

# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan "MLK-Park (H 92)"



Stand: Satzungsbeschluss

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

### Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel .....	4
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
4.3	Verkehrerschließung .....	12
4.4	Parkierung .....	14
4.5	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) .....	21
5.2.3	Bauweise.....	25
5.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	26
5.2.5	Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse.....	28
5.3	Bedingtes Baurecht .....	30
5.4	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	30
5.5	Gemeinschaftsanlage "Begrünter Blockinnenbereich" .....	32
5.7	Öffentliche Grünflächen .....	33
5.8	Verkehrsflächen.....	33
5.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	34
5.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	35
5.11	Festsetzungen zum Lärmschutz .....	35
5.11.1	Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehrsanlagen.....	35
5.11.2	Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Anlagen und Betriebe .....	36
5.11.3	Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Freizeitanlagen .....	37

5.12	Erhalt des Baumbestandes .....	37
5.13	Anpflanzen von Bäumen .....	37
5.14	Pflanzbindungen.....	38
5.15	Grünzone "P 1" entlang des Kavalier Holstein.....	38
5.16	Grünzone "P 2" .....	39
5.17	Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung .....	39
6.	Gestalterische Festsetzungen .....	40
6.1	Dachformen .....	40
6.2	Dachaufbauten .....	40
6.3	Gestaltung der Nebenanlagen .....	41
7.	Schalltechnisches Gutachten.....	41
7.1	Verkehrslärm .....	41
7.2	Freizeitlärm.....	42
7.3	Betriebs- und Anlagenlärm.....	43
7.4	Maßnahmen zur Konfliktbewältigung .....	44
7.4.1	Möglichkeiten der Lärminderung an der Lärmquelle oder durch Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen.....	44
7.4.2	Anpassung der Beurteilungskriterien für den Betriebshof.....	45
7.4.3	Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Parkieranlagen .....	45
7.4.4	Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehr.....	45
7.4.5	Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Freizeiteinrichtungen .....	46
7.5	Resümee.....	46
8.	Verkehrsuntersuchung.....	46
9.	Wasserwirtschaft / Versickerung.....	48
10.	Umweltbericht .....	49
10.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	49
10.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	51
10.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	51
10.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	51
11.	Kulturdenkmal und Grabungsschutzgebiet.....	52
11.1	Kulturdenkmal "Kavalier Holstein" .....	52

11.2	Grabungsschutzgebiet "Wallstraße / Mombacher Straße" .....	52
12.	Boden / Altlasten.....	52
13.	Hinweis zum Bestand von Fernwärmeleitungen.....	52
14.	Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "H 24".....	53
16.	Sozialraumanalyse 2012 - Wohnraumförderung.....	54
17.	Hinweis zur entwässerungstechnischen Infrastruktur.....	56
18.	Statistik.....	56

Für das Bauleitplanverfahren "MLK-Park (H 92)" wurden folgende Untersuchungen und Fachgutachten erarbeitet, die im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Umweltbericht mit den Anlagen:
  - Umwelt- Karten
  - Artenschutzprüfung
  - Schalltechnisches Gutachten
  - Vorgezogen Ausgleichsmaßnahme
- Versickerungsgutachten,
- zwei hydrogeologische Gutachten,
- Verkehrsuntersuchung.

Für das Bauleitplanverfahren "MLK-Park (H 92)" wurde folgende vertraglichen Vereinbarungen getroffen:

- Vertrag über die Übernahme der Ausgleichsverpflichtung zwischen der Grundstücksentwicklung Mainz (AGEM) und der Wohnbau Wohnraum Mainz GmbH (Ablösevertrag).

## 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" oder für die Fläche des geplanten Studierendenwohnheims 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.

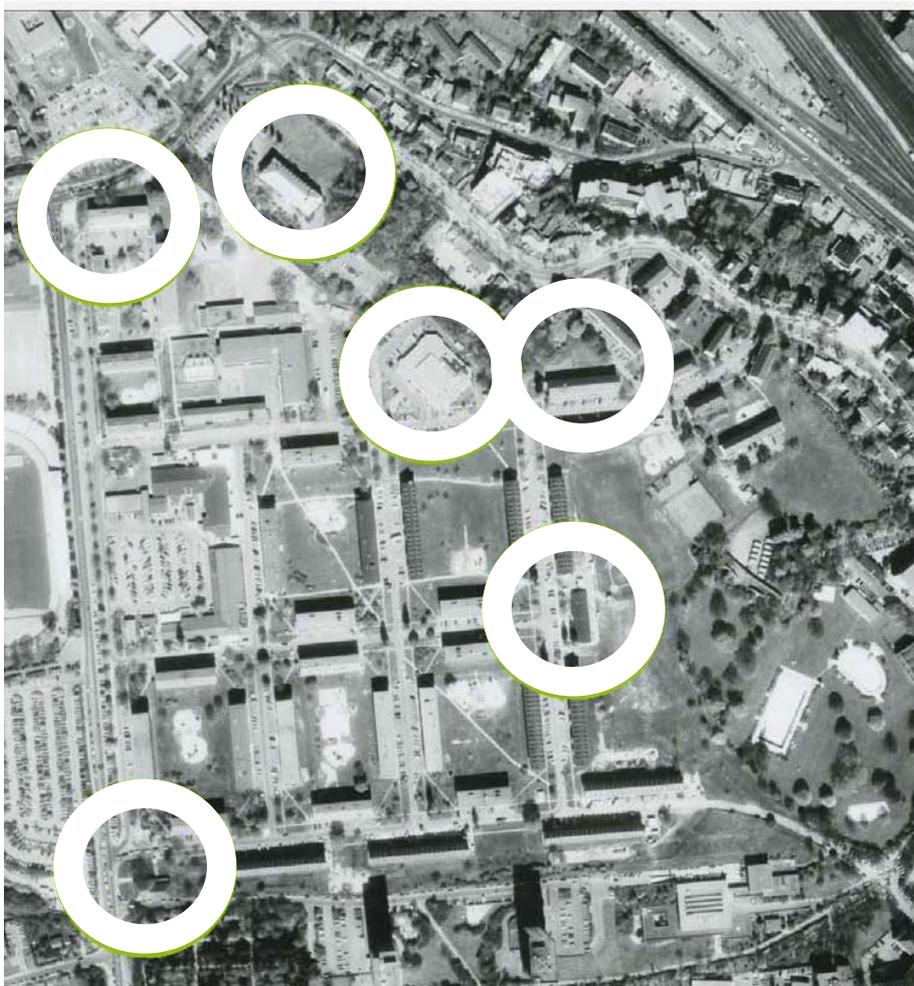


Abbildung 1:  
Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale: Ehemals bereits bebaute Standorte innerhalb des MLK-Parks (Luftbild des Plangebiets aus dem Jahr 1991).

## 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 städte-

baulich 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 vom 1. Preisträgers des städtebaulichen Wettbewerbes bereits herangezogen wurden und daher eine vergleichbare Eignung aufweisen.

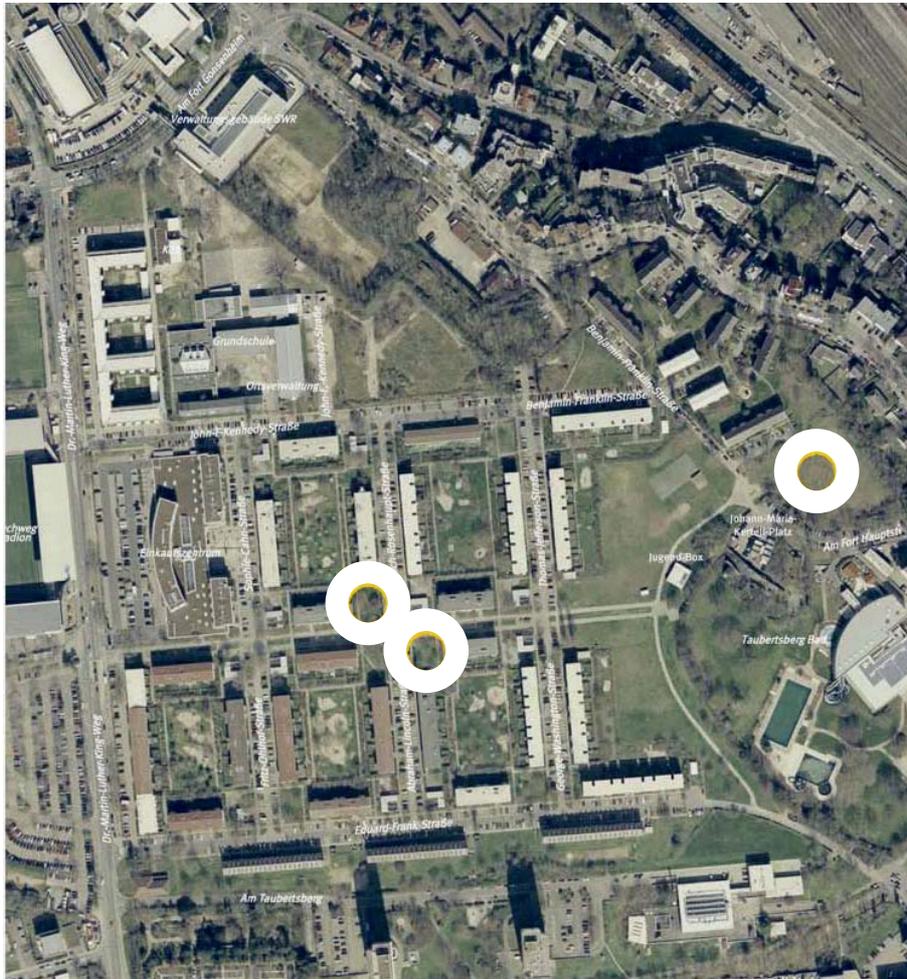


Abbildung 3:  
Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale: Drei zusätzliche für eine Bebauung im Plangebiet geeignete Flächen.

### 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 eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets aus städtebaulicher Sicht denkbar. Auch in der Summe bilden die ermittelten Nachverdichtungsstandorte zusammen mit der vorhandenen Gebäudestruktur 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.

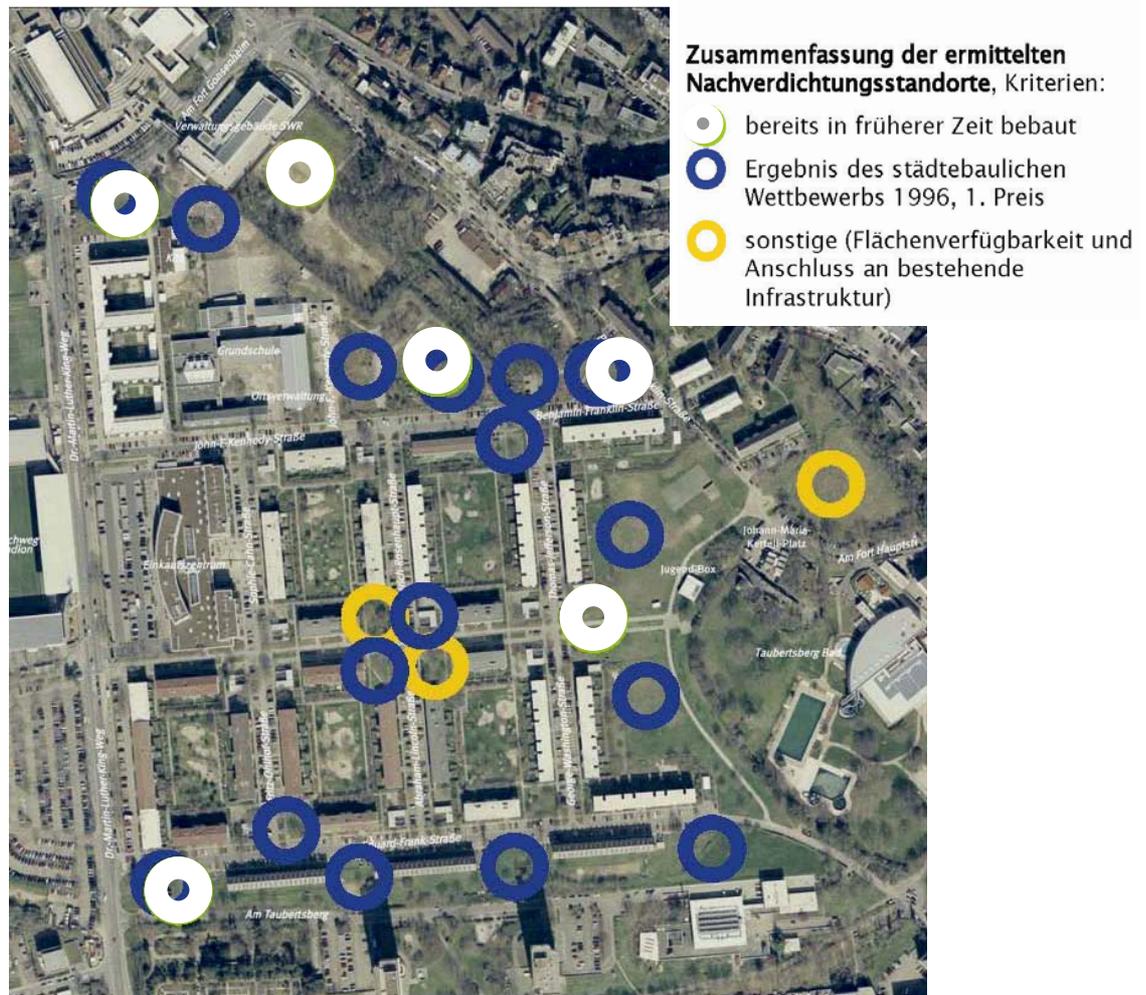


Abbildung 4:  
Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale: alle potenziellen Nachverdichtungsstandorte im Plangebiet im Überblick.

## 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.
- 4. Arbeitsgruppe MLK-Park am 07.06.2011.

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", "Torhausbebauung" Fritz-Bockius-Straße, "Eduard-Frank-Straße West"). Da sich diese für eine Nachverdichtung daher besonders eignen, sollen diese als Standorte für eine bauliche Nachverdichtung des MLK-Parks herangezogen werden.



Abbildung 5:  
Städtebaulicher Masterplan "MLK-Park".

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

#### 4.3 Verkehrserschließung

Die Organisation der Verkehrserschließung vor den Nachverdichtungsbestrebungen des Plangebietes erfolgt über insgesamt drei Sektoren mit jeweils einer Anbindung an die außerhalb des Gebiets verlaufenden Sammelstraßen. Zwischen den einzelnen Sektoren bestehen derzeit keine direkten Verbindungen,

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.

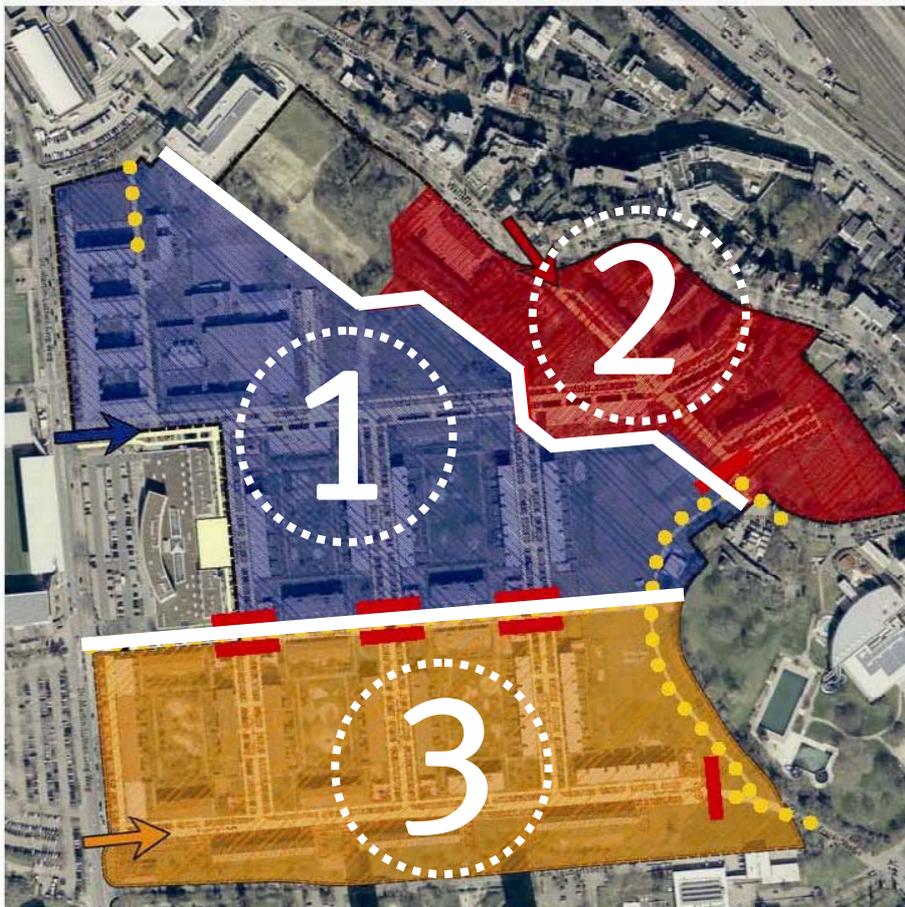


Abbildung 6:  
Verkehrskonzept: Bestandssituation (3-Sektoren-Modell).

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 beiden "Baufelder" der sog. Torhausbebauung werden entweder über die Thomas-Jefferson-Straße oder aber über die George-Washington-Straße erschlossen.

Die darüber hinaus bestehende Fußwegestruktur im Plangebiet soll ebenfalls aufrechterhalten bzw. dort, wo eine Nachverdichtung vorgesehen ist, fortgeführt werden.

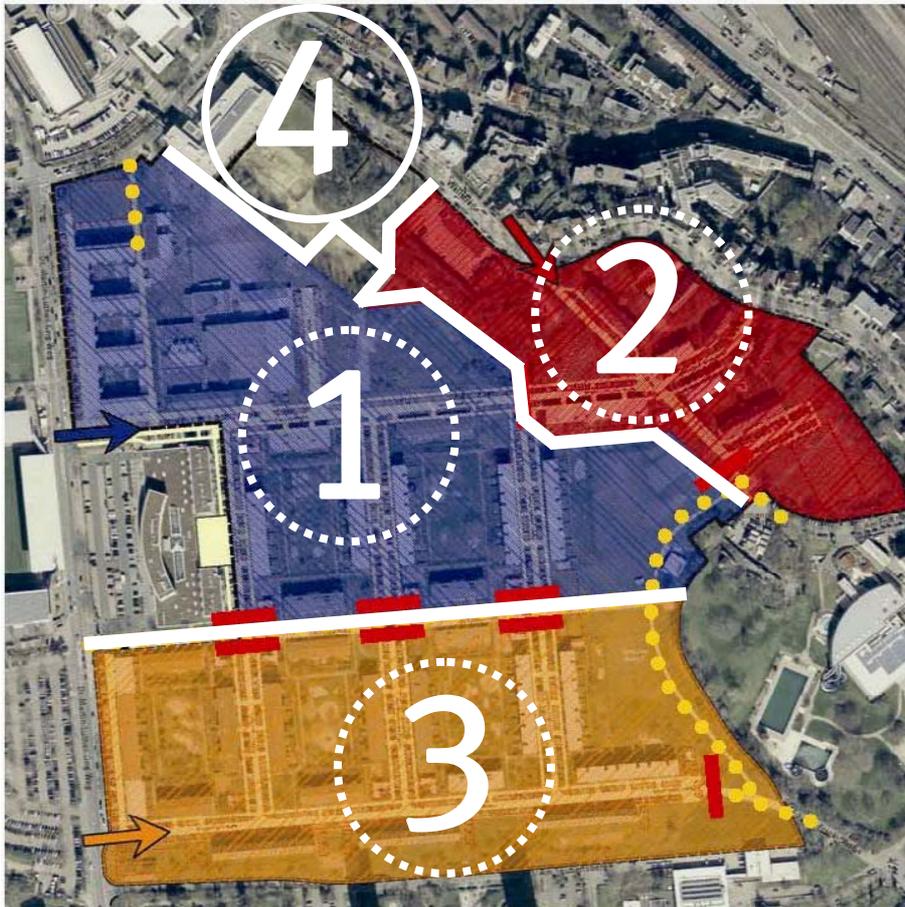


Abbildung 7:  
Verkehrskonzept: Planung (4-Sektoren-Modell).

#### 4.4 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 8 und 9:  
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.

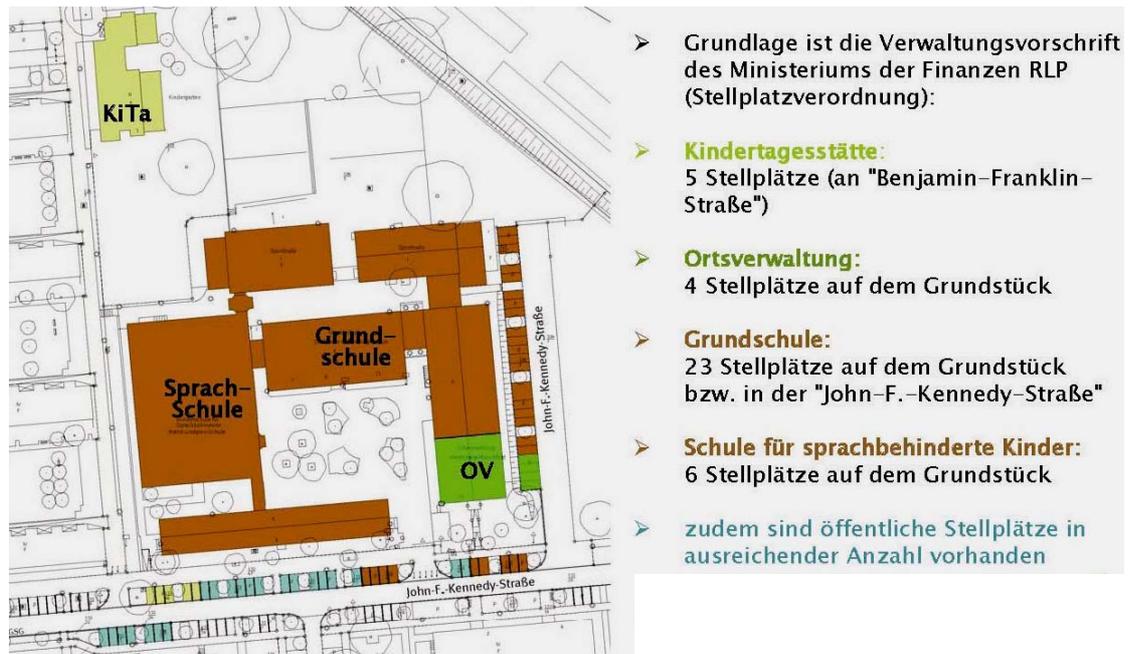


Abbildung 10:  
Verkehrskonzept: Bestandssituation im Bereich der Schulen.

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

Die derzeit im Gebiet bestehenden privaten 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-Center gegenüber dem Bruchwegstadion am Dr.-Martin-Luther-King-Weg.

Das Martin-Luther-King-Center, 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 negativen Entwicklungstendenzen sind aus städtebaulicher Sicht keinesfalls erwünscht. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO regelzulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes "H 92".

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

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Errichtung einer Tankstelle mit der derzeitigen und der geplanten Bebauungs- und Nutzungsstruktur des gewachsenen Wohnquartiers nicht vereinbar ist. 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 vergleichsweise 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 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, die die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung von 0,4 exakt erreichen. Dies beruht auf der Tatsache, dass für diese Grundstücke der tatsächlich vorzufindende Bestand festgesetzt wurde. 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. Zudem werden die Binnenbereiche des Plangebiets nicht durch zusätzlichen Verkehr tangiert, da diese Bestandsbereiche durch einen parallel zum Dr.-Martin-Luther-King-Weg liegenden "Wohnweg" erschlossen werden.

Für die geplanten Nachverdichtungsstandorte im Plangebiet liegt das Maß der baulichen Nutzung höher als in den gewachsenen zentralen Teilgebieten. Dies beruht auf der ehemals gewählten großzügigen aber heute nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Grundform der Bestandsbebauung mit großen Grundstücken und unbebauten, grünen Blockinnenbereichen. Die in Relation zur Bestandsbebauung wesentlich geringen Grundstücksbezugsgrößen tragen dazu bei, dass sich die festgesetzten Grundflächenzahlen an den Nachverdichtungsstandorten gegenüber der Bestandsbebauung automatisch erhöhen. Da sich im Gegenzug die städtebauliche Körnung der für die Nachverdichtungsstandorte geplanten Bebauung am Bestand orientieren soll – es sollen mit der Bestandsbebauung vergleichbare Gebäudekörper (Länge und Tiefe der Baukörper) realisiert werden -, kommt es für die Nachverdichtungsgebiete automatisch zu einer – im Vergleich zum Bestand - erhöhten zulässigen Grundflächenzahl. Deutlich wird diese Tatsache am Nachverdichtungsstandort "John-F.-Kennedy-Straße Süd" (GRZ= 0,35). Daher ist eine Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl auf das Niveau des baulichen Bestandes nicht möglich.

Neben der Zielsetzung, eine vergleichbare städtebauliche Körnung bzw. Gebäudekörper zuzulassen, und auf Grund der zentralen, innerstädtischen Lage des Plangebiets und der Zielsetzung, durch eine Innenbereichs- Nachverdichtung Flächen im Außenbereich zu schonen, ist die Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Teilflächen der Nachverdichtung gegenüber den Bestandsgebieten 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 Mainzer Stadtgebiet bebaut werden.

Die gegenüber dem Bestand 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. Diese Zielsetzung gilt auch für den Nachverdichtungsstandort an der Straße "Am Fort Gonsenheim" sowie für den Nachverdichtungsstandort "Studierendenwohnheim Nord".

Eine Ausnahme hinsichtlich einer dem Bestand vergleichbaren städtebaulichen Körnung für die Neubebauung stellt der Standort am östlichen Ende der Fritz-Bockius-Straße dar (sog. Torhausbebauung). Hier soll auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung eine abweichende Gebäudestruktur (Punkthäuser) sowie eine abweichende Gebäudehöhe (fünf Vollgeschosse) realisiert werden. Neben dieser städtebaulichen Zielsetzung ist auch die an diesem Standort vorherrschende Lärmsituation durch die Nachbarschaft zum Taubertsbergbad zu berücksichtigen. Auf Grund der erforderlichen Lärmschutzfestsetzungen (keine offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entlang der Ost- sowie an Teilen der Nord- bzw. Südfassade) müssen die Gebäudegrundrisse höhere Gebäudetiefen aufweisen. Aus diesen Gründen sind die für diesen Standort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch im Vergleich zum Bestand tiefer festgesetzt worden, wodurch sich bezogen auf das festgesetzte allgemeine Wohngebiet bzw. auf die Grundstücksbezugsfläche eine GRZ von 0,35 ergibt. Zwar wäre eine Vergrößerung der Grundstücksbezugsfläche durch eine Ausweitung des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets in Richtung Osten durchführbar gewesen, da sich hieran keine zusätzliche Bebauung anschließt. An der städtebaulichen Zielsetzung und der auf dieser Grundlage festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hätte sich jedoch nichts geändert, sodass sich lediglich der festgesetzte GRZ- Wert nach "unten" bewegt hätte.

Insgesamt wird an keinem einzigen Nachverdichtungsstandort die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene GRZ- Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 überschritten. Im Bereich von Nachverdichtungsstandorten erreichen die festgesetzten GRZ- Werte exakt an zwei Standorten die tatsächliche Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 0,4. Bei diesen Standorten handelt es sich um Grundstücke, die weit ab vom baulichen und durch eine gewachsene Blockstruktur gekennzeichneten Bestand gelegen sind. Zudem werden die beiden Nachverdichtungsstandorte verkehrlich nicht über das Plangebiet erschlossen und lösen damit keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Plangebiet aus.

Ergänzend zur 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 Bereich des östlichen Endes der Fritz-Bockius-Straße anzuwenden (sog. "Torhausbebauung"). Die Regelung bezieht sich ausschließlich auf solche private 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 Stellplatzenachweises 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 textliche Festsetzung im Bebauungsplan 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.

Im Bereich der für die Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücke kommt es partiell zu Überschreitungen der gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für allgemeine Wohngebiete. Diese Überschreitung liegen an folgenden Standorten vor:

- **Nachverdichtungsstandort "Fritz-Bockius-Straße Ost (Torhausbebauung)"**

Die geplante sog. "Torhausbebauung" am östlichen Ende der Fritz-Bockius-Straße schließt von Westen aus gesehen die Fritz-Bockius-Straße und den hier vorhandenen öffentlichen Raum sowie alle um die Fritz-Bockius-Straße angeordneten Quartiere nach "außen" zur östlichen Freifläche hin ab. Die geplante Bauung stellt eine sog. „Torhaus“ dar und soll damit durch eine leichte Überhöhung der Gebäude gegenüber dem baulichen Bestand eine städtebauliche Landmarke darstellen, welche bereits beim Betreten der Fußgängerachse "Fritz-Bockius-Straße" am westlichen Ende als städtebaulicher Rahmen des Quartiers "MLK" wahrgenommen wird. Die geplante "Torhausbebauung" dient von Osten aus gesehen zugleich als städtebauliches Eingangstor in das Plangebiet. Diese besondere städtebauliche Zielsetzung kann nur durch eine Überhöhung der beiden Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung und einer damit einhergehenden

Überschreitung der vorgegebenen GFZ- Obergrenze erzielt werden. Zwar wäre eine Reduzierung der festgesetzten GFZ- Werte durch eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgesetzten GRZ von 0,35 zumindest theoretisch möglich (siehe oben), aus architektonischer Sicht auf Grund der grundsätzlich erforderlichen Grundfläche für Punktgebäude aber nicht umsetzbar. Die festgesetzte GFZ von 1,75 und die damit einhergehende Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung beruht daher auch in erster Linie auf dem festgesetzten GRZ- Wert. Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet bereits vor dem 01.08.1962 überwiegend bebaut war und der Standort "Fritz-Bockius-Straße Ost" zu diesem städtebaulich- räumlichen Bereich hinzuzuzählen ist. Daher ist eine Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung zulässig, da städtebauliche Gründe diese Überschreitung erfordern und gleichzeitig keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

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

Die geplante Bebauung südlich der John-F.-Kennedy-Straße ergänzt aus städtebaulicher Sicht den derzeit unvollendeten Baublock zwischen der John-F.-Kennedy-Straße im Norden und der Fritz-Bockius-Straße im Süden. Bei Einhaltung der GFZ- Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete müsste sich das geplante Gebäude unter die im Bestand vorherrschende Gebäude "ducken", was aus städtebaulicher Sicht zu einer sehr unbefriedigenden Situation führen würde. Damit würde der Plangeber einen - mit dem heutigen Zustand vergleichbaren - städtebaulichen Missstand für die Zukunft per Festsetzung im Bebauungsplan verfestigen. Diese soll jedoch durch die im Bebauungsplan getroffene Überschreitung der GFZ- Obergrenze vermieden werden. Die Überschreitung der GFZ- Obergrenze in Verbindung mit der zulässigen Anzahl von vier Vollgeschossen stellt im Ergebnis die Basis dar, um einen vorhandenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine städtebauliche Klarstellung entlang der John-F.-Kennedy-Straße umzusetzen. Die Überschreitung der GFZ- Obergrenze basiert auf der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35. Die im Vergleich zu den Bestandsgebieten höhere GRZ ist städtebaulich erforderlich, um hierdurch den städtebaulich am besten geeigneten Gebäuderiegel zur Schließung des Baublocks und damit zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung umzusetzen.

Zu berücksichtigen ist auch für den Standort "John-F.-Kennedy-Straße Süd", dass das Plangebiet bereits vor dem 01.08.1962 überwiegend bebaut war und der Standort zu diesem städtebaulich- räumlichen Bereich hinzuzuzählen ist. Daher ist eine Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung zulässig, da städtebauliche Gründe diese Überschreitung erfordern und auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

- **Nachverdichtungsstandort "Am Fort Gonsenheim Nord"**

Für den Nachverdichtungsstandort im Bereich des Knotenpunkts "Dr.-Martin-Luther-King-Weg / " wird eine vergleichbare städtebauliche Zielsetzung verfolgt. Auch hier führt die strikte Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung - nämlich die Überhöhung des Gebäudekörpers an einer bedeutenden Eingangs- und Eck-

situation des Plangebiets - zu einer GFZ- Obergrenzenüberschreitung. Der Standort markiert den nordwestlichen Quartiersbeginn des MLK- Parks und bildet damit den baulichen Auftakt des Quartiers entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges. Der Standort ist bezüglich seiner städtebaulichen Zielsetzung und Wirkung gemeinsam mit dem im Süden südlich gelegenen Nachverdichtungsstandort "Eduard-Frank-Straße" zu betrachten. Beide Standorte zusammen bilden eine „städtebauliche Klammer“ entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges. Durch den Standort "Am Fort Gonsenheim Nord" werden keine zusätzlichen Gebietsverkehre verursacht, da die Erschließung direkt über die Straße "Am Fort Gonsenheim" erfolgt. Auch bei dem Nachverdichtungsstandort "Am Fort Gonsenheim " handelt es sich um den städtebaulich- räumlichen gleichen Bereich des Plangebiets, welches im Jahr 1962 bereits überwiegend bebaut war. Daher ist die Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung begründet.

- **Nachverdichtungsstandort "Studierendenwohnheim Nord"**

Der Nachverdichtungsstandort liegt ganz im Norden des Plangebiets und hat unter rein stadtgestalterischen Gesichtspunkten wenig mit der eigentlichen Blockstruktur im Binnenbereich des Plangebiets gemein. Der unmittelbare städtebauliche und stadtgestalterische Bezug besteht in erster Linie zur Bestandsbebauung entlang der Straße "Am Fort Gonsenheim" bzw. zur Bebauung entlang der Wallstraße. Die Einbeziehung dieser Flächen in den räumlichen Geltungsbereich war darüber hinaus erforderlich, weil andere - in erster Linie verkehrliche, denkmalpflegerische und städtebaulich-nachbarliche Aspekte - im Zuge des Bauleitplanverfahrens "H 92" berücksichtigt werden.

Der Nachverdichtungsstandort stellt vergleichbar mit dem Nachverdichtungsstandort "Am Fort Gonsenheim" den östlichen Gebietseingang dar. Auch diese besondere Situation soll durch eine entsprechende Gebäudekubatur nachhaltig als Gebietseingang gesichert werden. Ein viergeschossige Bebauung ist hierzu zwingend erforderlich. Auf Grund der guten Verkehrsanbindung des Standortes, der innerstadtnahen Lage und der "unsensiblen" Lage am äußersten nördlichen Rand des Martin-Luther-King-Parks ist im Bebauungsplan der entsprechend Baunutzungsverordnung maximal mögliche GRZ- Wert festgesetzt. Beide zwingenden Voraussetzungen bedingen im Ergebnis eine Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung zulässigen GFZ- Obergrenzen.

Zudem wird durch das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung auf die städtebaulich prägende Umgebungsbebauung entlang der Straße "Am Fort Gonsenheim" reagiert und hierdurch insbesondere die unmittelbar nördlich angrenzende "SWR"- Bebauung ebenfalls berücksichtigt. Durch die Festsetzungen für den Nachverdichtungsstandort "Studierendenwohnheim Nord" und die benachbarte "SWR"- Gebäude entsteht eine städtebaulich einheitliche Gebäudekubatur am nordöstlichen Auftakt des Plangebiets. Hierdurch wird auf den oben genannten städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezug entsprechend planerisch Rücksicht genommen.

Berücksichtigt ist hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan auch, dass im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Studierendenwohnheims erteilt wurde. Die Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und damit die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse würde

aber einer gegenüber dem § 34 BauGB zulässigen baulichen Dichte widersprechen. Es ist daher im Sinne des Eigentümer- bzw. Bestandsschutzes geboten, die entsprechenden Festsetzungen zu treffen und zusammen mit den dargelegten städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der GFZ- Obergrenzen durch den Bebauungsplan zuzulassen.

Zudem ist mit der Erteilung einer Baugenehmigung u. a. dem Umstand Rechnung getragen worden, dass in der Landeshauptstadt Mainz dringend Wohnraum für Studierende geschaffen werden muss. Dieser Bedarf an günstigem, geeignetem und in der Nähe zur Johannes- Gutenberg Universität liegendem Wohnraum für Studierende zeigt auch die Tatsache, dass das geplante Studierendenwohnheim eines von mehreren Bauprojekten für Studierenden dieser Art im Stadtgebiet ist. Von negativen Konsequenzen durch die festgesetzte zulässige Nutzung - insbesondere ausgelöst durch neuen Gebietsverkehr - für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ist nicht auszugehen. Durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wurde sichergestellt, dass 75 % der am Standort "Studierendenwohnheim Nord" entstehenden Verkehre direkt über die Wallstraße abgewickelt werden (Pflanzfläche P 2"). Lediglich maximal 25 % der Verkehre werden über die John-F.-Kennedy-Straße geführt und haben - gemeinsam mit den Verkehren der weiteren Nachverdichtungsstandorte betrachtet - entsprechend der Verkehrsuntersuchung keine erheblichen verkehrliche Einschränkungen zur Folge.

Weitere potenzielle negative Auswirkungen bestehen durch die im Bebauungsplan festgesetzte Überschreitung der GFZ- Obergrenzen ebenfalls nicht, weder aus denkmalfachlichen Gründen hinsichtlich der Nähe des "Baufeldes" zum Fort Kavalier Holstein noch aus umweltfachlichen Gesichtspunkten ("Baumschutz" und "Artenschutz").

- **Bestandsgebiete entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges**

Neben der partiellen Überschreitung an vier Nachverdichtungsstandorten werden die in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen GFZ- Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete zudem an zwei bereits bebauten und damit real existierenden Wohnstandorten entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges überschritten. 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. Hier wurde aus besonderen städtebaulichen Gründen die jetzige Bestandssituation im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, um die derzeit zufriedenstellende städtebauliche Situation entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges langfristig zu sichern. Müsste - entsprechend den GFZ- Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete - in Zukunft an den genannten Standorten eine geringere Baumasse zugelassen werden, könnte dies zu einer städtebaulich nachhaltig unbefriedigenden Situation entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges sowie für das gesamte Quartier führen. Denn dann müsste sich der gesamte Gebäuderiegel entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges, der zugleich den westlichen Auftakt und Abschluss zum gegenüberliegenden Areal des Bruchwegstadions sowie das städtebauliche Rückgrat des Plangebiets bildet, unter die direkt nördlich und südlich benachbarten Gebäude "ducken". Die GFZ- Überschreitung ist also faktisch bereits jetzt

im Bestand vorhanden. Hinsichtlich der GFZ- Obergrenzenüberschreitung ist an diesen beiden Standorten zusätzlich zu berücksichtigen, dass bereits durch die alltägliche Nutzung seit Jahren sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs (siehe oben) ausreichend befriedigt werden.

Insgesamt ist eine Abweichung von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung begründet und wird durch den Plangeber in Kauf genommen. Beeinträchtigungen der Umwelt sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens sorgsam untersucht und - wo erforderlich - die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen erarbeitet worden. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Überschreitungen der GFZ- Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete durch die besondere offene Struktur des Plangebiets mit vielen Grün- und Freiflächen ausgeglichen werden. Bezogen auf das gesamte Plangebiet werden die vorgegebenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung insgesamt jedoch unterschritten und das partiell erhöhte Maß der baulichen Nutzung (GFZ) 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 allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb dieses innenstadtnahen Quartiers nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Darüber hinaus liegt ein Großteil der bebaubaren Flächen, für die eine gegenüber der Baunutzungsverordnung erhöhte Geschossflächenzahl festgesetzt ist, in den Randbereichen des Plangebiets 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 besonderen Gründen daher städtebaulich erforderlich.

Berücksichtigt 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 und reichte bereits von Norden von der Straße "Am Fort Gonsenheim" bis zur südlichen Eduard-Frank-Straße. 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 von den unterirdischen Fernwärmeleitungen tangierten und im Bebauungsplan gekennzeichneten Baugrenzen ist diese Festsetzung auch anzuwenden, sowohl ohne als auch mit Inanspruchnahme der festgesetzten Ausnahme bezüglich der Erweiterung der gekennzeichneten Baugrenzen.

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 Frei-raums. 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 Lärm-problematik 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.

### **Berücksichtigung der unterirdischen Fernwärmeleitungen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren unterirdische Leitungstrassen der Fernwärmeversorgung. Träger der Fernwärmeleitungen ist die Heizkraftwerke GmbH Mainz. Teilweise verlaufen diese Leitungstrassen in engem Abstand zu den Bestandsgebäuden sowie zu den geplanten Nachverdichtungsstandorten. Dies gilt vor allem für die südlich der Eduard-Frank-Straße, westlich der George-Washington-Straße sowie westlich der Thomas-Jefferson-Straße liegenden Gebäude.

In den Bereichen, in denen der Leitungsbestand der Fernwärme mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der o. g. Standorte kollidiert, wurde eine Reduzierung der ursprünglich festgesetzten "Baufenster" erforderlich. Damit wird einer möglichen Unvereinbarkeit zwischen Gebäuden mit entsprechenden statischen Bedürfnissen im Untergrund und den unterirdischen Fernwärmeleitungen Rechnung getragen. Um aber den "betroffenen" Standorten dieselben Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die "überbaubaren Grundstücksflächen" ausnahmsweise um 2,00 m überschritten werden dürfen, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Vereinbarkeit der Gebäudeerweiterung, -sanierung oder des Neubaus von Gebäuden mit der Fernwärme- Bestandstrasse nachgewiesen oder aber eine Verlagerung der Trasse mit dem Versorgungsträger verbindlich geregelt wird.

Im Bereich der geplanten "Torhausbebauung" am östlichen Ende der Fußgängerachse Fritz-Bockius-Straße verlaufen ebenfalls Fernwärmeleitungen der Heizkraftwerke GmbH Mainz. Zur Umsetzung der geplanten Bebauung wurde bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Grundstückseigentümer initiiert mit dem Ergebnis, dass per vertraglicher Regelung eine Verlagerung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Fernwärmeleitungen vereinbart worden ist. Das

Erfordernis der Verlagerung der Leitungstrassen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

### 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 Freizeitnutzungen 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 Freizeitnutzungen 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 Blockinnenbereiche" 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 in der Planzeichnung 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 Erdgeschossrohbodens 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. Diese Regelung gilt auch für die Bestandsgebiete zwischen der Benjamin-Franklin-Straße und der Wallstraße.

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.

Für den Standort der sog. Torhausbebauung am östlichen Ende der Fritz-Bockius-Straße ist eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt und den beiden nördlich und südlich der Fußgängerachse liegenden allgemeinen Wohngebieten "WA 1" zugeordnet. Eine Festlegung, ob die Gemeinschaftstiefgarage entweder über die George-Washington-Straße oder aber über die Thomas-Jefferson-Straße zu erschließen ist oder ob eine Entkopplung von Ein- und Ausfahrt erfolgt, wird nicht getroffen.

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 Entwicklungs-

richtung" 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 festgesetzten 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. Eine Querung der Fußgängerachse "Fritz-Bockius-Straße" durch den Fahrverkehr ist nicht zulässig. Die geplante Bebauung am östlichen Ende der Fritz-Bockius-Straße muss daher von Norden aus (Thomas-Jefferson-Straße) oder von Süden (George-Washington-Straße) aus erfolgen.

## 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 zum Ergebnis, dass für die streng geschützte Vogelart "Baumpieper" vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren sind, um das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Diese Maßnahme wird erforderlich, da bei Realisierung der Planung sämtliche Lebens- und Fortpflanzungsstätten der Vogelart beseitigt werden und die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Habitate im räumlichen Zusammenhang andernfalls nicht gewahrt bleibt (§ 45 (5) BNatSchG). Änderungen der Planung mit dem Ziel der Habitaterhaltung sollen nach eingehender Prüfung durch den Planungsträger nicht erfolgen, da die geplante Innenentwicklung aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) sowie dem allgemeinen Minimierungsgebot aus der Eingriffsregelung als vorrangig erachtet wird.

Um das Eintreten des Verbotstatbestands ausschließen zu können, müssen vorlaufend zur Umsetzung der Planung an anderer Stelle im Stadtgebiet geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden, um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebens- und Fortpflanzungsstätten zum Zeitpunkt des Eingriffs im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Hierzu werden auf den durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zugeordneten Flächen Habitatkomplexe entwickelt, die den Lebensraumsprüchen des Baumpiepers sowie anderer an gehölzarme Habitate gebundene Vogelarten (z. B. Bluthänfling) entsprechen. Gleichzeitig kann durch die Maßnahme auch ein Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen naturschutzfachlich bedeutsame Insektenarten erbracht werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme wird den beiden Nachverdichtungsstandorten nördlich der John-F.-Kennedy-Straße ("Casinobebauung") bzw. nördlich der Benjamin-Franklin-Straße ("Benjamin-Franklin-Straße Nord") zugeordnet. Die beiden Standorte sind im Bebauungsplan grafisch mit "\*" gekennzeichnet.

Die Flächen für die vorgezogenen Maßnahmen liegen in der Feldflur der Gemarkung Mainz-Ebersheim. Gemäß Artenschutzprüfung müssen diese mindestens eine Größe von 6.000 bis 7.000 m<sup>2</sup> umfassen, um die gewünschten Funktionen erfüllen zu können. Die in der Anlage 4 zum Umweltbericht dargestellten Maßnahmen werden im Zuge der Ausführung inhaltlich ausgestaltet und müssen sofort nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes begonnen - spätestens jedoch zum Frühjahr vor Baubeginn fertig gestellt sein - damit sie rechtzeitig zur Verfügung stehen, wenn Vögel aus den Winterquartieren zurückkehren.

Die oben beschriebene Maßnahme wird vorsorglich durch eine Funktionskontrolle begleitet und dokumentiert.

Die zugeordneten Ausgleichsflächen werden seitens der Stadt Mainz zur Verfügung gestellt. Durch eine vertragliche Vereinbarung vor der "Planreife" wird die Finanzierung der Maßnahme durch den Vorhabenträger gesichert.

## 5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung von Erschließungsoptionen werden im Bereich der östlichen Eduard-Frank-Straße sowie im Bereich des Nachverdichtungsstandortes "Am Fort Gonsenheim" Fahrrechte mit der Bezeichnung "F 1" festgesetzt. Diese ergehen u. a. zugunsten der benachbarten Grundstückseigentümer.

Im Bereich des Nachverdichtungsstandortes "Am Fort Gonsenheim" soll damit eine - alternativ zur parallel zum Dr.-Martin-Luther-King-Weg verlaufenden Erschließungsstraße - weitere Erschließungsoption für das Grundstück vorbereitet werden. Diese Festsetzung ist auch eine Reaktion auf die entlang der nördlichen und westlichen Grenze festgesetzten Zufahrtsverbote, die wiederum durch die Nähe zum Knotenpunkt "Dr.-Martin-Luther-King-Weg - Am Fort Gonsenheim" erforderlich werden.

Im Bereich des Nachverdichtungsstandortes "Eduard-Frank-Straße Ost" soll auf Grund der festgesetzten Zufahrtsverbote entlang der Eduard-Frank-Straße ebenfalls eine Erleichterung zur Erschließung des Grundstück vorbereitet werden.

Ergänzend ergehen die festgesetzten Fahrrechte "F 1" zugunsten der Feuerwehr und Rettungskräften.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan ein Fahrrecht "F 2" zugunsten der Stadt Mainz festgesetzt und dient ausschließlich zur Pflege der Saumflächen entlang des Kulturdenkmals "Fort Kavalier Holstein".

Die durch Planeintrag festgesetzten Geh- und Fahrrechte "G+F" ergehen zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer sowie zugunsten der Feuerwehr und den Rettungskräften und dienen im Einsatzfall als Zuwegung zu dem nördlich der sog. Casinobebauung liegenden Baufeld.

Die durch Planeintrag festgesetzten Gehrechte "G 1" ergehen zugunsten Allgemeinheit und bereiten somit die durchgängige Begehbarkeit des Saumbereichs zwischen der Wallstraße und der Benjamin-Franklin-Straße vor.

## 5.11 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 aufgenommen.

### 5.11.1 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 Lärmpegelbereiche 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 65 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. Ausnahmsweise können Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Wintergärten ausgeführt sind.

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 50 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.

### **5.11.2 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 Parkplatzlärmschutzstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. Auflage, heranzuziehen.

### **5.11.3 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.

### **5.12 Erhalt des Baumbestandes**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein großer erhaltens- und schützenswerter Baumbestand. Die Kartierung der Bäume wurde nach Wuchsgröße (Stammumfang und Kronendurchmesser) ab einem Mindestmaß von 5 m Kronendurchmesser durchgeführt. Die Relevanz der Bäume für das Plangebiet bemisst sich außerdem nach Standort, Art, Größe und Gestaltwirkung. Ziel ist die Sicherung der in o. g. Sinne relevanten und gleichzeitig planerisch erhaltbaren Bäume. Dieses wird durch entsprechende Festsetzung zum Erhalt umgesetzt. Bei Verlust müssen die Bäume durch gleichwertige Nachpflanzungen ersetzt werden.

### **5.13 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.

#### 5.14 Pflanzbindungen

Im Plangebiet befinden sich bereits erhaltenswerte Grün- bzw. Gehölzflächen. 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.

#### 5.15 Grünzone "P 1"

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. Das Betretungsrecht für die Stadt Mainz kann durch die Eintragung einer Baulast zugunsten der Stadt Mainz gesichert werden.

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.

#### 5.16 Grünzone "P 2"

Die durch Planeintrag festgesetzte Pflanzfläche "P 2" im Bereich des Nachverdichtungsstandortes "Studierendenwohnheim Wallstraße" dient als Puffer zwischen den beiden im Bebauungsplan festgesetzten "überbaubaren Grundstücksflächen". Mit der festgesetzten Pflanzfläche "P 2" wird die in der Verkehrsuntersuchung festgelegte Ableitung des durch die Nachverdichtung entstehenden Verkehrsaufkommens verbindlich umgesetzt und sichergestellt, dass eine Querung der Grundstücke unterbunden und damit 3/4 des durch die Nachverdichtung entstehenden Verkehrs über die Wallstraße erschlossen werden. Hierdurch wird erreicht, dass diese Verkehre nicht gebietsintern über die John-F.-Kennedy-Straße geführt werden. Dies bedeutet, dass nur 1/4 des Verkehrsaufkommens über den vorbelasteten Knoten "Dr.-Martin-Luther-King-Weg / John-F.-Kennedy-Straße" geleitet werden.

Eine fußläufige Erschließung zwischen den beiden Grundstücksteilen ist allerdings aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Daher ist per textlicher Festsetzung ergänzend festgesetzt, dass ein maximal 2,0 m breiter Fußweg - ergänzend zu dem bereits festgesetzten "Gehrecht" entlang des "Kavaliers Holstein" - ausschließlich zur Querung der 3 m breiten Grünzone "P 2" errichtet werden soll.

#### 5.17 Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung

Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung trägt dazu bei, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu verleihen. Die Tiefgaragendecken sind gemäß den Anforderungen der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) intensiv zu begrünen. Im Bebauungsplan sind bezüglich der Erdaufschüttungen über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung und ab 20 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachfläche mit Substratdicken von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Es ist darüber hinaus Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation entsprechend der Pflanzliste des Umweltberichtes vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen insgesamt der Rückhaltung von Regenwasser. Außerdem heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien. Durch die Rückhaltung des Wassers verbessert sich zusätzlich das Kleinklima im Planbereich.

Zudem ist im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen und eine Dachbegrünung beim Einsatz von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik keinesfalls ausgeschlossen ist.

Im Bebauungsplan ist auch festgesetzt, dass Wand- und Fassadenflächen, die überwiegend tür- und fensterlos und mindestens 20 m<sup>2</sup> groß sind, zu begrünen sind. Hierzu sind Gehölze bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu verwenden, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Diese Maßnahme dient wie auch die Dachbegrünung der Durchgrünung des Wohngebietes und bringt Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

## **6. Gestalterische Festsetzungen**

### **6.1 Dachformen**

Im Plangebiet befinden sich im Bestand unterschiedliche Dachformen. Die Spanne reicht von Flachdächern bis hin zu Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen. 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 überwiegend durch die Satteldachform geprägt ist. Zwar sind dort im Bestand zum Teil größere Dachneigungen vorzufinden, Ziel der Festsetzung ist es für die Zukunft jedoch, neben den gestalterischen Ansprüchen an die Gebäudehülle auch die Dachflächen jenseits der Benjamin-Franklin-Straße für die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung "zu gewinnen". Ergänzend ist hierbei zu beachten, dass für Gebäude mit steileren Dachneigungen als die jetzt im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung Bestandsschutz besteht.

Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung bis 20° sind neben der Pultdachform auch zukünftig südlich der Eduard-Frank-Straße zulässig. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind zu beachten.

### **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. Darüber hinaus erstreckt sich der Untersuchungsraum bis zur südlich des Plangebiets verlaufenden Saarstraße.

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 Freizeidlärm

Die Ermittlung und Bewertung des Freizeidlärms erfolgt gemäß Freizeidlärmrichtlinie. 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 Freizeidlärmrichtlinie 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 Freizeidlärm 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 dulddenden

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  $50 + 10 \text{ dB(A)} = 60 \text{ dB(A)}$  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 ( $50 + 10 \text{ dB(A)} = 60 \text{ dB(A)}$ ) 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. Türenschnellen) 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 65 dB(A) belastet sind, Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone unzulässig. Bei Verkehrslärmeinwirkungen dieser Größenordnung sind gesunde Wohnverhältnisse tags im Freien nicht mehr gewährleistet. Diese können ausnahmsweise jedoch zugelassen werden, wenn sie als Wintergärten ausgeführt sind.

Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zum Lüften geeignete Fenster ausschließlich an Fassaden mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms nachts von 50 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 un-

zulässig. 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**

In der Verkehrsuntersuchung werden die verkehrstechnischen Rahmenbedingungen im Martin-Luther-King-Wohnpark untersucht und verkehrstechnische Aussagen in Bezug auf die bauliche Nachverdichtung des Plangebiets getroffen. Konkret wurde ermittelt, 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 das 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. Die verkehrstechnischen Be-

rechnungen gehen von einem Maximalansatz sich überlagernder Verkehrsströme aus Grund- und Zusatzbelastungen aus. Eine genauere Analyse der Grundbelastungen aus den Zählungen des Jahres 2009 hat gezeigt, dass deren Maximalwerte je nach Knotenpunkt über einen Zeitraum von zwei Stunden streuen. Dies betrifft insbesondere die Vormittagsspitze - hier liegen die Spitzenstunden der unterschiedlichen Knotenpunkte zwischen 07.00 Uhr und 09.00 Uhr. Bei starrer Anwendung des Prinzips der Überlagerung des Maximalwertes aus den Tagesganglinien mit den dazu teils versetzten Spitzenstunden aus den Erhebungen kommt es zu Worst-Case- Annahmen, die jedoch nicht als der "Regelfall" anzusehen sind.

Auf Grund von Anregungen im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde die "Verkehrsuntersuchung" in Teilen fortgeschrieben. Die Untersuchungsergebnisse der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2009 wurden im Originalwortlaut in die Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung 2012 übernommen und um die aktuellen Werte und Ergebnisse ergänzt, sodass die Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung die "Verkehrsuntersuchung 2009" vollständig ersetzt.

In der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt sind nunmehr die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Sektor "A" maximal mögliche Anzahl an realisierbaren Wohneinheiten basierend auf einer durchschnittlichen Haushaltsgröße. Dies führt zu einer Reduzierung der Verkehrserzeugung in Sektor "A" sowie folgerichtig auch zu einer Veränderung des Erschließungsverhältnisses der Sektoren "A" und "C". Des Weiteren wird die in Sektor "A" maximal mögliche Anzahl an Wohneinheiten nicht komplett an die Wallsraße angebunden, sondern 1/4 der in Sektor "A" maximal möglichen Anzahl an Wohneinheiten über die John-F.-Kennedy-Straße in Richtung Dr.-Martin-Luther-King-Weg erschlossen. Im Ergebnis verändert sich dadurch gegenüber den ursprünglichen Annahmen sowohl die Verkehrserzeugung - beruhend auf der vorgesehenen Wohnnutzung in diesem Bereich - als auch das Ergebnis der darauf aufbauenden verkehrstechnischen Leistungsfähigkeitsuntersuchung. Zur Umsetzung der oben genannten "Splittung" der Verkehrsmengen ist im Bebauungsplan die Pflanzfläche "P 2" festgesetzt.

Die oben beschriebene veränderte Aufteilung der Wohneinheiten zwischen den Sektoren "A" und "C" zu Lasten des Knotenpunktes "Dr.-Martin-Luther-King-Weg / John-F.-Kennedy-Straße" (1/4) führt dazu, dass dieser Knoten in der Vormittagsspitze nur dann keine ausreichende Leistungsfähigkeit im unsignalisierten Zustand mehr erreicht, wenn die Spitzenstunden aus Zählung und Tagesganglinien laut EDV- Berechnung als Worst-Case- Betrachtung überlagert werden. Dieses Szenario berücksichtigt hingegen nicht, dass die tatsächlichen Spitzestunden der Grundbelastung hinsichtlich ihrer Zeitlänge über etwa 120 Minuten schwanken, d.h. die Worst-Case- Annahmen zwar vereinzelt vorkommen können, dies aber grundsätzlich nicht zwingend anzunehmen ist. Im Umkehrschluss treten demnach wahrscheinlich durchaus häufiger Verkehrssituationen auf, in denen eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotens "Dr.-Martin-Luther-King-Weg / John-F.-Kennedy-Straße" gegeben ist und daher keine Signalisierung des Knotenpunktes erforderlich ist.

In Bezug auf die Erforderlichkeit von Lichtsignalanlagen der untersuchten Verkehrsknotenpunkte kommt die Verkehrsuntersuchung zum Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der untersuchten Gebietsanbindungen als gegeben bewertet

werden kann. 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" ist daher nicht zwingend erforderlich. Für die John-F.-Kennedy-Straße verhält sich dies mit den oben beschriebenen Einschränkungen. Daher wird der Knoten "Dr.-Martin-Luther-King-Weg / John-F.-Kennedy-Straße" einem Verkehrsmonitoring unterzogen. Dabei soll geprüft werden, ob mit zunehmender Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet die Grenzen der Leistungsfähigkeit am Knoten "Dr.-Martin-Luther-King-Weg / John-F.-Kennedy-Straße" erreicht und ggf. überschritten werden. Zu diesem Zweck wird die Verkehrsverwaltung mit Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Umsetzung erster Bauvorhaben im für den Knotenpunkt "Dr.-Martin-Luther-King-Weg / John-F.-Kennedy-Straße" relevanten Bereich manuelle Verkehrserhebungen im Zeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr durchführen.

Sofern eine unsignalisierte Leistungsfähigkeit des Knotens "Dr.-Martin-Luther-King-Weg / John-F.-Kennedy-Straße" anhand der im Zuge des Verkehrsmonitoring erhobenen Werte dann nicht mehr nachweisbar sein sollte, ist eine Lichtsignalanlage zu errichten. Hierzu ist der Knotenpunkt "Dr.-Martin-Luther-King-Weg / John-F.-Kennedy-Straße" bereits technisch vorgerüstet.

## 9. Wasserwirtschaft / Versickerung

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

Im Plangebiet existieren Leitungstrassen der Fernwärmeversorgung. Teilweise verlaufen diese Leitungstrassen in engem Abstand zu den Bestandsgebäuden. Dies gilt vor allem für die südlich der Eduard-Frank-Straße sowie für die westlich der George-Washington-Straße liegenden Gebäude. Darüber hinaus sind einige

"Baufenster", auf denen neue Bauvorhaben errichtet werden, tangiert. Der derzeitige Leitungsbestand ist daher als "nachrichtliche Übernahme" zeichnerisch in den Bebauungsplan "H 92" aufgenommen worden.

Der Leitungsbestand der Fernwärmeversorgung und deren Lage zu den Bestandsgebäuden haben im Zuge des Bauleitplanverfahrens vereinzelt zur Reduzierung der festgesetzten "überbaubaren Grundstücksflächen" geführt. In den Bereichen, in denen der Leitungsbestand der Fernwärme mit den geplanten Nachverdichtungsstandorten kollidiert, wurde entweder eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen oder es wurden zwischen der Heizkraftwerke GmbH Mainz (Fernwärmeversorgungsunternehmen) und den Grundstückseigentümern vertragliche Vereinbarungen getroffen, in denen eine entsprechende Verlagerung der Fernwärme- Bestandsleitungen vereinbart wurde.

Zudem ist bezüglich der Existenz der Fernwärmeleitungen ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

#### **14. Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "H 24"**

Der Bebauungsplan "MLK- Park (H 92)" überplant in südwestlichen Teilbereich seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hochhäuser am Taubertsberg (H 24)" bzw. dessen 1. Änderung (H 24/1.Ä)". 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.

#### **15. Familienfreundlichkeitsprüfung**

Bei dem Plangebiet "MLK-Park" handelt es sich 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 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. Zudem sind im Plangebiet auf Grund der Baustruktur viele private Freiraumzonen vorzufinden.

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 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 Mainzer 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 in-

nerhalb der öffentlichen "Freifläche Ost" wird das im Plangebiet existierende Angebot für Kinder und Jugendliche ergänzt. Und durch die Erlebarmachung 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.

## 16. Sozialraumanalyse 2012 - Wohnraumförderung

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 im Stadtgebiet zukünftig 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 (konversionsgeförderter Wohnraum) soll die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte auch für die Zukunft sichergestellt werden. Damit sollen insbesondere die Wohnbedürfnisse von zum Beispiel jungen Ehepaaren und Familien mit Kindern berücksichtigt werden.

Auch wenn sich das preisgünstige Angebotssegment auf dem Mainzer Wohnungsmarkt in einer prekären Lage befindet, müssen die in der "Fortschreibung der Sozialraumanalyse 2012" vorgelegten Ergebnisse Berücksichtigung finden. Der in der "Fortschreibung der Sozialraumanalyse 2012 Mainz" ermittelte "Lebenslagenindex" für den Stadtbezirk "Taubertsberg" - zu dem auch das Plangebiet zählt - basiert auf den vier Einzelindices "Beschäftigung", "Bildung", "Soziale Situation/ Heterogenität" und "Wohnen/ Wohnumfeld", die unterschiedlich gewichtet wurden. Die Ergebnisse der "Fortschreibung der Sozialraumanalyse 2012" werden als Merkmalsausprägungen zwischen einem Wert von "-10" und "+10" dargestellt. Ein Ergebniswert von "+/- 0" bedeutet, dass die Ausprägung der Einzelindices im jeweiligen Stadtbezirk genau dem Mainzer Durchschnitt entspricht. Ergebniswerte im Minusbereich liegen unter, Werte im positiven Bereich über dem städtischen Durchschnitt.

Der Einzelindex "Beschäftigung" für den Stadtbezirk "Taubertsberg" liegt bei "-4,36" und ist damit entsprechend der Sozialraumanalyse als "negativ auffälliger" zu bezeichnen. Die Gewichtung dieses Einzelindex fällt mit 35 % gegenüber den anderen Indices relativ hoch aus. Bezüglich des Einzelindex "Bildung" ist der Stadtbezirk "Taubertsberg" mit einem Wert von "-2" und "-4" bewertet, aber im Vergleich zu anderen Stadtbezirken als "nicht negativ auffällig" bezeichnet worden. Das Ergebnis für den Einzelindex "Soziale Situation/ Heterogenität" ergab einen Wert von "-2,76" und liegt damit nur geringfügig schlechter als der Mainzer Durchschnitt. Gewichtet wurde dieser Index mit einem Anteil von 35 %. Der Blick auf das Ergebnis des Einzelindex "Wohnen und Wohnumfeld" ergab einen Wert zwischen "-2" und "-4". Der "Lebenslagenindex" insgesamt für den Stadtbezirk "Taubertsberg" liegt zwischen "-3" und "-4" und wird im Rahmen der Sozialraumanalyse insgesamt als "nicht negativ auffällig" bewertet.

Allerdings hat sich im Vergleich zur ersten Sozialraumanalyse im Jahr 2005 eine Verschlechterung des Lebenslagenindex für den Stadtbezirk "Taubertsberg" ergeben. Unter anderem daher wurde der Stadtbezirk "Taubertsberg" in die Kategorie 2 eingestuft. Unter die "Kategorie 2" fallen Stadtbezirke, die vereinzelt auf Grund hoher Belastungen als Fenster der "Sozialen Stadt" in Frage kommen. In diesen Stadtbezirken sind die Belastungen überdurchschnittlich hoch, jedoch weniger stark ausgeprägt als in Stadtbezirken der ersten Kategorie. Der Lebenslagenindex erreicht überwiegend Werte zwischen "-2" und "-4". Entsprechend der Studie ist zukünftig zu prüfen, wie mit solchen Stadtbezirken umgegangen werden soll, die - wie auch der Stadtbezirk "Taubertsberg" - an die belasteten Fenster bzw. Gebiete der "Sozialen Stadt" angrenzen.

Aus den oben dargelegten Gründen und vor dem Hintergrund der aktuellen Ergebnisse der Fortschreibung der Sozialraumanalyse hat sich das Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit (Dezernat IV) dafür ausgesprochen, die Ausweitung des sozial förderungsfähigem Wohnraum im Plangebiet nicht in dem ursprünglich geplanten Maß weiterzuverfolgen. Um den Entwicklungen im Stadtbezirk "Taubertsberg" Rechnung zu tragen, wird mit Blick auf die tatsächliche Umsetzbarkeit festgelegt, dass der geforderte Sozialbindungsanteil sich lediglich auf den Nachverdichtungsstandort "Casinobebauung" nördlich der John-F.-Kennedy-Straße erstreckt. Es wird nunmehr ein Anteil von 10 % der an diesem Standort zu errichtenden neuen Wohneinheiten an das gültige Mietwohnungsbauprogramm des Landes Rheinland-Pfalz gebunden. Die verbleibenden 20 % der ursprünglich veranschlagten 30 % sollen im Wohnungsbestand der Wohnbau Mainz per Neubindung von vergleichbarem freiem preisgünstigen Wohnraum - über das Stadtgebiet auf "nicht negativ auffällige" Stadtbezirke verteilt - nachgewiesen werden. Da letztendlich der jeweilige Investor nicht zur Umsetzung der Sozialbindung gezwungen werden kann, werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens hierzu keine verbindlichen Regelungen getroffen. Es werden jedoch im Nachgang des Verfahrens zwischen der Stadt Mainz, vertreten durch das Dezernat IV, und der Wohnbau Mainz noch entsprechende Abstimmungs- und Beratungsgespräche bezüglich der Sozialbindung stattfinden, um für die Casinobebauung ggf. eine entsprechende Vereinbarung zur Umsetzung der Sozialbindung umzusetzen.

In Bezug auf die geplante bauliche Nachverdichtung des Plangebiets ist insbesondere der Einzelindex "Wohnen und Wohnumfeld" der Sozialraumanalyse

2012 von Bedeutung. Dieser Einzelindex setzt sich aus den zwei Bausteinen "Bevölkerungsdichte" und "qualitative Bewertung der Wohnlage" zusammen und wird im Zuge des Lebenslagenindex mit einem relativ geringen Anteil von 15 % gewichtet. Für den Stadtteil "Hartenberg/Münchfeld" ergibt sich hinsichtlich der Bewertung der Wohnlage sogar eine gegenüber dem Mainzer Durchschnitt um ca. 20 % höhere und damit positivere Einschätzung. Da sich das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nachverdichtung überwiegend an den bestehenden Strukturen orientiert und der städtebauliche Bestand bzw. die dort existierende vorzufindende städtebauliche Dichte wie auch die öffentlichen Grün- und Freiflächen erhalten bleiben, ist von einer Verschlechterung des Einzelindex "Wohnen und Wohnumfeld" nicht zwingend auszugehen. Auf Grundlage der oben dargelegten Ergebnisse der "Fortschreibung der Sozialraumanalyse 2012", der darauf basierenden Vorgehensweise hinsichtlich des Angebots an förderfähigem Wohnraum im Plangebiet sowie der Feststellungen zum Einzelindex "Wohnraum und Wohnumfeld" ist ein "Umkippen" des Gebietes und einer Abwanderung der Bevölkerung in die Vororte nicht angezeigt.

#### 17. Hinweis zur entwässerungstechnischen Infrastruktur

Das bei den Neubauvorhaben anfallende Schmutzwasser kann mengenmäßig an die bestehende Kanalisation in den einzelnen bestehenden 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. Diese Vorgehensweise wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz festgelegt.

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 zeichnerisch als Hinweis im Bebauungsplan dargestellt. Änderungserfordernisse im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben sind von Bauherrenseite mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz vor Planungs- und Baubeginn abzustimmen.

#### 18. 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 %

## 19. Kosten

Die Kosten für die im Zuge des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Gutachten und den Umweltbericht trägt die Stadt Mainz.

Die für die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zugeordneten externen Ausgleichsflächen werden seitens der Stadt Mainz bereitgestellt. Durch eine vertragliche Vereinbarung wird die Finanzierung der Maßnahme durch den Vorhabenträger - der Wohnbau Mainz - gesichert.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*