



Aktz.:

Antwort zur Anfrage Nr. 0258/2012 der Stadtratsfraktion *BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN* betr. Mögliche Nachverdichtung Martin-Luther-King-Park (*BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN*)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Welche Vorgaben für die Nachverdichtung waren in der Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbs von 1996 vorgesehen?

In der damaligen EU-Wettbewerbs-Veröffentlichung (*Bauwelt 03/1996*) wurde folgende Aufgabenstellung formuliert: *"Erwartet wird eine städtebauliche Gesamtkonzeption mit dem Schwerpunkt der Freiflächen- bzw. Wohnumfeldgestaltung. Mögliche Nachverdichtungsspielräume, die jedoch erst in 10 Jahren genutzt werden können, müssen hierbei berücksichtigt und architektonisch durchgearbeitet werden. Auf der Grundlage einer sinnvollen inneren Erschließung und Organisation des ruhenden Verkehrs sollen öffentliche, halböffentliche und private Freiräume definiert werden. (...) In einer weiteren Teilaufgabe sollen an einem Gebäudetypus Grundrissvorschläge für ein möglichst vielfältiges Wohnungsangebot erarbeitet werden."*

Verbindliche Vorgaben für die Wettbewerbsteilnehmer zur Mindest-/ Höchstzahl von neuen Wohneinheiten oder zu Unter-/Obergrenzen der beiden städtebaulichen Kennwerte GRZ und GFZ waren nicht enthalten.

2. Welche Nachverdichtungsstandorte sind im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 1996 (erster Preisträger) vorgesehen gewesen?

Die vom 1. Preisträger des Wettbewerbs vorgeschlagenen Nachverdichtungsstandorte sind der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Planstufe II (Seite 8) zu entnehmen.

Ein Teil dieser Standorte des damaligen Preisträgers, die ehemals bereits bebauten Flächen und weiteren Flächen, die sich aufgrund der Standortbedingungen für eine Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht eignen, bilden die Grundlage für die im Bebauungsplanentwurf "H 92" festgesetzten Nachverdichtungsstandorte. Nicht berücksichtigt sind im Bebauungsplanentwurf "H 92" die Standorte, auf die im Zuge der Arbeitsgruppengespräche und runden Tische bereits verzichtet wurde (Freifläche Ost, Fritz-Bockius-Straße) und die aus der Sicht der Verwaltung zu einer zu starken Verdichtung geführt hätten (u. a. südliche Flächen in der Eduard-Frank-Straße, vgl. 1. Preisträger des Wettbewerbs).

Im städtebaulichen Konzept des 1. Preisträgers waren insgesamt ca. 520 neue Wohneinheiten (ohne Fläche für das Studierendenwohnheim) vorgesehen. Die Spanne der im Zuge des Wettbewerbs geplanten neuen Wohneinheiten reicht von ca. 314 neuen Wohneinheiten bis ca. 841 neuen Wohneinheiten (ohne Standort Studierendenwohnheim, *Quelle: Vorprüfbericht zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb 1996*). Im Vergleich hierzu sind im aktuellen Bebauungsplanentwurf "H 92" ca. 350 Wohneinheiten (ohne Studierendenwohnheim) geplant.

3. Warum wurde nicht bereits nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs 1996 die Nachverdichtung verbindlich in einem Bebauungsplan geregelt?

Nach dem Auslaufen der militärischen Nutzung und dem Übergang des Plangebietes in die Planungshoheit der Stadt Mainz im Sommer 1995 wurde am 17.05.1995 bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Dr.-Martin-Luther-King-Siedlung (H 74)" gefasst. Dieses Bauleitplanverfahren wurde allerdings nicht zu Ende geführt. Die Nachverdichtung sollte auf der Grundlage des § 34 BauGB durchgeführt werden.

Darüber hinaus waren Nachverdichtungen im Martin-Luther-King-Park vertraglich für die ersten 10 Jahre nach Erwerb der Flächen nicht oder nur durch entsprechende Nachzahlungsverpflichtung möglich.

4. Welche Nachverdichtungsstandorte wurden beim ersten Bebauungsplanentwurf des "H 92" berücksichtigt?

Die im Bebauungsplanentwurf "H 92", Planstufe I festgesetzten Nachverdichtungsstandorte beruhen auf dem Ergebnis des 1. Preisträgers des Wettbewerbs (teilweise), auf ehemals bereits bebauten Flächen und auf weiteren Flächen, die sich aufgrund der Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung eignen. Die Herleitung der Nachverdichtungsstandorte ist in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "H 92", Planstufe II (Seiten 6 ff.) dargestellt.

5. Welche Nachverdichtungsstandorte sind im aktuellen Stand des Bebauungsplanverfahrens (Planstufe II) geblieben, welche sind weggefallen?

Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf "H 92", Planstufe I wurde im jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf "H 92", Planstufe II aus städtebaulichen Gründen auf den Standort Ecke Eduard-Frank-Straße/Fritz-Ohlhof-Straße vollständig verzichtet.

6. Wie viele zusätzliche Wohneinheiten können nach Einschätzung der Verwaltung auf der aktuellen Grundlage des Bebauungsplanes im Kerngebiet des Martin-Luther-Parks entstehen (ohne das vorgesehene Studierendenwohnheim und das Grundstück Am Fort Gonsenheim/Dr.-Martin-Luther-King-Weg)?

Bei der Planung von Geschosswohnungsbauten ist die Anzahl der geplanten Wohneinheiten von den jeweils geplanten Wohnungsgrößen abhängig. Daher ist die exakte Anzahl an realisierbaren Wohneinheiten nur als grober Wert prognostizierbar. Schätzungsweise ist derzeit von ca. 350 neuen Wohneinheiten auszugehen.

7. Wie viele Wohneinheiten weniger sind nach Einschätzung der Verwaltung gegenüber dem ersten Bebauungsplanentwurf derzeit realisierbar?

Wie bei der Beantwortung der Frage 6 bereits angemerkt, kann bei der Planung von Geschosswohnungsbauten die Anzahl der geplanten Wohneinheiten nur grob prognostiziert werden. Durch den Wegfall des Nachverdichtungsstandortes Eduard-Frank-Straße/Fritz-Ohlhof-Straße würden die ursprünglich prognostizierten neun Wohneinheiten entfallen. Durch die Reduzierung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe am Standort John-F.-Kennedy-Straße Süd würden ebenfalls Wohneinheiten entfallen.

8. Werden die Verwaltung oder Investoren eine Visualisierung der geplanten Vorhaben im Martin-Luther-King-Park erstellen und der Öffentlichkeit zugänglich machen?

Die im Zuge des gesamten Verfahrens erstellten Unterlagen stellen eine gute Planunterlage zur qualifizierten städtebaulichen Bewertung der geplanten Maßnahmen dar.

Im Zuge der Realisierung von einzelnen Nachverdichtungsprojekten besteht die Möglichkeit, diese anhand von Visualisierungen dem Planungs- und Gestaltungsbeirat der Stadt Mainz vorzustellen.

9. Welche Baugebiete in Mainz haben eine ähnliche GFZ?

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht alleiniger und entscheidender Indikator für die städtebauliche Dichte eines Gebietes. Vielmehr sind die Grundflächenzahl (GRZ) und die weiteren in einem Gebiet existierenden Flächennutzungen (z. B. Grün- und Wasserflächen, Verkehrsflächen etc.) mit zu berücksichtigen.

Die punktuelle Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen GFZ-Werte im Bereich der Nachverdichtungsstandorte basiert auf den im Vergleich zur Bestandsbebauung bzw. zu den Bestandsgrundstücken wesentlich geringeren Grundstücksbezugsgrößen. Dadurch erhöhen sich die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten GRZ-Werte und mit diesen auch entsprechend die festgesetzten GFZ-Werte. Bezogen auf das gesamte Plangebiet, werden die von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen insgesamt jedoch unterschritten.

Aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen von Plangebieten im Stadtgebiet von Mainz ist daher ein punktueller Vergleich speziell der in der Anfrage genannten GFZ-Werte mit anderen Plangebieten in Mainz nicht durchführbar.

Mainz, 1. Februar 2012

Gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete