

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf "MLK-Park (H 92)"



Stand: Planstufe II

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	6
4.	Städtebaulicher Masterplan	6
4.1	Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale	6
4.2	Städtebaulicher Masterplan zur Nachverdichtung.....	10
4.2	Verkehrerschließung.....	12
4.3	Parkierung	14
4.4	Grün- und Freiflächen	16
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	18
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	20
5.2.3	Bauweise.....	21
5.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	22
5.2.5	Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse.....	23
5.3	Bedingtes Baurecht	25
5.4	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	25
5.5	Gemeinschaftsanlage "Begrünter Blockinnenbereich"	26
5.7	Öffentliche Grünflächen.....	27
5.8	Verkehrsflächen	28
5.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
5.10	Festsetzungen zum Lärmschutz.....	29
5.10.1	Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehrsanlagen	29
5.10.2	Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Anlagen und Betriebe	30
5.10.3	Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Freizeitanlagen	31
5.11	Erhalt des Baumbestandes.....	31
5.12	Anpflanzen von Bäumen.....	31

5.13	Pflanzbindungen	32
5.14	Grünzone entlang des Kavalier Holstein	32
6.	Gestalterische Festsetzungen	33
6.1	Dachformen	33
6.2	Dachaufbauten	33
6.3	Gestaltung der Nebenanlagen	33
7.	Schalltechnisches Gutachten	33
7.1	Verkehrslärm	34
7.2	Freizeitlärm.....	34
7.3	Betriebs- und Anlagenlärm	36
7.4	Maßnahmen zur Konfliktbewältigung	37
7.4.1	Möglichkeiten der Lärminderung an der Lärmquelle oder durch Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen	37
7.4.2	Anpassung der Beurteilungskriterien für den Betriebshof	37
7.4.3	Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Parkieranlagen.....	37
7.4.4	Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehr.....	38
7.4.5	Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Freizeiteinrichtungen	38
7.5	Resümee	39
8.	Verkehrsuntersuchung 2009	39
9.	Wasserwirtschaft / Versickerung	39
10.	Umweltbericht	40
10.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	40
10.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	42
10.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	42
10.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	43
11.	Kulturdenkmal und Grabungsschutzgebiet.....	43
11.1	Kulturdenkmal "Kavalier Holstein"	43
11.2	Grabungsschutzgebiet "Wallstraße / Mombacher Straße"	44
12.	Boden / Altlasten	44
13.	Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "H 24"	44
15.	Wohnraumförderung	45

16.	Hinweis zur entwässerungstechnischen Infrastruktur.....	46
17.	Statistik.....	46

Für das Bauleitplanverfahren "MLK-Park (H 92)" wurden folgende Untersuchungen und Fachgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Bewertung,
- Versickerungsgutachten,
- Schalltechnisches Gutachten,
- Verkehrsuntersuchung,

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die Martin-Luther-King-Siedlung war bis 1995 ein Wohngebiet der amerikanischen Streitkräfte. Nach ihrem Abzug erwarb die Wohnbau Mainz GmbH das Areal mit seinen 750 Wohnungen. Geprägt ist das Gebiet durch das für amerikanische Verhältnisse typische urbane Straßennetz sowie die ausgedehnten Freiflächen.

Im Jahre 1996 wurde durch den Grundstückseigentümer ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt, der mögliche Nachverdichtungsspielräume aufzeigen und behutsame bauliche Nachverdichtungspotenziale 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.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "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 Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale

Zu Beginn der planerischen Überlegungen wurden zunächst die in den letzten Jahren durchgeführten unterschiedlichen Planungsaktivitäten und die daraus abgeleiteten Ergebnisse aus städtebaulicher Sicht zusammengetragen und eingehend analysiert. Darüber hinaus wurde der Blick auch in die Vergangenheit gerichtet und Flächen ermittelt, die bereits in früherer Zeit bebaut waren. Im Ergebnis wurde eine Maximalvariante für die Nachverdichtung des MLK-Parks hergeleitet, die unter Heranziehung von

- ehemals bereits bebauten Flächen,
- Flächen, die im Rahmen des 1.Preises des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 1996 für eine Nachverdichtung vorgesehenen waren und
- aus sonstigen Flächen gebildet wurde, die sich auf Grund ihrer Lage zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen und durch grundsätzliche Flächenverfügbarkeit für eine Nachverdichtung eignen.

Ehemals bereits bebaute Flächen

Im Rahmen der Analyse wurde festgestellt, dass mehrere heute unbebaute Flächen zu früherer Zeit bereits bebaut waren. Dies gilt für die Fläche der sog. "Casinobebauung" ebenso wie für den östlichen Endpunkt der Fußgängerachse Fritz-Bockius-Straße. Auch die nordwestlichen und südwestlichen Grundstücke entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges waren ehemals schon bebaut.

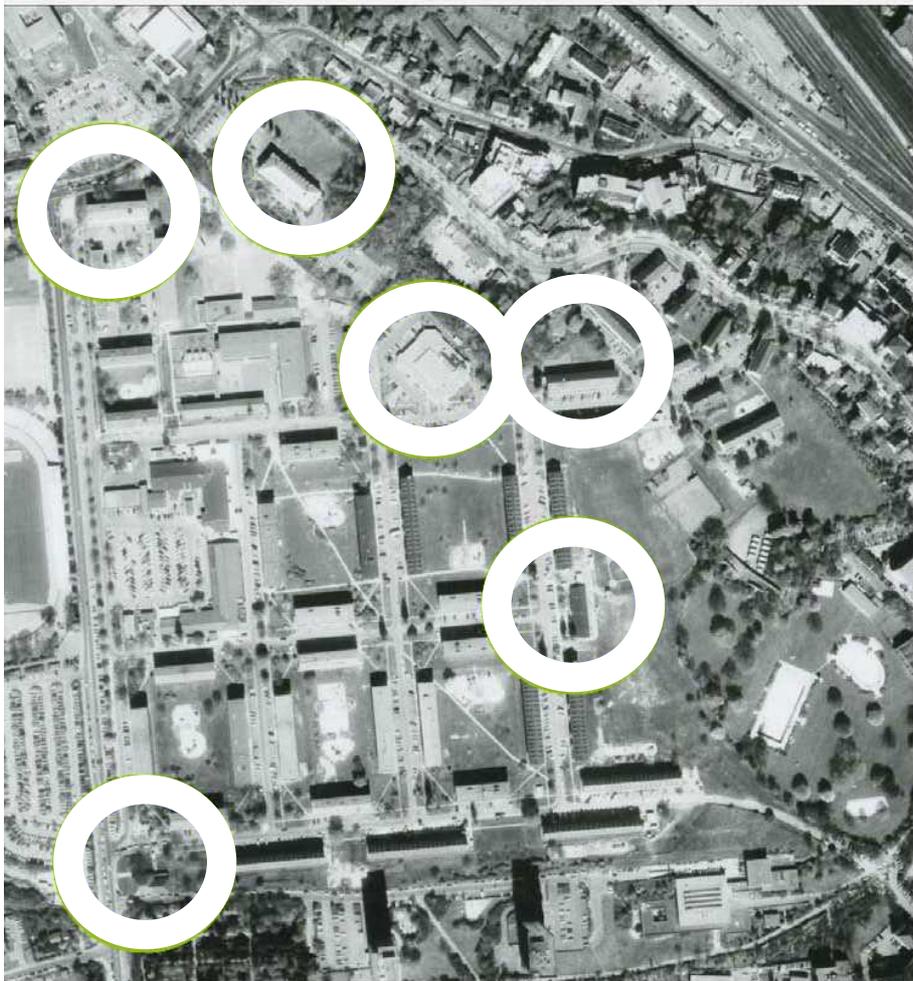


Abbildung 1:
Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale: Ehemals bereits bebaute Standorte innerhalb des MLK-Parks (Luftbild des Plangebiets aus dem Jahr 1991).

Städtebaulicher Wettbewerb 1996

Im Jahre 1996 wurde durch die Wohnbau Mainz GmbH ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt, der mögliche Nachverdichtungsspielräume aufzeigen und behutsame bauliche Nachverdichtungspotentiale berücksichtigen sollte. Neben einer stärkeren Verdichtung entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges im Westen wurden auch Flächen im Inneren und an den peripheren, aber bereits infrastrukturell erschlossenen Lagen innerhalb des Plangebiets für eine Bebauung vorgeschlagen. Die typische bestehende Bebauungsstruktur der Zeilenbauten wurde fortgeführt und mit einer Punktbebauung ergänzt. Markant ist zudem die Nachverdichtung auf der östlichen Freifläche und im zentralen Bereich entlang der Fritz-Bockius-Straße.



Abbildung 2:
Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale: 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs 1996 (Verfasser: Diezinger + Kramer, Eichstätt).

Sonstige Eignungsflächen

Als drittes Kriterium im Zuge der Ermittlung potenzieller Nachverdichtungsstandorte wurde untersucht, welche Flächen sich für eine Bebauung auf Grund der Lage an bestehender Verkehrs- und technischer Infrastruktur eignen und

städtebaulich sinnvoll sind. Hierbei handelt es sich um eine Fläche im äußersten Osten des Plangebiets nördlich des Taubertsbergbades bzw. des Fort Hauptstein sowie um zwei Grundstücke im zentralen Bereich entlang der Fritz-Bockius-Straße. Letztere wurden als Nachverdichtungspotenzial aufgenommen, da die hierzu jeweils benachbarten Grundstücke im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes bereits herangezogen wurden und daher eine vergleichbare Eignung aufweisen.

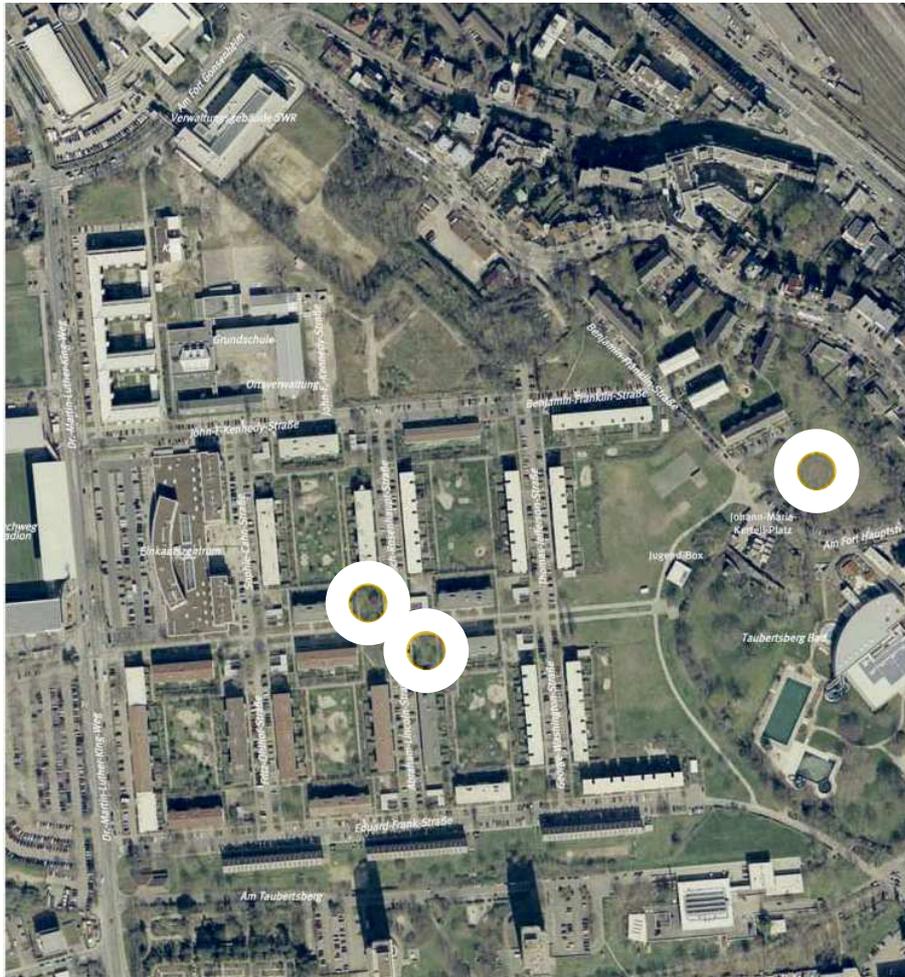


Abbildung 3:
Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale: Drei zusätzliche für eine Bebauung im Plangebiet geeignete Flächen.

Zusammenfassung der ermittelten Nachverdichtungspotenziale

Bei der Überlagerung der ermittelten Nachverdichtungsstandorte für den MLK-Park handelt es sich um eine "Maximalvariante". Teilweise ergeben sich die Nachverdichtungsstandorte nur aus einem angewandten Kriterium, teilweise kristallisieren sich die Standorte durch das Zusammentreffen mehrerer Kriterien heraus. An allen dargestellten Standorten ist jeweils eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets aus städtebaulicher Sicht denkbar. Auch in der Summe bilden die ermittelten Nachverdichtungsstandorte eine sinnvolle städtebauliche Einheit.

Die nachfolgend in der Übersichtsgrafik dargestellten Nachverdichtungsstandorte bildeten die Diskussionsgrundlage der Verwaltung. Auf dieser Grundlage wurde die geplante Nachverdichtung des MLK-Parks in mehreren Veranstaltungen u. a. mit den Bewohnerinnen und Bewohnern diskutiert. Der Diskussionsverlauf, der letztendlich in den städtebaulichen Masterplan mündete, der zugleich Basis für den Bebauungsplan "H 92" war, ist im Folgenden dargestellt.

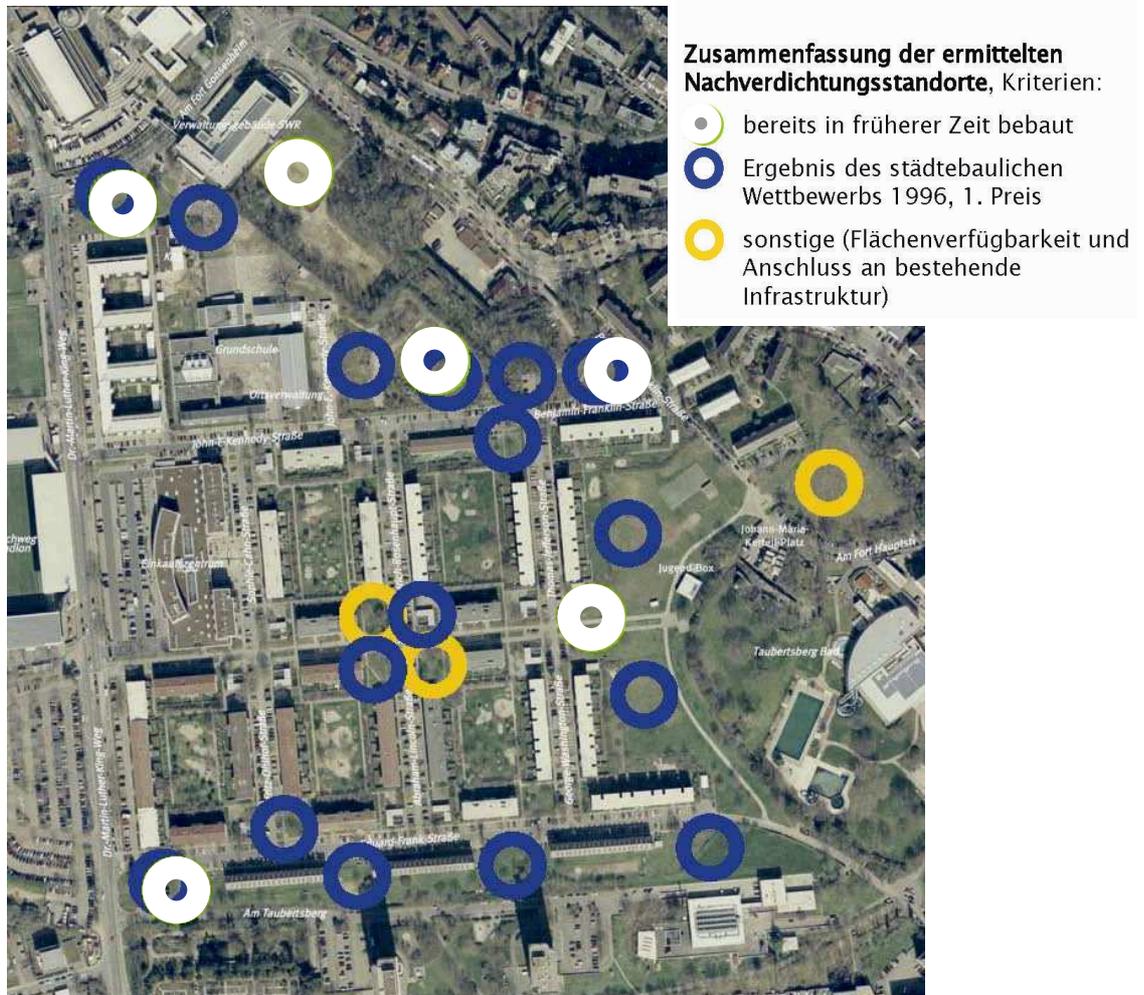


Abbildung 4:
Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale: alle potenziellen Nachverdichtungsstandorte im Plangebiet im Überblick.

4.2 Städtebaulicher Masterplan zur Nachverdichtung

Basierend auf den eingehenden Bestandsaufnahmen und Analysen 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. Hierbei handelt es sich um eine "abgespeckte" Variante des ursprünglich hergeleiteten Verdichtungskonzeptes für den MLK-Park (= Maximalvariante, siehe Abbildung 4). Berücksichtigt wurden dabei insbesondere bereits erteilte Baugenehmigungen

sowie die Belange der Eigentümer der für eine zusätzliche Bebauung verfügbaren Flächen sowie 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 in der "Maximalvariante" und dann im städtebaulichen Masterplan dargestellt sind, vorgestellt und eingehend diskutiert.

Folgende gemeinsame Arbeitsgespräche wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens u. a. mit Vertretern der 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 dieser "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 15.12.2010
- 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 städtebauliche Masterplan bildet die Grundlage für den Bebauungsplan "H 92" und damit für die planungsrechtliche Umsetzung der Nachverdichtungsziele für den 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. Casinobebauung). Da sich diese für eine Nachverdichtung daher besonders eignen, sollen diese als Standorte für eine Nachverdichtung des MLK-Parks herangezogen werden.

d. h. der in jedem einzelnen Sektor anfallende Ziel- bzw. Quellverkehr wird über die jeweilige Gebietsausfahrt ab- bzw. zugeleitet.

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 aufrechterhalten. Dies gilt auch für die interne Gebietserschließung sowohl in West-Ost-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung.

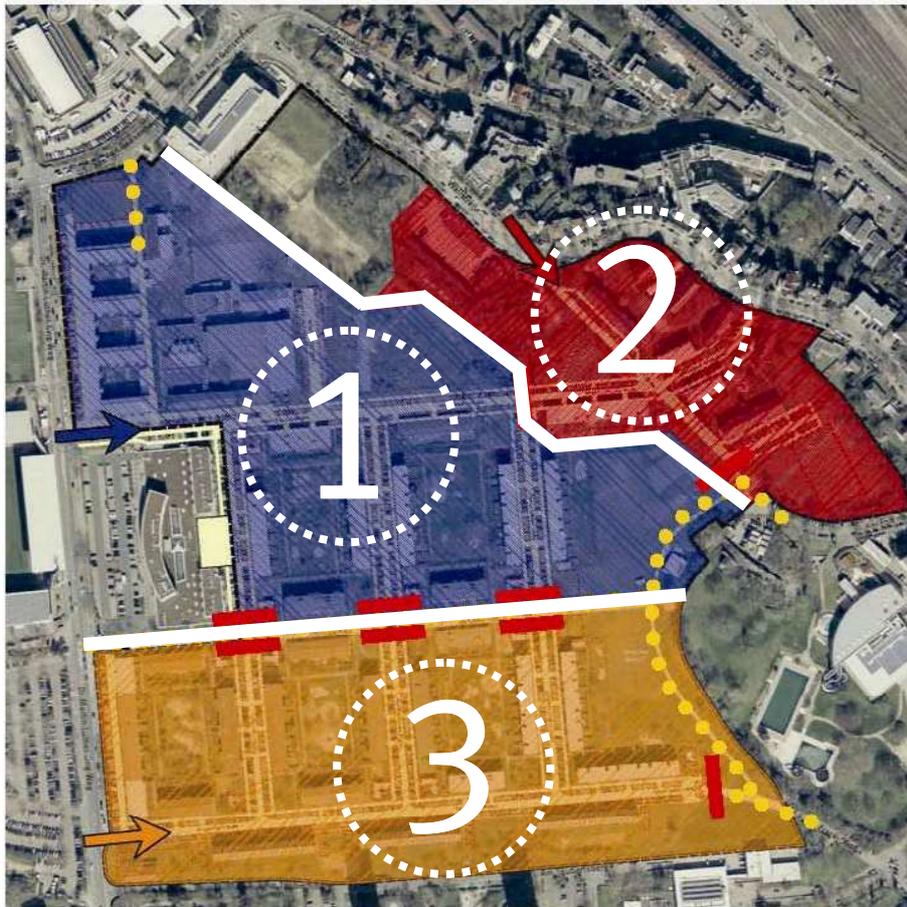


Abbildung 6:
Verkehrskonzept: Bestandssituation (3-Sektoren-Modell).

Im Zuge der Nachverdichtung auf Grundlage des Bebauungsplanes "H 92" werden die bestehenden drei Sektoren um einen Sektor im Nordosten des Plangebiets ergänzt. Dieser 4. Sektor dient einzig der Erschließung des nördlichen Baufeldes, auf dem ein Studierendenwohnheim geplant ist. Auf Grund funktionaler Abhängigkeiten werden aber nur 3/4 der hier zu bebauenden Fläche über diesen neuen vierten Sektor zur Wallstraße abgeführt. 1/4 der zu bebauenden Fläche bzw. der dadurch entstehenden Verkehrsbewegungen werden über die John-F.-Kennedy-Straße zum Dr.-Martin-Luther-King-Weg geführt.

Ein Anschluss der südlichen Gebietsteile im Bereich der Eduard-Frank-Straße an den "Gosslerweg" durch Aufhebung der derzeit vorhandenen Durchfahrtsperre am östlichen Ende der Eduard-Frank-Straße 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 nicht vorgesehen.

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 Kraftfahrzeuge werden in diesem Bereich auch zukünftig nicht zugelassen. Die darüber hinaus bestehende Fußwegestruktur im Plangebiet soll ebenfalls aufrechterhalten bzw. dort, wo eine Nachverdichtung vorgesehen ist, fortgeführt werden.

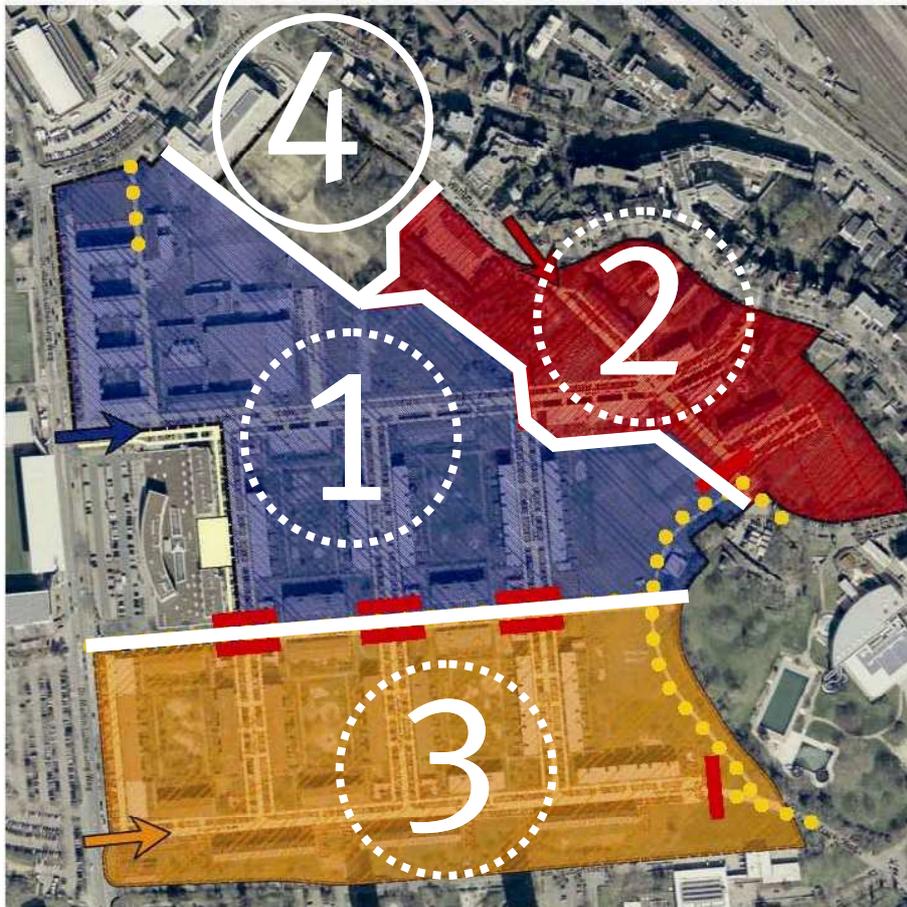


Abbildung 7:
Verkehrskonzept: Planung (4-Sektoren-Modell).

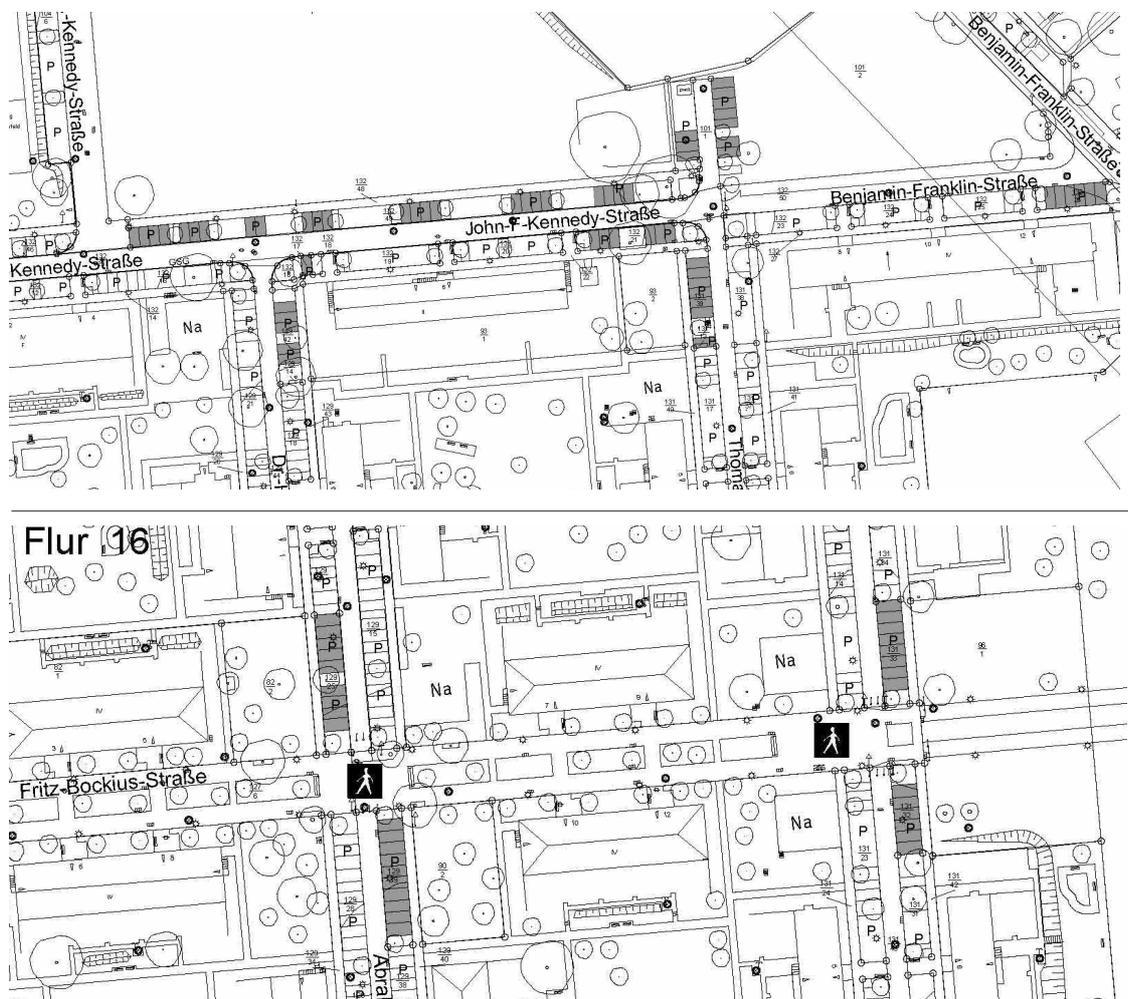
4.3 Parkierung

Die im heutigen Bestand existierenden Parkieranlagen sind überwiegend in privatem Eigentum. Diese befinden sich in Senkrechtaufstellung entlang der Erschließungsanlagen und sind den einzelnen Gebäuden als notwendige Stellplätze zugeordnet. Ergänzt werden die vorhandenen privaten Stellplätze durch im Gebiet verteilt liegende öffentliche Besucherstellplätze sowie durch die notwendigen Stellplätze der sich im Plangebiet befindenden öffentlichen Einrichtungen.

Im Bereich der geplanten Nachverdichtungsstandorte wird die im Plangebiet bestehende Systematik der oberirdischen Stellplatzanordnung für den Nachweis der notwendigen Stellplätze fortgeführt. Die übrigen notwendigen Stellplätze der Neubauvorhaben müssen auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

"Freie" Stellplätze im Bestand

Bereits im Bestand sind private Stellplätze vorhanden, die als notwendige Stellplätze nach der LBauO nicht unmittelbar einer bestehenden Nutzung bzw. einer bestehenden Wohnung zugeordnet sind. Diese sind von Seiten der Wohnbau Mainz GmbH als Grundstückseigentümer für die Nachverdichtungsstandorte reserviert und sollen im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren als notwendige Stellplätze herangezogen werden. Beispielhaft sind die freien Stellplätze in der untenstehenden Skizze die John-F.-Kennedy-Straße und die Fritz-Bockius-Straße dargestellt.



Abbildungen 9 und 10:
Verkehrskonzept: freie "private" Stellplätze im Bereich der John-F.-Kennedy-Straße und der Fritz-Bockius-Straße.

Stellplätze im Bereich Bildungseinrichtungen John-F.-Kennedy-Straße

Für den Bereich Kindertagesstätte (fünf Stellplätze), Grundschule (23 Stellplätze auf dem Grundstück bzw. in der John-F.-Kennedy-Straße), Schule für sprachbehinderte Kinder - Förderschule (sechs Stellplätze auf dem Grundstück) und Ortsverwaltung Mainz-Hartenberg/Münchfeld (vier Stellplätze auf dem Grundstück) sind ausreichende Stellplätze vorhanden. Darüber hinaus sind zusätzliche öffentliche Stellplätze entlang der John-F.-Kennedy-Straße vorhanden.

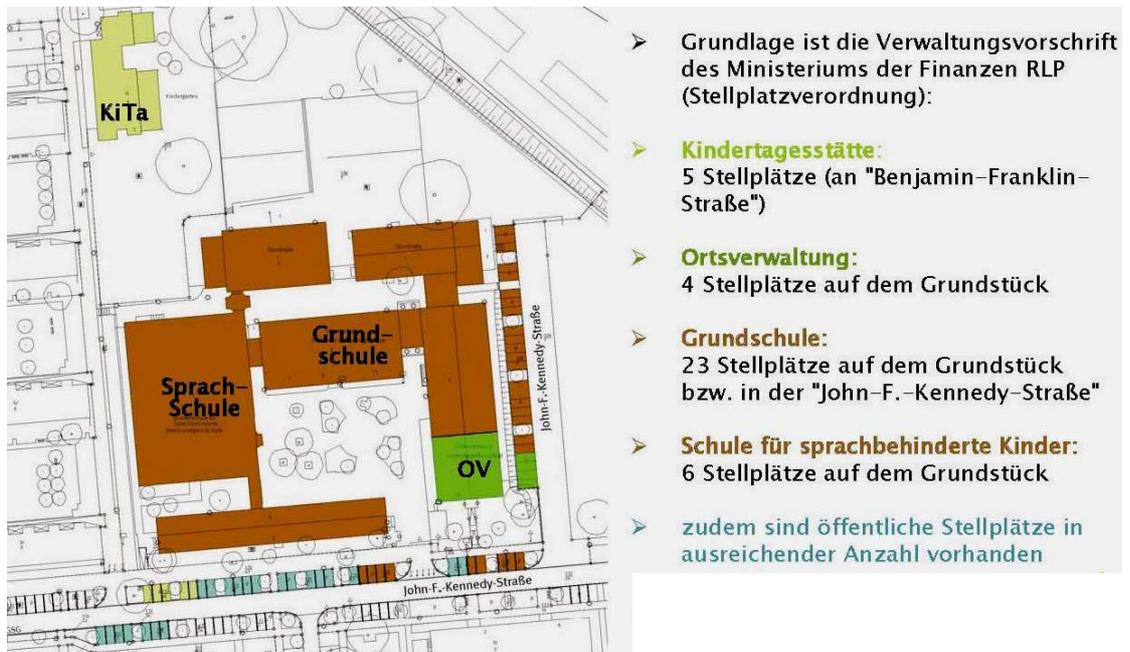


Abbildung 11:
Verkehrskonzept: Bestandssituation im Bereich der Schulen.

4.4 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 dem Zusammenspiel von öffentlichen und privaten Grünbereichen, die bereits bestehen oder im Zuge der Nachverdichtung neu angelegt wird, erreicht. Darüber hinaus werden auch die Anforderungen in Bezug auf den Natur- und Artenschutz in das übergeordnete Freiraumkonzept mit einbezogen.

Alle bislang im Plangebiet existierenden öffentlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen sind auch weiterhin erforderlich und dienen den jetzigen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des MLK-Parks als Naherholungsflä-

chen 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 Freiräume, die sich überwiegend in den Blockinnenbereichen befinden, sollen auch zukünftig als private Grünbereiche unmittelbar für die wohnortnahe Erholung der wohnenden Bevölkerung 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 weitere Läden bei nicht wirtschaftlich rentablem Betrieb langfristig städtebaulich unerwünschte Leerstände oder Mindernutzung hinterlassen würde.

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 einige kleinere Läden in Streulagen. Diese negati-

ven 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. Mit dem Ausschluss dieser Art der baulichen Nutzung soll zusätzlicher Individualverkehr insbesondere im Binnenbereich vermieden und die Wohnruhe im Plangebiet nachhaltig gesichert werden. Die Zulässigkeit für flächenintensive Gartenbaubetriebe würde der Zielsetzung, im Sinne der Innenentwicklung 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 Verhältnis von bestehenden Wohngebäuden und den das Wohngebäude umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen. 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) beträgt in diesen Bereichen 0,2.

Die bestehende Bestandsbebauung 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 - wie dies vom Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbes im Jahr 1996 noch vorgesehen war - wird verzichtet. Hier wird eine zulässige 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 höher als in den zentralen Bestandsbereichen des Plangebiets. Für diese Grundstücke wird eine maximal zulässige 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 und soll als solche auch für die Zukunft gesichert werden.

Für die geplanten Nachverdichtungsstandorte im Plangebiet liegt das Maß der baulichen Nutzung höher als in den gewachsenen zentralen Teilgebieten. Dies beruht einerseits 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. Die in Relation zur Bestandsbebauung wesentlich geringen Grundstücksbezugsgrößen tragen zusätzlich dazu bei, dass sich die festgesetzten Grundflächenzahlen gegenüber der Bestandsbebauung erhöhen. Da sich im Gegenzug die städtebauliche Körnung der für die Nachverdichtungsstandorte geplanten Bebauung am Bestand orientieren soll, kommt es für die Nachverdichtungsbereiche automatisch zu einer erhöhten zulässigen Grundflächenzahl. 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 Bestandsgebieten innerhalb dieses Bebauungsplanes gerechtfertigt. Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl je nach Nachverdichtungsstandort zwischen 0,25 und 0,4 können die bebaubaren, für eine Nachverdichtung heranzuziehenden Flächen entsprechend der oben beschriebenen Lage im Stadtgebiet bebaut werden. Gleichzeitig werden die in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete (WA) überall eingehalten.

Die erhöhte Ausnutzung der Grundstücke für die Nachverdichtung ist auch 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.

Ergänzend zur festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen die außerhalb des Baugrundstücks des Vorhabens liegenden Grundflächen der jeweils notwendigen Stellplätze hinzuzurechnen sind. Diese Festsetzung nimmt die im Plangebiet vorzufindende Situation der außerhalb des jeweiligen Grundstückes liegenden privaten Stellplätze auf und ist auch auf die Situation im Be-

reich des östlichen Endes der Fritz-Bockius-Straße anzuwenden. Die Regelung bezieht sich ausschließlich auf solche Stellplätze, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das einzelne Bauvorhaben als jeweils notwendige Stellplätze nachzuweisen sind. Die Grundflächen von außerhalb des Baugrundstücks liegenden Stellplätzen, die im Zuge des Stellplatznachweises nicht notwendig sind und zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen hergestellt werden sollen, dürfen dagegen nicht bei dieser Ermittlung der zulässigen Grundfläche herangezogen werden. Eine entsprechende Festsetzung ist auch für Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl heranzuziehen, da hierfür die gleiche Grundflächenzahl gilt.

Zudem wird durch Festsetzung eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen der durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70 % zugelassen. Damit wird die gegenüber der Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die o. g. Anlagen (50 %) erhöht. Die Zulässigkeit dieser Überschreitung soll zu einer gewissen Erleichterung bei der Herstellung der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen führen, zumal die zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens zu erwartenden Formen der geplanten Parkieranlagen in der Regel noch nicht konkret bekannt sind.

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 zu ermittelnde Geschossflächenzahl ergibt sich aus den Grundflächen der einzelnen Vollgeschosse, also ohne Keller und Dachgeschoss, und wird mit der Grundflächenzahl ins Verhältnis gesetzt. Entsprechend der Baunutzungsverordnung bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Nebenanlagen und im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

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 § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenze der Geschossflächenzahl. Zwar wird dort die gemäß BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und damit die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung eingehalten, durch die festgesetzten vier Vollgeschosse für diese Bereiche wird die Obergrenze der möglichen Geschossflächenzahl von 1,2 jedoch überschritten. Diese Überschreitung ist aber bereits durch die vorhandene Bebauung dieser entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges gelegenen Grundstücke tatsächlich vorhanden.

Im Bereich der Nachverdichtungsstandorte entlang der John-F.-Kennedy-Straße bzw. der Benjamin-Franklin-Straße, am östlichen Ende der Fritz-Bockius-Straße (sog. Torbebauung) und am östlichen Ende der Eduard-Frank-Straße werden die in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für die Geschossflächenzahl ebenfalls überschritten. Diese Überschreitung basiert auf den im Verhältnis zur Bestandsbebauung geringeren Grundstücksbezugsgrößen für die im

Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl und der aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Mindestanzahl der festgesetzten Vollgeschosse. Die Mindestanzahl an vier Vollgeschossen ist in weiten Teilen des Plangebiets charakteristisch und soll deshalb auch für die Neubebauung gelten.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet werden die vorgegebenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung insgesamt jedoch unterschritten und das erhöhte Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken, auf denen eine Nachverdichtung vorgesehen ist sowie auf den bereits bebauten 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. Darüber hinaus liegt ein Großteil der bebaubaren Flächen, für die eine gegenüber der Baunutzungsverordnung erhöhte Geschossflächenzahl festgesetzt ist, in den Randbereichen des MLK-Parks und sind 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 erforderlich.

Zu berücksichtigen ist auch, dass entsprechend des § 17 Abs. 3 BauNVO die in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das hier überplante Plangebiet des MLK-Parks ist nach Auskunft der Wohnbau Mainz GmbH überwiegend in den Jahren zwischen 1952 und 1958 errichtet worden. Die Überschreitung der vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung ist daher auch unter Berücksichtigung dieses Aspektes begründet.

5.2.3 Bauweise

Für mehrere Bereiche des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise "a 1" 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.

Darüber hinaus wird entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges eine abweichende Bauweise "a 2" festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass an dieser Stelle ein durchgehender Gebäuderiegel ohne 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 erfüllen die städtebauliche Funktion als "baulicher Leitriegel" entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges unmittelbar nördlich und südlich des großen Parkplatzes des Einkaufszentrums.

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 vorgegeben wird. Auch für die Nachverdichtungsstandorte wird auf eine derartige Festsetzung verzichtet, um hier einen größtmöglichen Spielraum für die städtebauliche Gestaltung der neuen Gebäude zu ermöglichen.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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. Durch die enge Baufensterfestsetzung soll ein Verschieben der Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend unterbunden werden. Die bestehenden Gebäudekanten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden dadurch unmittelbar aufgenommen und die derzeit vorzufindenden, durch die vorhandenen Baumassen gebildeten Straßenräume, auch für die Zukunft erhalten.

Auf Grund der o. g. Festsetzungssystematik bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen und der damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzung, die existierenden und städtebaulich wirksamen Gebäudekanten langfristig aufrecht zu erhalten, wird für die an den Gebäudefassaden im Bestandsgebiet vorhandenen Balkone eine zusätzliche Festsetzung erforderlich. Es wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone um bis zu 2,00 m ausnahmsweise zulässig ist. Diese Ausnahmefestsetzung soll die im Bestandsgebiet typischen, an die Außenfassade angegliederten Balkone ausreichend berücksichtigen und deren Zulässigkeit auch in Zukunft sichern, ohne auf die o. g. städtebauliche Zielsetzung der engen Baukörperfestsetzung verzichten zu müssen. Diese Festsetzung gilt auch für die Nachverdichtungsstandorte im Plangebiet.

Für die beiden Nachverdichtungsstandorte "Am Fort Hauptstein" sowie für den Standort "Eduard-Frank-Straße Ost" 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, der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen sowie der Anzahl der Vollgeschosse eine angemessene städtebauliche Ordnung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des verbleibenden Freiraums. Zugleich soll den potenziellen Bauherren durch die weit gefassten überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit einer gewissen Flexibilisierung hinsichtlich des Umgangs mit der an diesen Standorten vorherrschenden Lärmproblematik eingeräumt werden. Durch die hier großzügiger festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen schalltechnisch optimierte Gebäudestellungen und -konzepte ermöglicht werden.

Auf den Nachverdichtungsstandort im Bereich der Ecke "Eduard-Frank-Straße - Fritz-Ohlhof-Straße" wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens gänzlich verzichtet, da mit dem Verzicht auf eine Nachverdichtung im zentralen Bereich der Fritz-Bockius-Straße von der im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs generierten

städtebaulichen Idee einer Diagonalen - bestehend aus einzelnen Punktgebäuden - Abstand genommen wurde.

5.2.5 Gebäudehöhe und Anzahl 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 maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude (bauliche Anlagen) und der überbaubaren Grundstücksfläche wird für diese Bereiche auch in der Zukunft die typische städtebauliche Grundfigur gesichert.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden die zunächst auf 16 m festgesetzten Oberkanten auf die tatsächlich im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen reduziert. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Oberkante der Gebäude ist die Errichtung von Staffelgeschossen für die Bestandsgebiete nicht möglich. Dies trägt dazu bei, dass die jetzt existierende städtebauliche Grundform der Bestandsgebiete auch in der Zukunft erhalten wird.

Im östlich an die Benjamin-Franklin-Straße bzw. westlich 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 Nachverdichtungsstandorte im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Anzahl der Vollgeschosse passt sich überwiegend ebenfalls an die Bestandsbebauung an. Dies gilt für den östlichen Bereich zwischen Benjamin-Franklin-Straße und Wallstraße (Nachverdichtungsstandort Am Fort Hauptstein, drei Vollgeschosse), für die Fläche südlich der John-F.-Kennedy-Straße sowie für die Fläche nördlich der Benjamin-Franklin-Straße / Wallstraße (vier Vollgeschosse).

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde die für den Nachverdichtungsstandort "John-F.-Kennedy-Straße Süd" festgesetzte zulässige Gebäudeoberkante auf das Niveau der jetzigen Bestandsbebauung reduziert. Hiermit soll gewährleistet werden, dass der heutige Baublock zwischen John-F.-Kennedy-Straße und Fritz-Bockius-Straße mit einer einheitlichen Höhe der einzelnen Gebäude erhalten bleibt bzw. mit der im Bestand vorzufindenden Gebäudehöhe ergänzt wird.

Auch für den Nachverdichtungsstandort nördlich der John-F.-Kennedy-Straße (sog. Casinobebauung) ergaben sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens Änderungen bezüglich der festgesetzten Gebäudehöhe. Ausgelöst durch die fachlichen Anforderungen an Natur- und Denkmalschutz in diesem Bereich war eine Umplanung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes erforderlich geworden, um ein Abrücken der Gebäude von der Wallanlage und gleichzeitig größere private Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden zu generieren. Auf dieser Grundlage sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Gegenzug zur Reduzierung der absoluten Grundflächen der sog. Casinobebauung waren die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und

die Erhöhung der zulässigen Gebäudeoberkanten erforderlich geworden. Daher wird geringfügig abweichend von der südlich benachbarten viergeschossigen Bebauung für die Fläche nördlich der John-F.-Kennedy-Straße (sog. Casinobebauung) eine Bebauung mit vier und teilweise fünf Vollgeschossen festgesetzt. Durch die ergänzend festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude wird die Errichtung von zusätzlichen Staffelgeschossen am Nachverdichtungsstandort "Casinobebauung" ausgeschlossen. In Verbindung mit der östlich an die Casinobebauung angrenzenden Bebauung "Benjamin-Franklin-Straße Nord" entsteht ein insgesamt in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude einheitlicher städtebaulicher Abschluss zur Wallanlage hin.

Die als "städtebauliches Tor" am östlichen Ende der Fußgängerachse Fritz-Bockius-Straße geplanten Punktgebäude sollen sich städtebaulich sowohl als Tor zur Stadt bzw. zum Grüngürtel als auch als Eingang zum Quartier darstellen. Mit den ursprünglich hier geplanten vier Vollgeschossen kann diese Zielsetzung nicht erreicht werden. Auf Grund von besonderen städtebaulichen Überlegungen wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen erhöht. Diese Erhöhung ist erforderlich geworden, weil die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung eines "Eingangtores" durch eine Erhöhung der Torbauten verstärkt werden soll. Die ursprünglich geplanten vier Vollgeschosse basierten auf der Planung, die Nachverdichtung auf die gesamte "Freifläche Ost" (2 + 5 Punktgebäude, 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs) auszudehnen. Die Umsetzung des ursprünglichen städtebaulichen Ansatzes einer Auftaktbebauung innerhalb der "Freifläche Ost", die durch eine Auflösung der im Plangebiet vorherrschenden Blockstrukturen in einzelne Punktbebauungen erfolgen sollte, ist mit dem Wegfall der Punktgebäude im Bereich der "Freifläche Ost" nicht mehr zu erreichen. Durch die Reduzierung auf zwei Punktgebäude am Ende der Fritz-Bockius-Straße heraus ergab sich aus der Zielsetzung der Schaffung eines baulichen Eingangstores zum MLK-Park ein städtebauliches Erfordernis, eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe gegenüber dem ursprünglichen Konzept zuzulassen.

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 zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen zugelassen. Dadurch wird in Verbindung mit den festgesetzten vier Vollgeschossen 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.

Dieselbe Zielsetzung wird im nordwestlichen Bereich des Plangebiets an der Ecke "Dr.-Martin-Luther-King-Weg - Straße Am Fort Gonsenheim" verfolgt. Auch hier wird durch die festgesetzte zulässige Oberkante der Gebäude in Verbindung mit vier zulässigen Vollgeschossen ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht und diese städtebauliche Zielsetzung durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen können ausnahmsweise um bis zu 1,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung für Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie erforderlich ist.

5.3 Bedingtes Baurecht

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat sich gezeigt, dass der hier relevante östliche Bereich des Bebauungsplanes von den umgebenden Freizeitznutzungen stark beeinträchtigt ist. Um zukünftig gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, wird durch die Festsetzung eines bedingten Baurechts für den Nachverdichtungsstandort "Am Fort Hauptstein Süd" sichergestellt, dass zunächst eine Bebauung des Bereiches mit der Bezeichnung "A 1" erfolgen muss, bevor der westliche zu den Freizeitznutzungen orientierte Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "A 2" entwickelt werden kann. Mittels eines bedingten Baurechts wird sichergestellt, dass die Errichtung von Gebäuden im gekennzeichneten Bereich erst dann zulässig ist, wenn Teile dieser städtebaulich und lärmschutztechnisch wirksamen Bebauung entlang der Straße "Am Fort Hauptstein" errichtet worden sind. Mit der zwingenden Errichtung der westlichen und südlichen Riegelbebauung wird die auf Grundlage des Schallgutachtens erforderliche Reaktion zur Lärminderung geleistet, auch wenn die aus einzelnen Teilabschnitten resultierende Abschirmung nicht ausreicht, um auf passive Schallschutzmaßnahmen vollständig zu verzichten.

Hinsichtlich der Umsetzung des "bedingten Baurechts" ist die Gebäudetiefe nicht maßgebend. Eine vollflächige Überbauung des Baufeldes "A 1" ist nicht erforderlich. In diesem vorgelagerten Bereich können zudem alle im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bei Nachweis des erforderlichen Schallschutzes untergebracht werden.

Da es sich um ein einziges Grundstück mit nur einem Eigentümer handelt, auf welches sich die Festsetzung des an Bedingungen geknüpften Baurechts beziehen, ist nicht zu befürchten, dass die aufschiebende Bedingung nur unter Abhängigkeit von einzelnen anderen Eigentümern umgesetzt werden kann und damit zu einer individuellen Benachteiligung führt.

5.4 Stellplätze, Garagen, 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) und somit 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.

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 Grundstücken Stellplätze zu errichten, können diese in Tiefgaragen untergebracht werden, sofern diese vollständig unterirdisch angelegt werden. Als zusätzliche Einschränkung wird jedoch festgesetzt, dass Tiefgaragen unterhalb der als Gemeinschaftsanlagen festgesetzten "begrünten Blo-

ckinnenbereiche" unzulässig sind. 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 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 oberirdischen Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist dagegen unzulässig. Damit wird das Ziel verfolgt, die privaten Grundstücksflächen von einer Überbauung mit Garagen freizuhalten.

Zudem sind in diesen Teilbereichen 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 allgemeine Wohngebiete "WA 2" bezeichnet.

Sowohl innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA 1" als auch innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA 2" werden dort, wo es städtebauliches Ziel ist, Tiefgaragen durch Planeintrag festgesetzt. Für den Nachverdichtungsstandort "Am Fort Hauptstein" wird darüber hinaus durch entsprechenden Planeintrag der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage festgesetzt. Damit wird verbindlich festgelegt, dass die Erschließung der Tiefgarage über die Straße "Am Fort Hauptstein" erfolgen muss und damit die durch den Tiefgaragenbetrieb zu erwartenden Verkehre nicht durch die Benjamin-Franklin-Straße geführt werden. Über die Benjamin-Franklin-Straße sind lediglich die wenigen durch Planeintrag festgesetzten Stellplätze - sofern diese hergestellt werden - erschlossen.

Die sich im Gebiet befindenden öffentlichen Stellplätze werden als öffentliche Parkplätze für Besucher der sich im Plangebiet befindenden Einrichtungen und Wohnquartiere festgesetzt.

Zudem werden im Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Im Bereich der offenen Grundstücksecken im Bestand sind derartige Nebenanlagen bereits errichtet worden. Um das System der Nebenanlagen fortzusetzen, werden im Bereich des baulichen Bestandes vorhandene und zusätzliche, im Bereich der geplanten Nachverdichtung neue Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Ergänzt werden die Festsetzungen der Standorte für Nebenanlagen durch gestalterische Festsetzungen.

5.5 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.

Voraussetzungen für einen enteignungsgleichen Eingriff werden durch die Zuordnung der als "Begrünte Blockinnenbereiche" festgesetzten Flächen zu den jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten, die durch die umgrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen definiert sind, nicht erfüllt. Eine Entziehung der Eigentumssubstanz findet durch die Zuordnung der als "Begrünte Blockinnenbereiche" festgesetzten Flächen nicht statt. Auch lässt der Bebauungsplan das vorhandene Eigentum bzw. Rechte am Grundstück in seiner Substanz unberührt. Er überträgt das Eigentumsrecht weder auf die Allgemeinheit noch auf einen begünstigten Vorhabenträger.

Mit der Festsetzung werden keine zusätzlichen "begrünten Blockinnenbereiche" geschaffen, sondern die bereits vorhandenen Blockinnenbereiche von einer Nachverdichtung ausgenommen. Diese bleiben daher als "private Freifläche" langfristig erhalten und werden im Bebauungsplan als solche gesichert. Die Blockinnenbereiche haben für die Bewohnerinnen und Bewohner als Spiel-, Begegnungs- und Kommunikationsraum eine soziale Funktion inne. Diese soziale Komponente soll mit der Festsetzung als Gemeinschaftsanlage gesichert werden.

Bei der Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche sind diese Flächen heranzuziehen, da diese Bestandteil des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind.

5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Standortsicherung werden die im nördlichen Bereich des Plangebiets und die im zentralen Bereich der "Freifläche Ost" bestehenden Einrichtungen für den Gemeinbedarf 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 Festsetzung 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 Mainz-Hartenberg/Münchfeld), "Kindertagesstätte", "Schule" sowie unmittelbar östlich an die öffentliche Grünfläche angrenzend die Zweckbestimmung "soziale Einrichtung" (Jugendhaus) festgesetzt. Für den als Betriebshof des Grünamtes genutzte Bereich wird die Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung" 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 festge-

setzten öffentlichen Grünfläche, von denen teilweise Lärmbelastungen für die Anwohner ausgehen können, werden mehrere Zweckbestimmungen festgesetzt und auch innerhalb der Grünfläche durch entsprechenden Planeintrag verortet. Als Zweckbestimmung werden Flächen für Sporteinrichtungen (Bolz- und -Basketballplatz) festgesetzt.

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

5.8 Verkehrsflächen

Charakteristisch für den öffentlichen Straßenraum im Plangebiet ist die Aufteilung der Flächen in einen öffentlichen Fußweg, einen privaten Stellplatzbereich, der senkrecht zur Fahrgasse angelegt ist, und in die eigentliche Fahrgasse. Dabei werden die privaten Stellplätze von den öffentlichen Flächen (Fußweg und Fahrgasse) eingeschlossen. Zur Sicherung dieser Systematik innerhalb des Straßenraums werden die Flächen entsprechend ihrer jetzigen Funktion als "private Stellplätze" und als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt. Die Systematik der Erschließung wird auch im Bereich der Nachverdichtungsprojekten - soweit dies städtebaulich und verkehrstechnisch sinnvoll ist - fortgesetzt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die vorhandenen und geplanten Fußwege sowie die zentrale Fußwegeachse "Fritz-Bockius-Straße" werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung -Fußgängerbereich- festgesetzt. Im Bereich des derzeitigen östlichen Endes der Fußgängerachse "Fritz-Bockius-Straße" wird die Fußgängerachse in die "Freifläche Ost" hinein verlängert und als "Verkehrsfläche" mit der Zweckbestimmung -Fußgängerbereich- festgesetzt.

5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von den Fachgutachtern durchgeführte Artenschutzprüfung hat ergeben, dass für die beiden streng geschützten Vogelarten "Baumpieper" und "Bluthänfling" bei Realisierung des Bebauungsplanes der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintritt. Das Verbot betrifft die Vernichtung ihres Lebensraums. Somit wäre für die Inanspruchnahme des Lebensraums beider Arten eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich. Änderungen der Planung dahin gehend, dass der Lebensraum nicht vernichtet wird, wurden geprüft und als nicht zumutbar und angemessen angesehen. Die Innenstadtentwicklung in Bereichen bereits einmal bebauter Abriss-Flächen entspricht dem generell anzuwendenden Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zudem dem allgemeinen Minimierungsgebot aus der Eingriffsregelung.

Aus diesem Grund wurde ein anderer Weg gewählt. Um das Eintreten des Verbotstatbestands ausschließen zu können, müssen vor Beginn der Baumaßnahmen Lebensraumstrukturen an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen werden,

um bereits für den Zeitpunkt des Lebensraumverlustes Ersatz geschaffen zu haben (FCS-Maßnahme). Diese sogenannte "FCS-Maßnahme" (favourable-conservation-status) dient der Kompensation der zukünftig zu erwartenden (und verbotenen) Verschlechterung des (im besten Falle günstigen) Erhaltungszustands einer Art. Hierzu werden auf den durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zugeordneten Flächen Habitatkomplexe entwickelt, die den Lebensraumsprüchen beider Arten entsprechen. Mit dieser Maßnahme kann gleichzeitig ein Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen naturschutzfachlich bedeutsamer Insektenarten erbracht werden. Die festgesetzte Maßnahme wird den beiden Nachverdichtungsstandorten nördlich der John-F.-Kennedy-Straße (sog. Casinobebauung) bzw. der Benjamin-Franklin-Straße ("Benjamin-Franklin-Straße Nord") zugeordnet.

Die hierfür erforderlichen bzw. ausgewählten Flächen liegen in der Gemarkung Mainz-Ebersheim in der Feldflur. Gemäß Artenschutzprüfung muss die FCS-Maßnahme eine Flächengröße von 6.000 bis 7.000 m² umfassen, um den Lebensraumverlust vollständig kompensieren zu können. Die in der Anlage 4 zum Umweltbericht ermittelten Rahmenbedingungen und die darin dargestellten Maßnahmen innerhalb der beiden Flächen werden in einem zweiten Schritt im Zuge einer nachgeordneten Feinplanung inhaltlich ausgestaltet und bis zum jeweiligen Frühjahr vor Baubeginn umgesetzt. Die entsprechend des Gutachtens aufzuwertenden Flächen stehen den beiden Vogelarten dann im Frühjahr zur Verfügung, wenn diese aus den Winterquartieren zurückkehren.

In Anwendung von § 1 Abs. 3 BauGB werden die zugeordneten externen Ausgleichsflächen seitens der Stadt Mainz zur Verfügung gestellt. Durch eine vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 BauGB, die bis Satzungsbeschluss mit dem oder den künftigen Bauherren abgeschlossen wird, oder im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens wird die Finanzierung der Maßnahmen auf den externen Flächen durch den jeweiligen Vorhabenträger gesichert.

5.10 Festsetzungen zum Lärmschutz

Im Zuge der Erarbeitung des Schallgutachtens wurde festgestellt, dass auf Grund der Vielzahl der auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen (Verkehr, Freizeitnutzungen, Betriebe und Anlagen, Schulen und Kindertagesstätten) Überschreitungen der einschlägigen technischen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Daher wurden entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

5.10.1 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehrsanlagen

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche I - III. Entlang der am Plangebiet im Norden und Westen vorbeiführenden Verkehrswege können jedoch Lärmpegelbereiche von IV und V auftreten. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für die im Baugenehmigungsverfahren erforderliche Bemessung der Schalldämm-Maße schutzbedürftiger Aufenthaltsräume. Im Rahmen der Neuerrichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird daher festgesetzt, dass die Außenbauteile gemäß den Anforderungen der DIN 4109 entsprechend den in der Abbildung 1 der Festsetzung gekennzeichneten Lärmpegelbereich III auszuführen sind.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass an Fassaden von neu zu errichtenden Gebäuden mit Wohnungen, die durch Verkehrslärm tags mit Beurteilungspegeln von mehr als 64 dB(A) belastet sind, Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone unzulässig sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil durch Verkehrslärmreinwirkungen in dieser Größenordnung im Tagzeitraum die gesunden Wohnverhältnisse im Freien nicht mehr gewährleistet werden können. Ergänzend wird für den Nachtzeitraum festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zum Lüften geeignete Fenster ausschließlich an Fassaden mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms entsprechend der Abbildung 4 von nachts 49 dB(A) und mehr aufweisen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Die dB(A)- Isophone können der Abbildung 3 (tags) und der Abbildung 4 (nachts) der textlichen Festsetzung entnommen werden.

Schließlich sind zum Schutz vor den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmeinwirkungen bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Wohnungen an Fassaden entlang der durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen ("X1"- Kennzeichnung durch Planeintrag) zum Lüften notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die neu zu errichtenden Wohnungen so organisiert sind, dass ein zum Lüften des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes notwendiges Fenster an einer ruhigen Fassade vorhanden ist und die belasteten Fenster nur der Belichtung dienen. Alternativ sind Maßnahmen wie hinterlüfteten Glasfassaden und/oder belüftete Wintergärten geeignet. Wird eine Grundrissorganisation angestrebt muss gewährleistet sein, dass eine hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen abgeschirmte Gebäudeseite existiert.

5.10.2 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Anlagen und Betriebe

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Bei hoher Außenlärmbelastung ist vor allem in Schlafräumen oder in Kinderzimmern ein Öffnen oder Kippen von Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Daher werden im Bebauungsplan hierzu entsprechende Festsetzungen getroffen.

Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern, deren zum Lüften geeignete Fenster Abstände von 15 m zu bestehenden und geplanten oberirdischen Stellplätzen, Tiefgaragentoren oder Tiefgaragenrampen unterschreiten, sind daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Zudem sind bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in der Nachbarschaft des bestehenden Betriebshofes, die zum Lüften geeignete Fenster ausschließlich an Fassaden mit Beurteilungspegeln des Anlagenlärms von mehr als 40 dB(A) aufweisen, ebenfalls schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die dB(A)- Isophonlinie kann der Abbildung 2 der textlichen Festsetzung entnommen werden.

Schließlich müssen neu zu errichtende oberirdische Stellplätze, die straßenrechtlich nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden, neu zu errichtende

Tiefgaragentore und neu zu errichtende Tiefgaragenrampen einen Mindestabstand von 15 m zu Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von bestehenden Wohnungen aufweisen. Der festgesetzte Mindestabstand solcher Parkierungsanlagen zur bestehenden Bebauung kann unterschritten werden, sofern durch anderweitige Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden können. Zudem dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht den Wert von 65 dB(A) nicht überschreiten. Bei dem Nachweis der Einhaltung der Festsetzung ist eine Prognose entsprechend dem heutigen Stand der Technik durchzuführen. Als Grundlage der Prognose ist die Parkplatzlärm-schutzstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. Auflage, heranzuziehen.

5.10.3 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Freizeitanlagen

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Freizeitanlagen wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Wohnungen sowie bei der Neuerrichtung von Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen oder ähnlichen schutzbedürftigen Einrichtungen zum Lüften notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 an Fassaden entlang der durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen ("X2"-Kennzeichnung durch Planeintrag) unzulässig sind. Dies betrifft ausschließlich die Baufelder der Nachverdichtung, die sich um den bestehenden Grünbereich ("Freifläche Ost") herum gruppieren. Die Erweiterung der Gültigkeit dieser Festsetzung auf "Krankenhäuser", "Pflegeeinrichtungen" und "ähnliche schutzbedürftige Aufenthaltsräume" resultiert aus der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" innerhalb des Plangebiets. Hiernach sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke regelzulässig und in der "Spanne" der Nutzungen mit möglicherweise schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen.

5.11 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 ersetzt werden.

5.12 Anpflanzen von Bäumen

Zur gestalterischen Aufwertung der vielen fußläufigen Gebietszugänge sollen neben der Erhaltung des Baumbestandes in diesen Bereichen zusätzlich auch Baumpflanzungen vorgenommen werden. Diese Pflanzungen werden ebenfalls durch Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge der Umsetzung können die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für die Baumpflanzung geringfügig den jeweiligen Bedingungen vor Ort angepasst werden. Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische mittel- und großkronige Laubbäume zu verwenden.

5.13 Pflanzbindungen

Im Plangebiet befinden sich bereits erhaltenswerte Grünflächen. Diese sollen im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert werden. Hierbei handelt es sich um eine größere Gehölzfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Straße "Am Taubertsberg"), um eine Fläche innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Osten des Plangebiets, um die bestehende Gehölzfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der geplanten Bebauung "Fort Hauptstein Nord und Süd" sowie um den umfassenden Grünbestand im Bereich des Kulturdenkmals "Kavalier Holstein". Die Grünbestände innerhalb der festgesetzten Flächen müssen dauerhaft erhalten werden und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden.

5.14 Grünzone entlang des Kavalier Holstein

Die durch Planeintrag festgesetzte Pflanzfläche "P 1" dient als Grünpuffer dem Schutz des östlich angrenzenden Kulturdenkmals "Kavalier Holstein" und der dort vorzufindenden Gehölze sowie den dort vorkommenden Vögel. Die Fläche soll als unversiegelte Fläche durch eine zweimal im Jahr durchzuführende Mahd langfristig gesichert werden. Die Ausweisung dieser sog. Pufferfläche ist möglich, da im Zuge des Bauleitplanverfahrens die für die sog. "Casinobebauung" festgesetzten überbaubaren Grundflächen reduziert und somit noch zusätzliche Abstandsflächen zur Wallanlage generiert werden konnten.

Ergänzend wird festgesetzt, dass ein Zaun entlang der östlichen und nördlichen privaten Grundstücksgrenze errichtet werden muss. Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Wallanlage durch die Pflegekräfte sollen mindestens zwei Zugänge in die Zaunanlage integriert werden. An welchen Stellen die Zugänge verortet werden müssen, wird im Zuge der Umsetzung der Pflanzfläche mit dem für die Pflege zuständigen Fachamt abgestimmt.

Darüber hinaus ist entsprechend der Forderung der Denkmalpflege in diese Pflanzfläche ein 1,50 m breiter "Fußgängerpfad" zu integrieren, um das Kulturdenkmal "Kavalier Holstein" für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen. Der innerhalb dieser Pflanzfläche zu errichtende Fußpfad wird im nördlichen Anschluss durch entsprechende Festsetzung eines Gehrechts um den gesamten westlichen und nördlichen Verlauf des Wallsaums fortgeführt. Da die Pufferzone als unversiegelte Fläche angelegt werden soll, ist der Fußgängerpfad mit wasserdurchlässigem Belag und versickerungsfähigem Untergrund auszuführen. Die Grünzone ist zudem von allem Baubetrieb freizuhalten. Die Bestimmungen der DIN 18915 sind zudem einzuhalten.

Durch die festgesetzte Fläche und den darauf festgesetzten Einzelmaßnahmen wird das "Kavalier Holstein" weiterhin als ein Refugium für die Tierwelt im Innenstadtbereich gesichert. Die Abstandsfläche und die naturnahe Gestaltung dieser Pufferzone wird im Ergebnis weniger Störungen zwischen den intensiv als private Stellplatzanlage bzw. als private Gärten genutzten Freiflächen und dem zu schützenden Gehölzbestand hervorrufen als dies bei einem direkten Heranrücken einer Bebauung und der privaten Freiflächen an die Wallanlage der Fall wäre.

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.

Die vorhandenen Nebenanlagen zeichnen sich bereits heute durch eine hohe gestalterische Qualität aus. Diese Qualität soll auch zukünftig bei Bauvorhaben im Zuge der Nachverdichtung aufrechterhalten werden.

7. Schalltechnisches Gutachten

Im Zuge der Erarbeitung des Schallgutachtens wurde festgestellt, dass auf Grund der Vielzahl der auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen (Verkehr, Freizeitnutzungen, Betriebe und Anlagen, Schulen und Kindertagesstätten) Überschreitungen der einschlägigen technischen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Im Schallgutachten wurden diese Überschreitungen quantifiziert und entsprechende Schallschutzmaßnahmen erarbeitet. Mittels richtlinienkonformer Ausbreitungsbedingungen, die von einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- und Temperaturinversions-Situation ausgehen, wurden die Beurteilungspegel im Plangebiet getrennt für Verkehr, Freizeit und Betriebe/ Anlagen prognostiziert.

Die Lärmprognose erfolgte im Sinne einer Abschätzung "auf der sicheren Seite", so dass jeweils der ungünstigste Lastfall - entsprechend der lautesten Situation - dargestellt wird. Die tatsächlichen Lärmeinwirkungen bewegen sich im Bereich zwischen "keine Lärmeinwirkung" bei z. B. ungenutzten Einrichtungen bis zum hier betrachteten "Worst-Case- Fall".

7.1 Verkehrslärm

Für die Ermittlung und Bewertung des Verkehrslärms gelten die Orientierungswerte der DIN 18005/1. Für das Plangebiet sind insbesondere die Erschließungsstraßen Dr.-Martin-Luther-King-Weg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, die Straße "Am Fort Gonsenheim" entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Wallstraße, die unmittelbar im Osten an das Plangebiet angrenzt, relevant.

Entsprechend des Schallgutachtens ist im Tagzeitraum der Orientierungswert der DIN 1800/1 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten. Lediglich an den Grenzen des Plangebiets treten entlang der o. g. Verkehrsachsen innerhalb eines 60 m- Abstandes zur jeweiligen Straßenachse Orientierungswertüberschreitungen auf. Unmittelbar entlang der o. g. Verkehrsachsen betragen die Orientierungswertüberschreitungen bis zu ca. 10 dB(A).

Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) an den westlichen, nördlichen und östlichen Rändern des Plangebiets überschritten. Die Überschreitungen betragen am westlichen und nördlichen Rand ca. 10 dB(A), am östlichen Rand ca. 5 dB(A). Die entlang des nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen ermittelten Überschreitungen ragen bis zu 180 m in das Plangebiet hinein und rühren aus dem in der Nacht höheren Schienenverkehrslärmeinwirkungen.

Der im Rhein-Main-Gebiet und insbesondere im Stadtgebiet von Mainz immanente Fluglärm spielt für das Plangebiet "MLK-Park" nur eine untergeordnete Rolle. Im Zuge der Ermittlung der Prüferfordernisse für das Schallgutachten wurde bezüglich des Fluglärms festgestellt, dass das Plangebiet nur bei Westwindrichtung tags mit 47 dB(A) belastet ist. Der maßgebliche Orientierungswert tags für Verkehrslärm liegt jedoch nach DIN 18005 bei 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Es wurde daher bestimmt, dass im Zuge des Schallgutachtens diesbezüglich kein vertiefender Untersuchungsbedarf besteht.

7.2 Freizeitlärm

Die Ermittlung und Bewertung des Freizeitlärms erfolgt gemäß Freizeitlärmrichtlinie. Für das Plangebiet waren das östlich an das Plangebiet angrenzende Taubertsbergbad, die Nutzungen im "Kavalier Hauptstein" sowie das im Plangebiet im Bereich der "Freifläche Ost" liegende AWO- Kinder- und Jugendtreff "Park-Haus" mit Basketballkorbanlage und der Bolzplatz zu beurteilen.

Die Beurteilungspegel gelten für den ungünstigsten Lastfall, dass alle Freizeiteinrichtungen während des gesamten Beurteilungszeitraums ununterbrochen genutzt werden. Die tatsächlichen Lärmeinwirkungen bewegen sich im Bereich

zwischen "keine Lärmeinwirkung" bei z. B. ungenutzten Einrichtungen bis zum hier betrachteten Worst-Case- Fall.

Unter diesen "Worst-Case"- Bedingungen wird der Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete tags innerhalb der Ruhezeiten (50 dB(A)) erst in einem Anstand von ca. 150 m vom Taubertsbergbad eingehalten. Finden zudem Musikproben im "Kavalier Hauptstein" bei offenen Fenstern oder auf den Freiflächen statt oder finden nach 22 Uhr noch bspw. Festveranstaltungen in den Außenbereichen der Freizeiteinrichtungen statt, kann dieser o. g. Mindestabstand noch größer sein. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sind von den durch Freizeitlärm verursachten Richtwertüberschreitungen die Gebäude im Osten des Plangebiets betroffen.

Liegen auf Grund baulicher Entwicklungen in der Vergangenheit Wohngebiete und Freizeitanlagen - wie hier im Fall des Plangebiets "MLK-Park" - eng zusammen, kann eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen. Sofern an störenden Anlagen alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen durchgeführt sind, kann die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme dazu führen, dass die Bewohner mehr an Geräuschen hinnehmen müssen als die Bewohner von gleichartig genutzten Gebieten, die fernab derartiger Anlagen liegen. Die im Einzelfall noch hinzunehmende Geräuscheinwirkung hängt von der Schutzbedürftigkeit der Bewohner des Gebietes und den tatsächlich nicht weiter zu vermindernenden Geräuschemissionen ab. Die zu duldbaren Geräuscheinwirkungen sollen die Immissionsrichtwerte unterschreiten, die für die Gebietsart mit dem nächst niedrigeren Schutzansprüchen gelten.

In dem hier zu beurteilenden Fall des Bebauungsplanes "H 92" sind somit an den bestehenden Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zumutbar. Diese Immissionsrichtwerte liegen 5 dB(A) über denen für Allgemeine Wohngebiete. Diese Werte werden im Plangebiet an den bestehenden Wohngebäuden eingehalten.

Laut den Ergebnissen des Schallgutachtens wird unter den o. g. "Worst-Case"- Bedingungen der Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie für Mischgebiete tags innerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) an einem Wohngebäude im Plangebiet relevant überschritten. Hierbei handelt es sich um ein Wohngebäude in der Eduard-Frank-Straße im Südosten des Plangebiets.

Der erhöhte Immissionsrichtwert der 18. BImSchV in Allgemeinen Wohngebieten für seltene Ereignisse tags innerhalb der Ruhezeiten von $50 + 10$ dB(A) = 60 dB(A) wird hier eingehalten.

An Bestandsgebäuden sind Überschreitungen durch den Betrieb des benachbarten Taubertsbergbades von 55 dB(A) an Sonn- und Feiertagen tags innerhalb der Ruhezeiten durch die "seltene Ereignis"- Regelung der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), aus der die Freizeitlärmrichtlinie entwickelt worden ist, abgedeckt. Da nicht zu erwarten ist, dass an mehr als 18 Sonn- und Feiertagen eines Jahres "Freibad-Wetter" herrscht, können hierfür die für besondere Ereignisse und Veranstaltungen, die an höchstens 18 Kalendertagen im Jahr auftreten, um bis zu 10 dB(A) über den zulässigen Immissionsrichtwerten liegenden Werte ($50+10$ dB(A) = 60 dB(A)) herangezogen werden. Dieser Wert wird an den Bestandsgebäuden im Plangebiet eingehalten. Somit sind für die Bestandsbebauung keine Maßnahmen gegen die Freizeitlärmwirkungen erforderlich.

7.3 Betriebs- und Anlagenlärm

Für die Ermittlung und Bewertung des Betriebs- und Anlagenlärms gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Diese gelten außen, d. h. vor den Gebäuden. Im Plangebiet relevant ist der Betriebshof des städtischen Grünamtes im Nordosten des Plangebiets, die Akademie für Bildende Künste der Johannes Gutenberg- Universität außerhalb der Geltungsbereichsgrenze südöstlich der Eduard-Frank-Straße, die Schulen und Kindertagesstätten im nordwestlichen Bereich des Plangebiets und die Stellplatzanlagen im Plangebiet.

Entsprechend des Schallgutachtens wird beim regulären Tagbetrieb des städtischen Betriebshofes der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) bereits ab der Grundstücksgrenze eingehalten. Dagegen kann es beim Winterdienst nachts zwischen 5 Uhr und 6 Uhr bis zu einem Abstand von 80 m zur Grundstücksgrenze des Betriebshofes zu Überschreitungen des Richtwertes für die Nacht von 40 dB(A) kommen. Bezüglich der geplanten Bebauung sind durch Anlagenlärm nachts die geplanten Gebäude in unmittelbarer westlicher und südlicher Nachbarschaft des Betriebshofes betroffen.

Die Holz- und Metallwerkstätten der Akademie für Bildende Künste der Johannes Gutenberg- Universität liegen auf der Südseite und damit auf der zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den geplanten Gebäuden abgewandten Seite. Diese sind damit aus Sicht des Immissionsschutzes unkritisch. Allerdings wird in Räumen der Nordfassade des Akademiegebäudes teilweise nachts gearbeitet und es finden Feiern der Studierenden statt. Hierzu war eine exakte Quantifizierung der Geräuschemissionen nicht möglich. Im Hinblick auf die im Plangebiet "MLK-Park" geplante Bebauung wären daher die südlichen Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft betroffen.

Hinsichtlich von geplanten oder bestehenden oberirdischen Stellplatzanlagen, Tiefgaragentoren und Tiefgaragenrampen wurde festgestellt, dass überall dort, wo die Abstände dieser Anlagen weniger als 15 m zu den geplanten Wohnhäusern betragen, gemäß der Parkplatzlärmstudie die Mindestabstände zu kritischen Immissionsorten von Mischgebieten unterschritten sind. Hier können dann insbesondere durch nächtliche Pegelspitzen (z. B. Türeenschlagen) die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz für Mischgebiete verletzt werden.

Bei der Betrachtung der im Plangebiet ansässigen Schulen und Kindertagesstätten sind die Außenspielflächen bei einer vierstündigen Nutzungszeit tags der städtischen Kindertagesstätte "Rasselbande", des städtischen Kinderhorts "Dr.-Martin-Luther-King-Park", der "Dr.-Martin-Luther-King-Grundschule" und der "Astrid-Lindgren-Schule" untersucht worden. Hiernach wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) bereits ab der Grundstücksgrenze des Schul- und KiTa- Geländes eingehalten. Somit sind diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich.

7.4 Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

Im Zuge der Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft, die im Folgenden dargestellt werden:

7.4.1 Möglichkeiten der Lärminderung an der Lärmquelle oder durch Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen

Lärminderungsmaßnahmen an der Quelle der Emittenten "Straße" und Schiene", Verbote für die Nutzung von Freizeiteinrichtungen tagsüber innerhalb der Ruhezeiten oder Verbot des nächtlichen Winterdienstes auf dem Grünamtsbetriebsgelände sind aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und des Bestandschutzes nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu realisieren.

Ebenfalls nicht zu realisieren sind Abstandsvergrößerungen zu den Schallquellen, um dadurch die Geräuscheinwirkungen zu minimieren, da es sich um ein Plangebiet mit relativ geringer Ausdehnung und einer Bestandsbebauung handelt.

Eine differenzierte Ausweisung von Baugebieten (z. B. Ausweisung eines Mischgebietes in der Nachbarschaft der Freizeitanlagen) kann auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung der Ausweisung von Wohnraumnachverdichtungsflächen im Innenbereich nicht erfolgen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände sind zum Schutz der obersten Geschosse von Wohngebäuden unverhältnismäßig in Bezug auf die Kosten, die Stadtbildverträglichkeit und die Wohnumfeldverträglichkeit. Diese Maßnahmen sind somit nicht realisierbar.

Musikproben im "Kavalier Hauptstein" bei geöffneten Fenstern und auf den Freiflächen oder Veranstaltungen nach 22 Uhr im Bereich der Freizeiteinrichtungen (z. B. Jugendbox) sollen unter Beachtung der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bereits hinsichtlich der Bestandswohnungen unterlassen werden.

7.4.2 Anpassung der Beurteilungskriterien für den Betriebshof

Da die Tätigkeit des nächtlichen Winterdienstes gemäß der TA Lärm dem öffentlichen Interesse unterliegt und der frühe Beginn dieser Tätigkeit im Sinne der Verkehrssicherheit erforderlich ist, kann die Nachtzeit um eine Stunde auf die Zeit von 21 Uhr bis 5 Uhr vorverlegt werden. Eine insgesamt achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen. Daher sollen zusätzlich Schlafräume und Kinderzimmer, für die gemäß dem Schallgutachten Beurteilungspegel von mehr als 40 dB(A) veranschlagt werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Hierzu erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan.

7.4.3 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Parkieranlagen

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Parkieranlagen muss bei neu zu errichtenden oberirdischen Stellplätzen, neu zu errichtenden Tiefgaragentoren und neu zu errichtenden Tiefgaragenrampen ein Mindestabstand von 15 m zur benachbarten bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden. Der definierte Mindestabstand solcher Parkieranlagen zur bestehenden Bebauung kann

unterschritten werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts durch anderweitige Maßnahmen an der benachbarten bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden können. Hierzu erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan.

Bei dem Nachweis ist eine Prognose entsprechend dem heutigen Stand der Technik durchzuführen. Als Grundlage der Prognose ist die Parkplatzlärmschutzstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. Auflage, heranzuziehen.

7.4.4 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehr

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehr sind ebenfalls Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Diesbezüglich sind an Fassaden, die durch Verkehrslärm tagsüber mit Beurteilungspegeln von mehr als 64 dB(A) belastet sind, Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone unzulässig. Bei Verkehrslärmeinwirkungen dieser Größenordnung sind gesunde Wohnverhältnisse tags im Freien nicht mehr gewährleistet.

Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zum Lüften geeignete Fenster ausschließlich an Fassaden mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms nachts von 49 dB(A) und mehr aufweisen, sind daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Zudem sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Wohnungen an Fassaden entlang der durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen zum Lüften notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Für welche Fassaden im Plangebiet diese Festsetzung gelten, ist durch einen entsprechenden Planeintrag ("X1"- Planeintrag) durch Kennzeichnung der Baugrenzen festgelegt. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die neu zu errichtenden Wohnungen so organisiert sind, dass ein zum Lüften des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes notwendiges Fenster an einer ruhigen Fassade vorhanden ist und die belasteten Fenster nur der Belichtung dienen. Alternativ sind Maßnahmen wie hinterlüftete Glasfassaden und/oder belüftete Wintergärten geeignet.

7.4.5 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Freizeiteinrichtungen

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Freizeiteinrichtungen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Wohnungen an Fassaden entlang der durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen zum Lüften notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Für welche Fassaden im Plangebiet diese Festsetzung gelten, ist durch einen entsprechenden Planeintrag durch Kennzeichnung der Baugrenzen ("X2"- Planeintrag) festgesetzt.

Darüber hinaus ist in dem Teil des nordöstlichen allgemeinen Wohngebietes "WA 2" mit der Bezeichnung "A 2" die Errichtung von Aufenthaltsräumen für Wohnungen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen oder ähnlichen schutzbedürftigen Nutzungen so lange unzulässig, bis das Baufeld "A 1" des allgemeinen Wohngebietes "WA 2" vollständig entsprechend den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut ist.

7.5 Resümee

In Bezug auf den Verkehrs- und Anlagenlärm (Stellplätze, Betriebshof des Grünamtes) stehen geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung. Hinsichtlich der bestehenden Freizeitnutzungen führt die Nachverdichtung mit Wohnraum im Plangebiet zu einem Immissionskonflikt. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wird jedoch die Nachverdichtung des Plangebiets ermöglicht.

8. Verkehrsuntersuchung 2009

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung vom 30.10.2009 werden die verkehrstechnischen Rahmenbedingungen im MLK-Park untersucht und verkehrstechnische Aussagen in Bezug auf die bauliche Nachverdichtung des Plangebiets 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 "Verkehrsuntersuchung 2009" 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 sind. 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 Geltungs-

bereiches (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 diese Systeme ohne Probleme "in Betrieb".

Für den östlich der Thomas-Jefferson-Straße / George-Washington-Straße liegenden Teilbereich des Plangebiets 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.

In den Fällen, in denen sich der Untergrund lediglich eingeschränkt zur zentralen oder dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser eignet, kann auch über eine gedrosselte Ableitung bzw. einen Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation nachgedacht werden. Mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR sind daher für jedes einzelne Bauvorhaben die entsprechenden Lösungsmöglichkeiten rechtzeitig abzustimmen.

10. Umweltbericht

10.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Aktuelle Flächennutzung

Kennzeichnend für die Bebauung des Martin-Luther-King-Parks sind vorwiegend groß dimensionierte, lang gestreckte und mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, die durch ihre Anordnung entlang der geometrisch angelegten Erschließungsstraßen eine Art offene Blockrandbebauung mit attraktiv gestalteten Innenbereichen bilden. Östlich der Benjamin-Franklin-Straße wird das Wohnquartier von einer Zeilenbebauung aus kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt.

An der John-F.-Kennedy-Straße befindet sich ein größerer Gebäudekomplex mit öffentlichen Einrichtungen mit den zugehörigen Freiflächen.

An der Wallstraße liegt das Areal der vormaligen "Roten Kaserne", an die sich nach Süden mit dem "Kavalier Holstein" ein Kulturdenkmal anschließt, das vom

Grünamt der Stadt Mainz als Betriebshof genutzt wird. Auf dem unterirdisch liegenden historischen Baukörper hat sich ein Feldgehölz mit altem Baumbestand ausgebildet.

Großflächige Bereiche des überplanten Areals sind großzügig als Grünflächen angelegt oder unterliegen keiner geregelten Nutzung.

Schutzgüter Boden / Wasser

Trotz seiner überwiegenden Nutzung als Wohnstandort verfügt das Plangebiet mit seinen umfangreichen Grün- und Brachflächen noch über einen hohen Anteil an unverbauten, versickerungsfähigen Böden. Das natürliche Bodengefüge ist durch die lange Nutzungsgeschichte vor allem im Norden der überplanten Fläche anthropogen verändert. Auf dem Grundstück der ehemaligen "Roten Kaserne" erfolgte im Jahr 2007 eine erfolgreiche Altlastensanierung, da in den dort lagernden Auffüllungen aromatische Kohlenwasserstoffe und Arsen in nicht mit der Folgenutzung vereinbaren Konzentrationen nachgewiesen wurden. Die Böden des Plangebietes eignen sich teilweise nur bedingt für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Der Flurabstand des Grundwassers in den Schichten des Kalktertiärs liegt im Plangebiet bei ca. 29 m. Die quartären Deckschichten sind nicht wasserführend. Die Grundwasserneubildungsrate ist insgesamt sehr gering, und die Verschmutzungsempfindlichkeit kann als gering eingestuft werden. Von der Planung sind keine Fließgewässer oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Schutzgut Klima

Bedingt durch seine Lage auf der Mittelterrasse und durch den hohen Anteil an begrünten Freiflächen stellt sich die klimatische Situation im Bereich des Martin-Luther-King-Parks derzeit sehr günstig dar. Innerhalb des Stadtgebietes von Mainz kann das Plangebiet daher dem thermisch geringer belasteten ‚Stadtrandklima‘ zugerechnet werden.

Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Der gut durchgrünte Martin-Luther-King-Park zeichnet sich durch einen relativ hohen Anteil an ökologisch bedeutsamen Flächen aus. Besonders hervorzuheben sind dabei das großflächige Feldgehölz auf den unterirdischen Bauten des "Fort Kavalier Holstein" sowie die Brachflächen nördlich der "John-F.-Kennedy-Straße" bzw. der Straße "Am Fort Hauptstein", die auch Arten, die auf intensiv gepflegten Grünflächen keine günstigen Siedlungsbedingungen finden, geeignete Lebensräume bieten. Insgesamt zeigt Plangebiet in Hinblick auf die Habitat-ausstattung und die nachgewiesenen Tierarten für ein innerstädtisches Areal eine recht bemerkenswerte biologische Vielfalt. Prioritäre Lebensraumtypen sowie geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Stadtbild und Erholung

Mit seiner überdurchschnittlich guten Durchgrünung und dem zum Teil alten Baumbestand zeichnet sich das Wohngebiet des Martin-Luther-King-Parks trotz der streng geometrisch angeordneten Bebauung durch ein abwechslungs- und strukturreich gestaltetes Stadtbild aus. Dabei werden die intensiv gepflegten Grünflächen durch randlich gelegene Brach- und Gehölzflächen ergänzt, die mit ihrem etwas "verwilderten Charakter" ein Stück Natur in der Stadtlandschaft erlebbar machen. Die überplante Fläche zeigt damit für die wohnungsnahe Wochenend- und Freizeiterholung eine besonders gute Eignung.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist von Lärmemissionen aus dem Straßen-, Schienen- und Flugverkehr belastet. Während tagsüber lufthygienische und bioklimatische Belastungen zu verzeichnen sind, profitiert die überplante Fläche bereits von der nächtlichen Abkühlung, durch die das Klima der äußeren Stadtbezirke gekennzeichnet ist. Gleichzeitig liegt die überplante Fläche in einem Bereich, der im Sommer bereits durch relativ häufig auftretende Windstille mit eingeschränktem Luftaustausch und höherer bioklimatischer Belastung gekennzeichnet ist.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der nördliche und östliche Teil des Plangebiets gehören zum Grabungsschutzgebiet "Wallstraße - Mombacher Straße - G 80/03", das im Bereich des ehemaligen westlichen Festungsgürtels ausgewiesen wurde. Im Nordosten der überplanten Fläche befindet sich mit dem "Kavalier Holstein" zudem ein Kulturdenkmal.

10.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Während negative Auswirkungen der Planung auf fast alle Schutzgüter durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation weitgehend ausgeschlossen werden können, verbleiben für das Arten- und Biotoppotenzial erhebliche Beeinträchtigungen. Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, wird dem Totalverlust der Lebensräume zweier streng geschützter Vogelarten eine vorlaufende Kompensationsmaßnahme entgegen gesetzt. Hierzu werden die nötigen Lebensraum-Strukturen zeitnah an anderer Stelle im Stadtgebiet neu hergestellt und dauerhaft gesichert. Die beiden Arten erleiden somit im Stadtgebiet keine Verringerung ihres Lebensraums. Eingeschränkt wird durch die neu geplanten Baukörper auch die Sicht- und Erlebbarkeit des Kulturdenkmals "Kavalier Holstein", das zukünftig nur noch von der Wallstraße aus wahrnehmbar sein wird.

10.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Minimum
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken

- Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser
- intensive Begrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen
- extensive Begrünung der Dachflächen und der Decken nicht überbauter Tiefgaragen
- Begrünung vorwiegend tür- und fensterloser Fassaden
- Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen
- Festsetzung von Sport- und Spielflächen
- Maßnahmen zum Lärmschutz

10.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Da als "letzter rechtmäßiger Zustand" der § 34 BauGB zu Grunde zu legen ist, und die beabsichtigten Baumaßnahmen daher bereits zulässig sind, entsteht durch die vorliegende Planung kein Kompensationserfordernis. Hiervon ausgenommen sind die notwendigen Maßnahmen zum Artenschutz, durch die dem Eintreten eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG wirksam begegnet werden muss. Dies geschieht durch vorlaufende Kompensationsmaßnahme.

11. Kulturdenkmal und Grabungsschutzgebiet

11.1 Kulturdenkmal "Kavalier Holstein"

Innerhalb des Plangebiets existiert mit dem "Kavalier 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 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. Diese sog. Pufferzone mit integriertem Fußgängerpfad ist durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die räumliche Ausdehnung des Kulturdenkmals "Kavalier Holstein" ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

11.2 Grabungsschutzgebiet "Wallstraße / Mombacher Straße"

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "MLK-Park (H 92)" befindet sich das rechtskräftige Grabungsschutzgebiet "Wallstraße / Mombacher Straße G 80/03". Der 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. Die Existenz des oben genannten Grabungsschutzgebietes ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 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

Bei dem Plangebiet "MLK-Park" handelte es sich bereits bis zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens "H 92" um ein sehr familienfreundliches Wohngebiet. Gekennzeichnet ist diese Familienfreundlichkeit u. a. durch die im Plangebiet vorhandenen Bildungs- und Betreuungsinfrastruktureinrichtungen (KiTa, Grundschule, Förderschule), durch die großzügigen öffentlichen Freiflächen (ca. 2,6 ha) mit der sozialen Einrichtung "Jugendhaus", der sportlichen Infrastruktur (Bolzplatz) und nicht zuletzt durch die im Plangebiet vorhandene Wohnstruktur. Zusätzlich sind Einkaufsmöglichkeiten direkt westlich an das Plangebiet angrenzend vorhanden.

Die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur des öffentlichen Personennahverkehrs ist ebenfalls als günstig zu bezeichnen. Mit der projektierten Erweiterung des städtischen Straßenbahnnetzes im Bereich der südlich in wenigen Gehminuten zu erreichenden Saarstraße wird darüber hinaus das Angebot des ÖPNV´s ebenfalls noch verbessert.

Fußläufig ist das Plangebiet ebenfalls sehr gut sowohl an die westlich angrenzenden Stadtteile und an die südlich gelegene Universität als auch an die Main-

zer Innenstadt sowie den Mainzer Hauptbahnhof angebunden. Im Ergebnis verfügt das Plangebiet daher über gute bis sehr gute Wohn(umfeld)bedingungen.

Durch den Bebauungsplan "H 92" werden die vorhandenen familienfreundlichen Eigenschaften des Plangebiets auch für die Zukunft erhalten und darüber hinaus noch ausgebaut. Durch die Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes innerhalb der öffentlichen "Freifläche Ost" wird das im Plangebiet existierende Angebot für Kinder und Jugendliche ergänzt. Und durch die Erlebbarmachung des Kavalier Holstein mit Hilfe einer Pufferzone werden die Freiraumqualitäten im Plangebiet noch zusätzlich erhöht. Hinzu kommen die bereits vorhandenen grünen privaten Blockinnenbereiche und die im Zuge der Neubauvorhaben noch zu schaffenden zusätzlichen privaten Freiflächen. Beides wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Durch die bereits zu diesem Zeitpunkt projektierten Wohnformen (altengerechte Wohnungen John-F.-Kennedy-Straße Süd, Studierendenwohnheim Wallstraße) wird eine zusätzliche soziale Durchmischung des Plangebiets erfolgen. Damit einher geht auch automatisch eine Ergänzung der im Plangebiet bestehenden Wohnungstypen. Durch die im Plangebiet angebotenen Wohnungstypen bestehen Möglichkeiten, Wohnraumförderungsmittel des Landes Rheinland-Pfalz zu erhalten.

Von Seiten der tangierten Fachämter sind im Zuge des Anhörverfahrens keine negativen Prüfungsergebnisse hinsichtlich der Familienfreundlichkeit vorgebracht worden.

15. 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, den Anteil an preisgebundenen sozial geförderten Wohnungsbau am Gesamtbestand der Mietwohnungen zu erhalten.

Auf Grund der mittelfristig endenden Bindung von ca. 250 solcher Wohnungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll über die Kompensation hinaus die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte auch für die Zukunft sichergestellt werden. Daher sollen im Plangebiet Wohngebäude so errichtet werden, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Entsprechende Regelungen sollen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Damit werden insbesondere die Wohnbedürfnisse von zum Beispiel jungen Ehepaaren und Familien mit Kindern berücksichtigt. Im Hinblick auf die immer noch sehr hohen Immobilienpreise in Mainz wird somit dem Interesse der Stadt Mainz entspro-

chen, die vorgenannten Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet zu halten und generell einer Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken.

16. Hinweis zur entwässerungstechnischen Infrastruktur

Das bei den Neubauvorhaben anfallende Schmutzwasser kann mengenmäßig an die bestehende Kanalisation in den einzelnen Straßenzügen angeschlossen werden. Auf Grund der geplanten Nachverdichtung können jedoch Kanalverlängerungen erforderlich sein. Die bestehenden Abwasserkanäle sind dann entsprechend zu verlängern oder zu verlagern, um die Nachverdichtungsstandorte abwassertechnisch zu erschließen.

Im Bereich des Nachverdichtungsstandortes nördlich des "Johann-Maria-Kertell-Platzes" verläuft auf den Flurstücken 46/1 und 38/1 ein öffentlicher Abwasserkanal. Dessen Verlauf ist als Hinweis im Bebauungsplan dargestellt. Änderungserfordernisse im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben sind von Bauherrenseite mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR zu gegebener Zeit abzustimmen.

17. Statistik

gesamtes Plangebiet:	ca. 25,6 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 15,8 ha	61,7 %
Flächen für Gemeinbedarf:	ca. 3,4 ha	13,3 %
öffentliche Grünflächen:	ca. 1,7 ha	6,6 %
öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 3,0 ha	11,8 %
Flächen für (private) Stellplätze:	ca. 1,7 ha	6,6 %

18. Kosten

Die Kosten für das im Zuge des Bauleitplanverfahrens erforderliche Schallgutachten und den Umweltbericht trägt die Stadt Mainz. Die für die Umsetzung der "FCS-Maßnahme" zugeordneten externen Ausgleichsflächen werden seitens der Stadt Mainz zur Verfügung gestellt. Durch eine vertragliche Vereinbarung oder im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens wird die Finanzierung der Maßnahme durch den jeweiligen Vorhabenträger gesichert.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete