unterschiedlichen Planungsaktivitäten im Gebiet und die daraus abgeleiteten Ergebnisse wurden aus städtebaulicher Sicht eingehend analysiert.

Hiervon abgeleitet wurde in einem verwaltungsinternen städtebaulichen Masterplan die weitere städtebauliche Entwicklung des Wohngebiets "Martin-Luther-King-Park" dargestellt. In diesem städtebaulichen Masterplan wurden Vorschläge skizziert, an welchen Standorten und mit welcher städtebaulichen Grundform innerhalb des Gebietes eine sinnvolle nachhaltige bauliche Verdichtung stattfinden kann. Berücksichtigt wurden dabei insbesondere bereits erteilte Baugenehmigungen sowie die Belange der Eigentümerin der für eine zusätzliche Bebauung verfügbaren Flächen und die Belange der im Gebiet wohnenden Bürgerinnen und Bürger.

Im Rahmen mehrerer Arbeitsgespräche ("Runde Tische" und "Arbeitsgruppen") mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des MLK-Parks wurden die Nachverdichtungsüberlegungen, wie sie im städtebaulichen Masterplan dargestellt sind, vorgestellt und eingehend diskutiert.

Folgende gemeinsame Arbeitsgespräche wurden im Vorfeld u. a. mit den zwei Interessensgruppen der Einwohnerinnen und Einwohnern des MLK-Parks durchgeführt:

- "Runder Tisch" am 26.03.2009
- kleiner "Runder Tisch" am 06.11.2009
- "Runder Tisch" am 18.11.2009
- "Runder Tisch" am 07.10.2010

Auf Grundlage der "Runden Tisch"- Gespräche wurde im Rahmen von drei Arbeitsgruppen die Diskussion von Problemstellungen und Lösungsansätzen, die im Zuge der vorangegangenen "Runden Tisch"- Gespräche aufgeworfen worden sind, sachbezogen und zielgerichtet fortgesetzt. Folgende Arbeitsgruppensitzungen wurden unter Beteiligung der Bewohnervertreter, der Politik, der Verwaltung, der Eigentümer sowie der potenziellen Investoren durchgeführt:

- 1. Arbeitsgruppe MLK-Park zum Themenbaustein "Nachverdichtung" am 15.12.20010
- 2. Arbeitsgruppe MLK-Park zum Themenbaustein "Verkehr" am 02.03.2011 sowie
- 3. Arbeitsgruppe MLK-Park zum Themenbaustein "Grün- und Freiraumstruktur" am 05.04.2011.

Der vorliegende städtebaulicher Masterplan bildet die Grundlage für den Bebauungsplan "H 92" und damit für die planungsrechtliche Umsetzung der Nachverdichtungsziele für den MLK-Park.

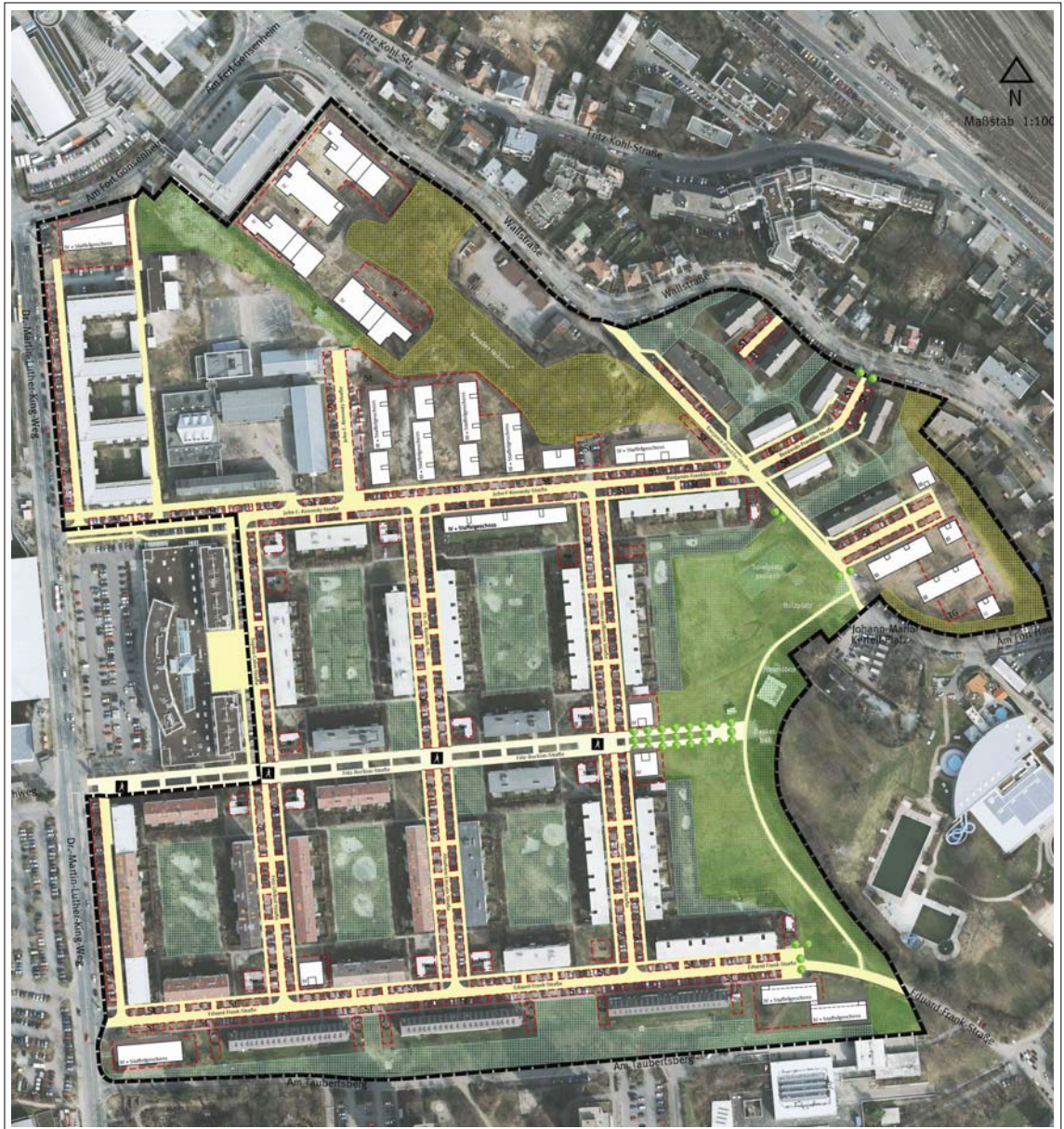


Abbildung 1: Städtebaulicher Masterplan "MLK-Park"

Die im städtebaulichen Masterplan dargestellten Standorte mit den dort skizzierten städtebaulichen Grundformen sind bereits alle infrastrukturell erschlossen oder waren in der Vergangenheit bereits bebaut (z.B. Casino-Bebauung). Da sich diese für eine Nachverdichtung besonders eignen, sollen diese als Standorte für eine Nachverdichtung des MLK-Parks herangezogen werden.

Die vorhandene städtebauliche "Körnung" der vorhandenen Blockbebauung mit innen liegenden privaten Freibereichen bleibt sowohl im städtebaulichen Masterplan als auch im Bebauungsplan "H 92" weitestgehend erhalten und ablesbar. Das im städtebaulichen Masterplan dargestellte Maß der baulichen Nutzung (Größe der Baukörper, Zahl der Vollgeschosse) orientiert sich überwiegend am baulichen Bestand des Plangebiets. Auch in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen werden sich die Nachverdichtungsprojekte in das bestehende Gebiet städtebaulich sinnvoll einfügen.

4.2 Erschließung

Die bisherige verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die Straße "Am Fort Gonsenheim" im Nordosten (über die Wallstraße) und an den Dr.-Martin-Luther-King-Weg im Westen (über die Eduard-Frank-Straße und die John-F.-Kennedy-Straße) wird auch im Rahmen der Nachverdichtung aufrecht erhalten. Dies gilt auch für die interne Gebietserschließung sowohl in West-Ost-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung.

Ein Anschluss der südlichen Gebietsteile entlang der Eduard-Frank-Straße an den "Gosslerweg" durch Aufhebung der derzeit vorhandenen Durchfahrtsperre ist nicht vorgesehen. Grund ist die Ausgestaltung des Knotenpunktes "Binger Straße - Gosslerweg - Römerwall". Fahrzeuge, die aus dem Gosslerweg kommen, können dort nur rechts abbiegen. Eine Legalisierung der übrigen Fahrbeziehungen (geradeaus und links abbiegen) ist für diesen Knotenpunktsarm aus Gründen der Verkehrssicherheit daher nicht vorgesehen.

Überall dort, wo im Bereich der geplanten Nachverdichtung ausreichende Flächen für den Nachweis der notwendigen Stellplätze vorhanden sind, wird die jetzt im Plangebiet bestehende Systematik der oberirdischen Stellplatzanordnung fortgeführt.

Die vorhandene, zentral von Westen nach Osten verlaufende Fußgängerachse (Fritz-Bockius-Straße) soll auch im Rahmen der Nachverdichtungsbestrebungen aufrecht erhalten werden und damit auch zukünftig das zentrale Rückgrat für das Plangebiet bilden. Kreuzungsverkehre durch Kfz werden in diesem Bereich nicht zugelassen werden. Die darüber hinaus bestehende Fußwegestruktur im Plangebiet soll ebenfalls aufrechterhalten bzw. dort, wo eine Nachverdichtung vorgesehen ist, fortgeführt werden.

4.3 Grün- und Freiflächen

Auf Grundlage der gewachsenen Grünstruktur im Plangebiet soll für die Zukunft eine übergeordnete Gebietsgrünvernetzung entwickelt und gesichert werden, welche neben dem reinen Angebot an öffentlichen Grünflächen für die vorhandenen Freizeitnutzungen auch Funktionen aus naturschutzfachlicher Sicht aufnehmen soll.

Die geplante übergeordnete Grünvernetzung zieht sich vom nördlichen Plangebietsbereich von der Straße "Am Fort Gonsenheim" über die ehemalige Wallanlage "Kavalier Holstein" bis in den östlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets südlich der Eduard-Frank-Straße.

Die weitestgehend durchgängige Grünvernetzung wird durch den Wechsel und das Zusammenspiel von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grünbereichen, die bereits bestehen oder im Zuge der Nachverdichtung neu angelegt werden, erreicht. Darüber hinaus werden gleichzeitig die im Rahmen einer Bestandsaufnahme ermittelten Hinweise in Bezug auf den Natur- und Artenschutz in das übergeordnete Freiraumkonzept mit einbezogen.

Alle bislang im Plangebiet existierenden öffentlichen Sport- und Freizeit-Einrichtungen sind auch weiterhin erforderlich und dienen den jetzigen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des MLK-Parks als Naherholungsflächen bzw. -einrichtungen. Diese sollen an den bisherigen Standorten erhalten bleiben. Eine Ausnahme bildet die befestigte Fläche nördlich des Bolzplatzes. Diese wird mit einem neuen Spielplatz, der im Zuge der Nachverdichtung hergestellt werden soll, umgenutzt.

Die derzeit im Gebiet bestehenden privaten bzw. halböffentlichen Freiräume, die sich überwiegend in den Blockinnenbereichen befinden, sollen auch zukünftig als private Grünbereiche unmittelbar für die wohnortnahe Erholung gesichert werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und soll entsprechend dem städtebaulichen Planungsziel im Bebauungsplan "MLK-Park (H 92)" planungsrechtlich gesichert und ausgebaut werden. Daher wird als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

Einschränkend in Bezug auf den Einzelhandel sollen die regelzulässigen "die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" im Bebauungsplan "H 92" ausgeschlossen werden.

Das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz sieht diesbezüglich für den Stadtteil Hartenberg/Münchfeld die Konzentration des Einzelhandels bzw. der Versorgungseinrichtungen auf insgesamt drei zentralen Versorgungsbereichen vor:

- das Einkaufszentrum Hartenberg, Jakob-Stefan-Straße (Nahversorgungszentrum)
- das Einkaufszentrum Dijonstraße, (Einkaufszentrum) sowie
- das Martin-Luther-King-Zentrum gegenüber dem Bruchwegstadion am Dr.-Martin-Luther-King-Weg.

Das Martin-Luther-King-Zentrum, welches im Zuge der Konversionsmaßnahme in den Jahren 1996/1997 errichtet wurde, liegt unmittelbar westlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 92". Die Nahversorgung des Plangebiets ist durch das Martin-Luther-King-Zentrum in ausreichender Qualität und Quantität gesichert. Weitere Läden im Plangebiet "H 92" würden diesem Zentrum, wenn sie denn wirtschaftlich betrieben werden könnten, Umsatzanteile entziehen und dieses damit schwächen, ohne dass eine wesentlich verbesserte Versorgungssituation für die Bewohner innerhalb des "MLK-Parks" erreicht wird. Problematisch erscheint darüber hinaus die Möglichkeit, dass sie bei nicht wirtschaftlich rentablem Betrieb langfristig städtebaulich unerwünschte Leerstände oder Mindernutzung hinterlassen würden.

Diese Einschätzung beruht auch auf der Tatsache, dass in den Jahren nach der Eröffnung des Zentrums nicht nur der Supermarkt in der Ludwigsburger Straße geschlossen wurde, sondern auch ein weiterer kleinerer älterer Supermarkt in der Ricarda-Huch-Straße und zudem einige kleinere Läden in Streulagen. Diese negativen Entwicklungstendenzen sind aus städtebaulicher Sicht keinesfalls erwünscht. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO regelzulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes "H 92".

Die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet nur zulässig, soweit diese der Versorgung des Gebiets dienen. Diesbezüglich wird jedoch keine explizite Größe der Schank- und Speisewirtschaft genannt. Vielmehr richtet sich die Funktion der Gebietsversorgung nach den spezifischen Eigenschaften der Umgebung bzw. des verbrauchernahen Einzugsbereichs des Plangebiets selbst, zu dem in Bezug auf die Größe der hier zulässigen Schank- und Speisewirtschaften eine angemessene Relation gewahrt bleiben muss.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Errichtung einer Tankstelle mit der derzeitigen und der geplanten Bebauungs- und Nutzungsstruktur des gewachsenen Wohnquartiers nicht vereinbar ist. Der Ausschluss dieser Art der baulichen Nutzung soll zusätzlichen Individualverkehr insbesondere im Binnenbereich vermeiden und die Wohnruhe nachhaltig sichern. Die Zulässigkeit für flächenintensive Gartenbaubetriebe würde der Zielsetzung, im Sinne der Innentwicklung neue Wohnbauflächen zu entwickeln und im Gegenzug den Flächenverbrauch im Außenbereich zu verringern, widersprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da einerseits der Gebäudebestand gesichert werden soll und andererseits Standorte für die Nachverdichtung ausgewiesen werden, unterscheiden sich je nach "städtebaulichem Hintergrund" die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bestandsgebiete ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus dem Zusammenhang von bestehendem Wohngebäude und der das Wohngebäude umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Das jeweilige zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt. Auf Grund der grünordnerischen, städtebaulichen und sozialen Bedeutung der privaten Blockinnenbereiche stehen diese für eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Verfügung. Die vergleichsmäßig geringe Bebauung des westlichen, zentralen Bereichs des Plangebietes um einen grünen, privaten Innenbereich gruppiert, ist ein städtebauliches Hauptmerkmal, welches in der Zukunft erhalten und mit dem Bebauungsplan "H 92" gesichert werden soll.

Im Ergebnis wird die mit Gebäuden zu überbauende Fläche nicht erhöht, sondern im jetzigen Bestand durch die festgesetzten Baugrenzen gesichert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bewegt sich zwischen 0,2 und 0,25.

Die bestehende Bebauung südlich der Eduard-Frank-Straße wird ebenfalls wie die zentral gelegenen Bereiche in der heute vorzufindenden Ausnutzung der Grundstücke gesichert. Auf eine Bebauung der Räume zwischen den Zeilenbauten südlich der Eduard-Frank-Straße wird verzichtet. Hier wird entsprechend eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

In den unmittelbar an die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes und damit an den Dr.-Martin-Luther-King-Weg angrenzenden bebauten Teilgebieten ist die derzeitige Bebauung und damit die tatsächliche Grundflächenzahl bereits höher als in den zentral gelegenen Bestandsbereichen. Für diese Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine in Relation zum sonstigen Plangebiet dichtere und zudem geschlossene Bebauung ermöglicht eine klare städtebauliche Raumkante zum Dr.-Martin-Luther-King-Weg.

Für die geplanten Nachverdichtungsstandorte im Plangebiet liegt das Maß der baulichen Nutzung höher als in den gewachsenen Teilgebieten. Dies beruht auf der ehemals gewählten großzügigen aber heute nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Grundform der Bestandsbebauung, andererseits auf den heutigen städtebaulichen und wirtschaftlichen Ansprüchen an eine Neubebauung mit Wohngebäuden. Auf Grund der zentralen, innerstädtischen Lage des Plangebiets und der Zielsetzung, durch eine Nachverdichtung im Innenbereich Flächen im Außenbereich zu schonen, ist die Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Teilflächen der Nachverdichtung gegenüber den baulichen Bestandsgebieten innerhalb dieses Bebauungsplanes gerechtfertigt. Durch die Festsetzung einer GRZ zwischen 0,35 und 0,4 können die bebaubaren, für eine Nachverdichtung heranzuziehenden Flächen entsprechend der oben beschriebenen Lage im Stadtgebiet bebaut werden.

Eine Ausnahme hinsichtlich des Verzichts auf eine Nachverdichtung der bestehenden Blockstrukturen stellt die geplante Bebauung im Bereich Ecke Fritz-Ohlhoff-Straße / Eduard-Frank-Straße dar. An diesem Standort ist eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Baublocks vorgesehen, wodurch sich das Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht. Dies gilt auch für die sogenannte Torbebauung am östlichen Ende der Fritz-Bockius-Straße.

Die erhöhte Ausnutzung der Grundstücke für die Nachverdichtung ist zudem für die beiden Nachverdichtungsstandorte am westlichen und östlichen Ende der Eduard-Frank-Straße vorgesehen. Hier soll eine entsprechend den heutigen städtebaulichen Rahmenbedingungen adäquate Bebauung der Grundstücke erfolgen.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse. Die ermittelte Geschossflächenzahl ergibt sich aus den Grundflächen der einzelnen Vollgeschosse, also ohne Keller und Dachgeschoss, und wird mit der Grundflächenzahl ins Verhältnis gesetzt.

In den Bestandsgebieten entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges und im Bereich der für die Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücke kommt es zu einer Überschreitung der gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung. Zwar wird dort die gemäß BauNVO maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und damit die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung eingehalten, durch die festgesetzten vier Vollgeschosse für diese Bereich wird die Obergrenze der möglichen Geschossflächenzahl von 1,2 aber überschritten.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet werden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung insgesamt jedoch deutlich unterschritten und das erhöhte Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken, auf denen eine Nachverdichtung vorgesehen ist sowie auf den bestehenden Grundstücken entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges, ausgeglichen. Durch diesen Ausgleich bezogen auf das gesamte Quartier ist sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht hervorgerufen werden. Zudem liegt ein Großteil der bebaubaren Flächen, für die ein gegenüber der Baunutzungsverordnung erhöhte Geschossflächenzahl festgesetzt ist, in den Randbereichen des MLK-Parks und sind dadurch direkt an die übergeordneten Verkehrsachsen angebunden (Straße "Am Fort Gonsenheim", "Wallstraße"). Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossflächenzahl ist aus dargelegten Gründen daher städtebaulich vertretbar.

5.2.3 Bauweise

Für mehrere Bereiche des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise "a1" festgesetzt. Dort können innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Gebäude in offener Bauweise auch in einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge entspricht der im zentralen gewachsenen Bereich des Plangebiets vorkommenden Zeilenbebauung mit Wohngebäuden.

Darüber hinaus wird entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges eine abweichende Bauweise "a2" festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass an dieser Stelle ein durchgehender Gebäuderiegel ohne bauliche Unterbrechungen entsteht. Die Bebauung in diesem Bereich ist bereits vorhanden, soll aber auch in Zukunft in dieser Bauweise aufrechterhalten werden. Die beiden durchgängigen Gebäuderiegel entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges erzielen neben ihrer städtebaulichen Funktion als "städtebaulicher Leitriegel" entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges unmittelbar nördlich und südlich des großen Parkplatzes des Einkaufszentrums auch eine schallabschirmende Wirkung vor den Emissionen des Dr.-Martin-Luther-King-Weges.

Im Bereich der östlich gelegenen Teilflächen des Plangebiets ist die offene Bauweise mit Baukörpern unter bzw. bis 50 m charakteristisch. Für diese Bereiche wird daher die offene Bauweise festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Gebäudeausrichtung im Bebauungsplan "H 92" wird verzichtet, da durch die eng festgesetzten Baufenster im Bestandsbereich die Stellung der baulichen Anlagen quasi vorgegeben wird. Auch für die Nachverdichtungsstandorte wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, um hier einen größtmöglichen Spielraum für die städtebauliche Gestaltung der neuen Gebäude zu ermöglichen.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bestandsgebiete wird eine enge Festsetzungssystematik der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gewählt. Hierdurch soll die vorhandene städtebauliche Struktur der Baublöcke, bestehend aus Zeilenbauten mit innen liegenden privaten Grünbereichen, auch für die Zukunft gesichert werden. Der bestehende Verlauf der Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die festgesetzte Baugrenze unmittelbar aufgenommen. Die derzeit vorzufindenden öffentlichen Straßenräume werden dadurch erhalten.

Für die drei großen Flächen, auf denen Nachverdichtungsvorhaben entstehen sollen (nördlich J.-F.-Kennedy-Straße -sog. Casino-Bebauung-, Wallstraße, Am Fort Hauptstein), werden dagegen keine derart engen Baufensterfestsetzungen getroffen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in diesen Bereichen durch großzügige Baugrenzen definiert. Sie sichern in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen eine angemessene städtebauliche Ordnung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des verbleibenden Freiraums.

Für die kleineren Grundstücke innerhalb des Plangebiets, auf denen Nachverdichtungsvorhaben realisiert werden sollen, wird die städtebauliche Körnung des Gebäudebestandes überwiegend fortgeführt.

5.2.5 Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse

Charakteristisch für nahezu das gesamte Plangebiet ist eine viergeschossige Bebauung. Aus diesem Grund werden in den bereits bebauten Quartieren zwischen John-F.-Kennedy-Straße und Eduard-Frank-Straße vier Vollgeschosse festgesetzt. In Kombination mit der festgesetzten maximalen Oberkante der Gebäude und der überbaubaren Grundstücksfläche wird für diese Bereiche auch in der Zukunft die typische städtebauliche Grundfigur gesichert. Die in den letzten Jahren durchgeführte Sanierung der Wohngebäude in der John-F.-Kennedy-Straße, der Thomas-Jefferson-Straße und der George-Washington-Straße und die in diesem Bereich vorhandenen Gebäudehöhe werden als Ansatzpunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen herangezogen.

Im östlich an die Benjamin-Franklin-Straße bzw. an die Wallstraße angrenzenden Quartier sind dagegen Gebäude mit drei Vollgeschossen charakteristisch. Für diese Bereich werden -wie derzeit im Bestand vorhanden- maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Auch hier wird als Höheneinschränkung eine maximal zulässige Oberkante der Gebäude festgesetzt und damit die Realisierung von Staffelgeschossen ausgeschlossen.

Die für die Nachverdichtungsflächen im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe passt sich überwiegend an die Bestandsbebauung bzw. an die Gebäudehöhen der sanierten Gebietsabschnitte an. Dies gilt für den östlichen Bereich zwischen Benjamin-Franklin-Straße und Wallstraße (Am Fort Hauptstein, 3 Vollgeschosse), für die Fläche südlich der J.-F.-Kennedy-Straße (vier Vollgeschosse), für die Fläche im Bereich Benjamin-Franklin-Straße / Wallstraße (vier Vollgeschoss) sowie für die "Punktbebauung" am östlichen Ende der Fußgängerachse Fritz-Bockius-Straße (vier Vollgeschoss) sowie an der Ecke Fritz-Ohlhoff-Straße / Eduard-Frank-Straße (vier Vollgeschosse).

Abweichend von der südlich benachbarten viergeschossigen Bebauung wird für die Fläche nördlich der John-F.-Kennedy-Straße und östlich der Grundschule eine Bebauung mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen wird zudem die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht. Hierdurch soll ein städtebaulicher Übergang zwischen viergeschossiger Bebauung und benachbarter zweigeschossiger Bebauung im Bereich der Ortsverwaltung und der Schule erzielt werden.

Die beiden Nachverdichtungsstandorte am westlichen und östlichen Ende der Eduard-Frank-Straße stellen Eingangsbereiche in das Quartier MLK-Park dar. Aus diesem Grund wird auf diesen beiden Flächen die Errichtung von Staffelgeschossen durch entsprechende Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen zugelassen. Dadurch wird die Eingangssituation in das Quartier zum Gosslerweg hin (Eduard-Frank-Straße Ost) und zum Dr.-Martin-Luther-King-Weg hin (Eduard-Frank-Straße West) städtebaulich betont.

Die gleiche Zielsetzung wird im nordwestlichen Bereich des Plangebiets an der Ecke Dr.-Martin-Luther-King-Weg / Am Fort Gonsenheim verfolgt. Auch hier wird durch die festgesetzte Oberkante in Verbindung mit vier zulässigen Vollgeschossen diese städtebauliche Zielsetzung durch Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt.

5.3 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

In den Teilgebieten mit Gebäudebestand zwischen der Benjamin-Franklin-Straße im Norden des Gebiets und der Eduard-Frank-Straße im Süden befinden sich die notwendigen Stellplätze zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen (Fußweg und Fahrgasse), somit also nicht unmittelbar auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst. Darüber hinaus befinden sich innerhalb der eigentlichen Grundstücke in diesem Bereich des Plangebiets keine Stellplätze und Garagen.

Da diese Systematik der Stellplatzanordnung zum Einen und das Freihalten der privaten Grundstücke von jeglichen Stellplätzen und Garagen zum Anderen fortgeführt werden soll, werden die betreffenden Flächen nicht in die Verkehrsflächenfestsetzung einbezogen, sondern selbstständig als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl dürfen diese Flächen jedoch nicht herangezogen werden.

Ergänzend werden für diese Teilgebiete Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen. Um den Grundstückseigentümern dennoch die Möglichkeit zu geben, bei Bedarf auf den als allgemeine Wohngebiete festgesetzten und durch die umgrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen definierten Grundstücken private Stellplätze zu errichten, können diese in Tiefgaragen untergebracht werden, sofern diese vollständig unterirdisch angelegt werden. Zur klaren Zuordnung, für welche allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Plangebiets diese Festsetzung anzuwenden ist, werden diese im Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete "WA 1" bezeichnet.

In den überwiegenden Teilbereichen, in denen die Realisierung von Nachverdichtungen ermöglicht werden soll, sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist dagegen nicht zulässig.

Zudem sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern die obere Begrenzung von Tiefgaragen oder anderer baulichen und sonstiger Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche -einschließlich der Vegetationsschicht- die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des darüberliegenden Gebäudes nicht überschreitet.

Die maximal zulässige Oberkante der Tiefgarage darf - gemessen an der angrenzenden Verkehrsfläche - maximal 1,00 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Im Sinne einer klaren Zuordnung, für welche allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Plangebiets diese Stellplatz- und Tiefgaragen- Festsetzung anzuwenden ist, werden diese im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet mit "WA 2" bezeichnet.

Die sich im Gebiet befindenden öffentlichen Stellplätze entlang der John-F.-Kennedy-Straße werden entsprechend als öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Zudem werden im Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Im Bereich der freien Blockränder sind bereits im Bestand derartige Nebenanlagen errichtet. Um das System der Nebenanlagen fortzusetzen, werden im Bereich des baulichen Bestandes bereits vorhandene und zusätzliche, im Bereich der geplanten Nachverdichtung neue Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

5.4 Gemeinschaftsanlage "Begrünter Blockinnenbereich"

Zur Sicherung der für den MLK-Park charakteristischen privaten Blockinnenbereiche, die unmittelbar der wohnortnahen Erholung der Einwohnerinnen und Einwohner dienen, werden diese als Gemeinschaftsanlage "Begrünter Blockinnenbereich" festgesetzt und den jeweiligen allgemeinen Wohngebieten, die durch die umgrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen definiert sind, zugeordnet. Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche können diese Gemeinschaftsanlagen herangezogen werden.

5.5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

Das preisgünstige Angebotssegment auf dem Mainzer Wohnungsmarkt befindet sich in einer prekären Lage. Nicht nur die Wohnraumversorgung mit preisgünstigen Mietwohnungen für einkommensschwächere und am Markt benachteiligte Haushalte muss verbessert werden, auch ausreichende und familiengerechte Wohnungen zur Bildung von eigengenutztem Wohneigentum müssen zukünftig im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. In dem vom Stadtrat der Stadt Mainz zur Beseitigung dieses Unterangebotes beschlossenen Grundsatzpapier "Soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbereich ausbauen" wird das Ziel verfolgt, einen Anteil von mindestens 20 % an preisgebundenem sozial geförderten Wohnungsbau am Gesamtbestand der Mietwohnungen zu erhalten.

Auf Grund der mittelfristig endenden Bindung von ca. 250 solcher Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 92" soll über die Kompensation hinaus die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum auch für die Zukunft für einkommensschwache Haushalte sichergestellt werden. Entsprechend der Forderung des Fachamtes wird daher für das Plangebiet festgesetzt, dass mindestens 30 % der Wohngebäude so errichtet werden müssen, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Damit werden insbesondere die Wohnbedürfnisse von zum Beispiel jungen Ehepaaren und Familien mit Kindern berücksichtigt.

Eine personenbezogene Zuführung der geplanten Wohneinheiten ist durch Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Im Hinblick auf die immer noch sehr hohen Immobilienpreise in Mainz wird somit dem Interesse der Stadt Mainz entsprochen, die vorgenannten Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet zu halten und generell einer Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken.

(Im weiteren Verfahren wird geprüft, wie diese Forderung -z. B. durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages- umgesetzt werden kann)

5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Standortsicherung werden die im nördlichen Teil des Plangebiets bestehenden Einrichtungen für den Gemeinbedarf auch im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zwar sind derartige im Plangebiet vorzufindende Nutzungen auch im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes zulässig, auf Grund der relativ großen Ausdehnung, der hohen Bedeutung des Standorts für den Stadtteil Mainz-Hartenberg/Münchfeld sowie zur Gewährleistung langfristiger Entwicklungsoptionen werden die Flächen durch entsprechende Festsetzungen und ergänzend durch die entsprechenden Zweckbestimmungen gesichert. Durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen soll zudem die "städtebauliche Entwicklungsrichtung" innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf vorgegeben und gleichzeitig die für diese Nutzungen erforderlichen Freibereiche gesichert werden.

Als Zweckbestimmungen werden die bereits im Gebiet ansässigen Nutzungen "öffentliche Verwaltung" (Ortsverwaltung Hartenberg/ Münchfeld), "Kindertagesstätte", "Schule" sowie unmittelbar östlich an die öffentliche Grünfläche angrenzend die Zweckbestimmung "soziale Einrichtung" (Jugendhaus) festgesetzt.

5.7 Öffentliche Grünflächen

Die durch Planeintrag festgesetzte öffentliche Grünfläche soll durch die Allgemeinheit genutzt werden. Entsprechend der vorgesehenen unterschiedlichen (bestehenden und geplanten) Spiel- und Freizeitangebote innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, von denen teilweise Lärmbelastungen für die Anwohner ausgehen können, werden mehrere Zweckbestimmungen festgesetzt und auch innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche durch entsprechenden Planeintrag verortet. Als Zweckbestimmung werden Flächen für Sporteinrichtungen (Bolz- und -Basketballplatz) festgesetzt.

Als Ergänzung der bisherigen im Plangebiet befindlichen Freiflächenfunktionen ist im Zuge der Nachverdichtung die Neuanlage eines Spielplatzes erforderlich. Entsprechend wird als Ergänzung zu den bisher existierenden Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünfläche zusätzlich die Zweckbestimmung -Spielplatz- festgesetzt.

(Auf Grund der Vorbelastung des Plangebietes ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich, welches im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erarbeitet wird. Daraus können sich Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan ergeben)

5.8 Verkehrsflächen

Charakteristisch für den Straßenraum im MLK-Park ist die Aufteilung der verfügbaren Flächen in einen öffentlichen Fußweg, einen privaten Stellplatz, der senkrecht zur Fahrgasse angelegt ist, und in die eigentliche Fahrgasse. Zur Sicherung dieser Systematik werden die Flächen entsprechend ihrer jetzigen Funktion entsprechend festgesetzt.

Die Systematik der Erschließung wird auch im Bereich der Nachverdichtungsmaßnahmen -soweit dies städtebaulich und verkehrstechnisch sinnvoll ist- fortgesetzt.

Die vorhandenen und geplanten Fußwege sowie die zentrale Fußwegeachse Fritz-Bockius-Straße werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung - Fußgängerbereich- festgesetzt.

5.9 Erhalt des Baumbestandes

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein großer erhaltens- und schützenswerter Baumbestand. Dieser wird durch entsprechende Festsetzung zum Erhalt gesichert und muss bei Verlust durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend der Pflanzliste ersetzt werden.

(Die Pflanzliste wird im weiteren Verfahren erarbeitet)

5.10 Anpflanzen von Bäumen

Zur gestalterischen Aufwertung der vielen fußläufigen Gebietszugänge sollen neben der Erhaltung des Baumbestandes zusätzlich auch Baumpflanzungen entsprechend der Pflanzliste in diesen Bereichen vorgenommen werden. Diese Pflanzungen werden ebenfalls durch Festsetzung verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

(Die Pflanzliste wird im weiteren Verfahren erarbeitet)

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Dachformen

Im Plangebiet befinden sich im Bestand unterschiedliche Dachformen. Die Spanne reicht von Flachdächern bis hin zu steilen Satteldächern.

Die Gebäude im zentralen Teilbereich des Plangebietes zwischen John-F.-Kennedy-Straße im Norden und der Eduard-Frank-Straße im Süden, die in letzten Jahren saniert wurden, haben ein flach geneigtes Pultdach bzw. ein Flachdach erhalten. Diese beiden Dachformen sollen als Gestaltungsmittel auch für zukünftige Bauvorhaben gelten und werden daher im Bebauungsplan als zulässige Dachformen festgesetzt. Ergänzend wird eine zulässige Dachneigung bis 20° festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet das Quartier östlich der Benjamin-Franklin-Straße. Hier sind zukünftig Flächdächer, flach geneigte Pultdächer sowie weiterhin Satteldächer zulässig, da dieses Quartier durch die Satteldachform geprägt ist. Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung bis 20° sind zukünftig auch südlich der Eduard-Frank-Straße zulässig.

6.2 Dachaufbauten

Mit der Festsetzung, dass Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie im gesamten Geltungsbereich ausdrücklich zulässig sind, wird dem Ziel entsprochen, im Stadtgebiet die Nutzung von regenerativen Energien zu fördern.

6.3 Gestaltung der Nebenanlagen

Zur Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Gesamterscheinungsbildes des MLK-Parks wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Nebenanlagen nur innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig und durch Einfassung der Sicht zu entziehen sind.

Zudem sind ebenfalls auf Grund der gestalterischen Ziele Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerungen der Sicht zu entziehen und darüber hinaus intensiv einzugrünen.

7. Schalltechnisches Gutachten

Auf Grund der Vorbelastung des Plangebietes ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich, welches im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erarbeitet wird. Daraus können sich Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan ergeben.

8. Verkehrsuntersuchung

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung mit Datum vom 30.10.2009 werden die verkehrstechnischen Rahmenbedingungen im MLK-Park untersucht und verkehrstechnische Aussagen in Bezug auf die bauliche Nachverdichtung des Plangebietes getroffen.

Konkret wurde untersucht, inwieweit und unter welchen Erfordernissen die Kfz-Zusatzbelastungen aus der städtebaulichen Nachverdichtung an den tangierten Knotenpunkten (zum übergeordneten Verkehrsnetz) leistungsfähig abgewickelt werden können und ob die Erforderlichkeit einer Signalisierung an den bislang unsignalisierten Gebietsanschlüssen gegeben ist. Grundlagen für die Verkehrsuntersuchung sind manuelle Knotenpunktzählungen im Frühsommer 2009 (Grundbelastung) sowie ein Nachverdichtungskonzept, welches sowohl hinsichtlich der geplanten Anzahl an Wohneinheiten als auch hinsichtlich deren Verteilung innerhalb des Gebietes das "Worst-Case"-Szenario für die Nachverdichtung des MLK-Parks darstellt.

In Bezug auf die Erforderlichkeit von Lichtsignalanlagen der untersuchten Verkehrsknotenpunkte kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass eine Signalisierung der Knotenpunkte "Dr.-Martin-Luther-King-Weg - John.-F.-Kennedy-Straße", "Dr.-Martin-Luther-King-Weg - Eduard-Frank-Straße", "Wallstraße - Benjamin-Franklin-Straße" sowie "Wallstraße - neuer Gebietanschluss Sektor A" nicht erforderlich ist.

Darüber hinaus wurde in der Untersuchung bestätigt, dass die bestehenden Knotenpunkte mit Lichtsignalanlagen durch den zusätzlichen Verkehr - hervorgerufen durch die Nachverdichtung in den verschiedenen Bereichen des MLK-Parks- auch zukünftig ausreichend leistungsfähig sein werden. Lediglich am Knotenpunkt "Am Fort Gonsenheim / Wallstraße" verschlechtert sich geringfügig die Qualität und an den beiden Knotenpunkten "Am Fort Gonsenheim - Dr.-Martin-Luther-King-Weg" und "Dr.-Martin-Luther-King-Weg - Saarstraße" erhöhen sich in vertretbarem Umfang die Rückstaulängen im Bereich des Dr.-Martin-Luther-King-Weges.

9. Wasserwirtschaft / Versickerung

Zur Planung und Bemessung der Regenwasserversickerung im Gebiet MLK- Park wurde bereits im Jahr 1991 vom Staatsbauamt Mainz ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Im Ergebnis kam das Gutachten zu relativ günstigen Durchlässigkeitsbeiwerten und hat damit für einen Großteil des räumlichen Geltungsbereiches (westlich der Thomas-Jefferson-Straße / George-Washington-Straße und für die Gebäude Wallstraße 25-27 / Benjamin-Franklin-Straße 23-25) den Nachweis erbracht, dass die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, grundsätzlich möglich ist. Im Jahr 1998 wurden für einen Großteil der Gebäude entsprechende Versickerungssysteme zur Ableitung des Dachflächenwassers eingerichtet. Bis heute sind dieses Systeme ohne Probleme "in Betrieb".

Für den Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches östlich der Thomas-Jefferson-Straße / George-Washington-Straße wurde ein ergänzendes Gutachten mit Datum vom 05.05.2010 erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Versickerungsbedingungen im östlichen Teil des Plangebietes nicht so günstig wie auf der übrigen Fläche sind. Eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser durch die vorhandenen Bodenschichten ist bei stärkeren bzw. länger andauernden Regenereignissen nicht überall rückstaufrei möglich. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass sich der Untergrund in den durch das Gutachten vom 05.05.2010 untersuchten Bereichen lediglich eingeschränkt zur zentralen oder dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser eignet. Dies hängt vor allem mit der "bewegten" Vergangenheit, d. h. der mehrfachen Umlagerung von Erdmassen und Geländeauffüllungen im Zusammenhang mit Festungsbauten etc. zusammen.

Unter bestimmten Bedingungen und Inkaufnahme von Einschränkungen ist aber eine zentrale bzw. dezentrale "Einlagerung" (oberflächennahe Zwischenspeicherung) und moderate Versickerung von Niederschlagswasser durchaus denkbar. Für derartige Einlagerungs-/ Versickerungsmulden sind die im Gutachten formulierten Einschränkungen und Empfehlungen zu beachten.

10. Umweltbericht

Es ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich. Dieser wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erstellt.

11. Kulturdenkmal und Grabungsschutzgebiet

Innerhalb des Plangebiets existiert mit dem "Kavalier Prinz Holstein" ein Bereich, der gemäß Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal gewidmet ist. Grundsätzlich ist unter "Kavalieren" eine abschnittsweise erhöhte Stellung innerhalb einer Wallanlage bzw. als Teil einer durchgehenden Befestigung zu verstehen, die entlang der von der Stadt abgewandten Front (nach Westen hin) unter einer begrünten Abdeckung verborgen sind. Zur Stadtseite hin (nach Osten) wurden die Fassaden mit Sandstein verkleidet.

Die Überhöhung der Wallanlage "Kavalier Prinz Holstein" ist heute immer noch als solche zu erkennen. Die Wallanlage ist in dem Sinne zu schützen, dass im Zuge der Nachverdichtung ein gewisser Abstand zwischen Wallanlage und der für die Nachverdichtung vorgesehenen Bebauung gewahrt wird. Ziel dieser Maßnahme ist das Erlebbarmachen (durch Sichtbarkeit) der Wallanlage. Durch die entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird dieser Forderung nachgekommen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "MLK-Park (H 92)" befindet sich das rechtskräftige Grabungsschutzgebiet "Wallstraße / Mombacher Straße G 80/03". Schutzzweck der Rechtsverordnung bzw. des Grabungsschutzgebietes ist die Erhaltung und Sicherung der römischen Siedlungsspuren und der römischen Gräber, die auf Grund von bisherigen Einzelfunden und Bedarfsgrabungen mit hinreichender Gewissheit zu erwarten sind.

12. Boden / Altlasten

Im nördlichen Teilbereich befindet sich die Konversionsliegenschaft "ehemalige rote Kaserne" (Wallstraße 31-37). Die Fläche wurde im Vorfeld des geplanten Neubaus der Studierendenwohnanlage im Zeitraum zwischen Dezember 2007 und Februar 2008 saniert. Der Abschlussbericht vom 07.07.2008 liegt der zuständigen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) vor.

Weitere Altlastenverdachtsflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 92" nicht bekannt.

13. Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "H 24"

Der Bebauungsplan "MLK- Park (H 92)" überplant in südwestlichen Teilbereich seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hochhäuser am Taubertsberg (H 24)". Darin ist im entsprechenden Bereich eine "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Umformerstation" und entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

14. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des Anhörverfahrens.

15. Statistik

gesamtes Plangebiet:	ca. 25,6 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 14,8 ha	57,9 %
Flächen für Gemeinbedarf:	ca. 2,6 ha	10,1 %
öffentliche Grünflächen:	ca. 2,6 ha	10,1 %
öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 3,0 ha	11,8 %
Flächen für (private) Stellplätze:	ca. 2,6 ha	10,1 %

16. Kosten

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

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete