

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2025/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 HM 92	Datum 29.11.2011	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 06.12.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	14.12.2011	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	14.12.2011	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "MLK-Park (H 92)"

hier: - Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
(Offenlage)

Mainz, 01.12.2011

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** / der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu o. g. Bauleitplanverfahren

1. die Vorlage in Planstufe II,
2. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Offenlage).

## **1. Ausgangslage**

Für den gesamten Bereich des Martin-Luther-King-Wohnparks existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Daher ist das gesamte Plangebiet planungsrechtlich bisher gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. 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 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 von Wohnbauflächen "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 zudem eine Veränderungssperre für den gleichen räumlichen Geltungsbereich erlassen.

## **2. Bauleitplanverfahren**

### **2.1 Bisheriges Verfahren**

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "MLK-Park (H 92)" hatte der Stadtrat am 17.12.2008 sowie erneut am 15.06.2011 gefasst. Der erneute Aufstellungsbeschluss ist erforderlich geworden, um zwei Teilflächen im äußersten Nordwesten und Südwesten in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "MLK-Park (H 92)" zu integrieren.

Im Zeitraum vom 08.12.2009 bis 04.01.2010 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB 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.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.06.2011 bis einschließlich 24.06.2011.

Am 08.06.2011 wurde den Bürgerinnen und Bürgern in einer Abend-

Veranstaltung in der Sporthalle der Dr.-Martin-Luther-King-Schule der Bebauungsplanentwurf "H 92" vorgestellt. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes wurde eine Vielzahl an Anregungen durch die Bürgerschaft vorgebracht. Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist dem in der Anlage beigefügten Vermerk zu entnehmen.

Das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.09.2011 bis zum 13.10.2011 durchgeführt. Die Ergebnisse des Anhörverfahrens sind dem ebenfalls in der Anlage beigefügten Vermerk zu entnehmen.

## 2.2 Änderungen des Bebauungsplanentwurfes auf Grundlage der durchgeführten Beteiligungsstufen

Im Zuge der zwischenzeitlich durchgeführten Verfahrensschritte (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Anhörverfahren) und des mittlerweile vorliegenden Umweltberichtes mit Schallgutachten sind mehrere Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "MLK-Park (H 92)" erforderlich geworden.

Nachfolgend sind Änderungen des Bebauungsplanentwurfes aufgeführt, die auf den von der Einwohnerschaft des MLK- Parks vorgebrachten Anregungen sowie auf den fachlichen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange basieren:

- **Nachverdichtungsstandort Ecke "Am Fort Gonsenheim - Dr.-Martin-Luther-King-Weg":**

Für den genannten Standort ist eine Reduzierung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, um hierdurch den erhaltenswerten Baumbestand entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze zu berücksichtigen und dauerhaft zu sichern. Im Gegenzug wurden die überbaubaren Grundstücksflächen nach Osten und Süden geringfügig erweitert.

- **Nachverdichtungsstandort "Casinobebauung" / "Benjamin-Franklin-Straße Nord":**

Auf Grund der Forderungen nach mehr privaten Freiflächen und den Anforderungen an den Freiraum- und Biotopschutz (Kavalier Holstein) sowie an den Denkmalschutz (Kavalier Holstein) wurde der städtebauliche Entwurf für die "Casinobebauung" an dieser Stelle modifiziert. Die Reduzierung der Anzahl der Baukörper und die Schaffung größerer privater Freiflächen zwischen den einzelnen Baukörpern bedeutete gleichzeitig eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von "3 plus Staffelgeschoss" auf "4 ohne Staffelgeschoss" bzw. punktuell "fünf ohne Staffelgeschoss". Hierdurch ergab sich aus städtebaulicher Sicht eine qualitativ deutlich höhere und zugleich eine den Standort prägende Form der Bebauung. Auf Grund dieser veränderten Baukörper konnte darüber hinaus ein Grünstreifen (inklusive Versorgungsweg) als Puffer zwischen dieser Wohnbebauung und dem "begrüntem" Kulturdenkmal "Kavalier Holstein" geschaffen werden. Die ursprünglich geplanten Geschossflächen sowie die geplante Anzahl der Wohneinheiten wurden dabei gegenüber dem ursprünglichen Konzept nicht erhöht.

Das in Planstufe I des Bebauungsplanentwurfes "H 92" noch "großzügig" festgesetzte Baufenster wurde auf Grundlage des überplanten städtebaulichen Entwurfes als "Baukörperfestsetzung" konkret in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Gleichzeitig wurde die in der Planstufe I des Bebauungsplanentwurfes für

den Standort "Benjamin-Franklin-Straße Nord" festgesetzte maximale Gebäudehöhe auf das Niveau der neu festgesetzten Gebäudehöhen der benachbarten "Casinobebauung" reduziert. Hierdurch wird für beide Standorte nunmehr eine zum "Kavalier Holstein" hin einheitliche und städtebaulich positivere Höhenstaffelung der Gebäude erzielt.

- **Nachverdichtungsstandort "John-F.-Kennedy-Straße Süd":**

Die ursprünglich festgesetzte maximal zulässige Oberkante der Gebäude an diesem Standort wurde von 16 m auf 14 m reduziert. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht nunmehr der festgesetzten Gebäudehöhe der südlich benachbarten Bestandsbebauung und komplettiert das städtebauliche Ensemble hinsichtlich der dort zulässigen Gebäudehöhen.

- **Nachverdichtungsstandort "Am Fort Holstein":**

Für den genannten Standort wurde die Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der topografisch günstigsten Stelle im Bereich der Straße "Am Fort Hauptstein" verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus sind basierend auf den im Schallgutachten formulierten Maßnahmen zwingend Änderungen erforderlich geworden. Die "überbaubaren Grundstücksflächen" wurden im Sinne einer größeren Flexibilität im Umgang mit den Schallschutzanforderungen erweitert. Zudem sind in dem jetzt in Planstufe II vorliegenden Bebauungsplanentwurf Maßnahmen zum Lärmschutz gegenüber den benachbarten Freizeitnutzungen festgesetzt worden.

- **Nachverdichtungsstandort "Fritz-Bockius-Straße" (Torbebauung):**

Für den genannten Standort sind basierend auf den im Schallgutachten formulierten Maßnahmen ebenfalls Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich geworden. Auf Grund von städtebaulichen Überlegungen wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf "V" (ursprünglich IV Vollgeschosse), die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen auf "17,5 m" (ursprünglich 13 m) erhöht. Diese Erhöhung ist erforderlich, weil die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung eines "Eingangtores" durch eine Erhöhung der Torbauten verstärkt werden soll und der ursprüngliche städtebauliche Ansatz einer Auftaktbebauung in der "Freifläche Ost", die durch eine Auflösung der im Plangebiet vorherrschenden Blockstrukturen in einzelne Punktbebauungen erfolgen sollte, mit dem Wegfall der Punktgebäude im Bereich der "Freifläche Ost" nicht mehr zu erreichen ist.

Zudem wurde für beide "Baufenster" eine gemeinsame Tiefgarage festgesetzt.

- **Nachverdichtungsstandort "Eduard-Frank-Straße Ost":**

Für den genannten Standort sind basierend auf den im Schallgutachten formulierten Maßnahmen ebenfalls Änderungen erforderlich geworden. Auch hier sind die "überbaubaren Grundstücksflächen" im Sinne einer größe-

ren Flexibilität bei der Umsetzung einer - im Hinblick auf den Schallschutz - städtebaulich und architektonisch sinnvollen Lösung erweitert worden. Der ursprünglich geplante langgestreckte, über eine Zwischenbau verbundene Baukörper (vgl. Masterplan) ist immer noch realisierbar.

Zudem sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf weitere Maßnahmen zum Lärmschutz gegenüber den benachbarten Freizeitnutzungen erforderlich und im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgesetzt worden.

- **Verzicht auf den Nachverdichtungsstandort Ecke "Eduard-Frank-Straße - Fritz-Ohlhof-Straße":**

Auf den Nachverdichtungsstandort "Eduard-Frank-Straße - Fritz-Ohlhof-Straße" wird verzichtet. Der Standort "Eduard-Frank-Straße - Fritz-Ohlhof-Straße" beruhte auf einer durch das Plangebiet verlaufenden imaginären städtebaulichen Achse (1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbes aus dem Jahr 1996), auf der ursprünglich auch die zwei Punkthäuser im zentralen Bereich der "Fritz-Bockius-Straße" vorgesehen waren. Mit dem Verzicht auf die beiden Standorte im zentralen Bereich der Fritz-Bockius-Straße (sog. "Full House"- Projekt) ist der Wegfall des Nachverdichtungsstandortes Ecke "Eduard-Frank-Straße - Fritz-Ohlhof-Straße" städtebaulich konsequent. Dadurch wird die ursprüngliche städtebauliche Grundform der "offenen Grundstücksecken" - wie von großen Teilen der Bürgerschaft gefordert - im MLK-Park beibehalten und durch den Bebauungsplanentwurf "H 92" gesichert.

- **Reduzierung der zulässigen maximalen Gebäudeoberkanten der Bestandsbebauung:**

Die ursprünglich festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Bestandsbebauung wurden von 16 m auf 14 m reduziert. Eine Erhöhung der Bestandsgebäude ist damit auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes "H 92" nicht mehr möglich.

## 2.3 Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des jetzt in Planstufe II vorliegenden Bebauungsplanentwurfes "MLK-Park (H 92)" soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage durchgeführt werden. Der für das Verfahren erforderliche Umweltbericht und die erarbeiteten Gutachten liegen als Anlage zu dieser Beschlussvorlage bei.

## 3. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen nach aktuellem Stand des Verfahrens keine Kosten.

## 4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be-

lange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) sind keine Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen des Bebauungsplanentwurfes vorgetragen worden.

Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- Bebauungsplanentwurf "H 92"
- Begründungsentwurf "H 92" mit Umweltbericht und folgenden Anlagen:
  - Karte Nutzungstypen und Gehölzbestand
  - Schallgutachten
  - Artenschutzuntersuchung
  - FSC- Maßnahmenkonzept
- Boden- und Versickerungsgutachten
- Verkehrsuntersuchung 2009, Oktober 2009
- Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Vermerk über das "Anhörverfahren" gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

### **Finanzielle Auswirkungen:**

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)  
 nein

**Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!**