

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan "MLK-Park (H 92)"



Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

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. Im Jahre 1996 wurde durch den neuen 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 gegenüber dem Bund nicht realisiert bzw. konnten bisher nicht realisiert werden. Da die o. g. Frist abgelaufen ist, gibt es seitens des Grundstückseigentümers Bestrebungen, die noch freien Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Da für den gesamten Bereich des Martin-Luther-King-Wohnparks (MLK-Park) kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, war das gesamte Plangebiet bisher gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit bestand 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 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.

Flächennutzungsplan

Die 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 gemeinbedarftliche Funktionen dargestellt (Schule, Kindergarten). Diese sind im Bestand bereits enthalten und wurden auch in den Bebauungsplan "MLK-Park (H 92)" als Festsetzung übernommen. Insgesamt wurde der Bebauungsplan "H 92" damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

Städtebauliches Konzept

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 Verdich-

tung stattfinden kann. Berücksichtigt wurden dabei insbesondere bereits erteilte Baugenehmigungen, 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 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden die Nachverdichtungsüberlegungen, wie sie in der "Maximalvariante" und dann im städtebaulichen Masterplan dargestellt sind, vorgestellt und eingehend diskutiert. Die im städtebaulichen Masterplan dargestellten Standorte mit den dort skizzierten städtebaulichen Grundformen sind 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, werden diese als Standorte für eine bauliche Nachverdichtung des MLK-Parks herangezogen. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens seitens der Bürgerschaft vorgebrachten Einwände gegen die Heranziehung einzelner Standorte wurde teils gefolgt, u. a. wurde auf eine Bebauung der "Freifläche Ost" zugunsten der Sicherung von Freiflächen vollständig verzichtet. Andererseits wurden einige von der Bürgerschaft problematisierten Standorte aber auch als Nachverdichtungsstandorte herangezogen, weil sich diese aus städtebaulicher Sicht sehr gut eignen.

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

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und wird entsprechend dem städtebaulichen Planungsziel im Bebauungsplan "MLK-Park (H 92)" planungsrechtlich gesichert und ausgebaut. 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 und damit die Vorgaben des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz umgesetzt werden.

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. Auf Grund der grünordnerischen, städtebaulichen und sozialen Bedeutung der privaten Blockinnenbereiche stehen diese für eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Verfügung.

Für die Bestandsgebiete ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus dem Verhältnis von bestehenden Wohngebäuden und den das Wohngebäude umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die vergleichsmäßig geringe Bebauung des westlichen, zentralen Bereichs des Plangebietes um einen grünen, privaten Innenbereich gruppiert, ist ein städtebauliches Hauptmerkmal, welches in der Zukunft erhalten und mit dem Bebauungsplan "H 92" gesichert wird. Im Ergebnis wurde die mit Gebäuden zu überbauende Fläche nicht erhöht, sondern im jetzigen Bestand durch die festgesetzten Baugrenzen gesichert. Damit wurde ein wesentlicher Punkt der von der Bürgerschaft im Rahmen der Beteiligungsstufen vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplan umgesetzt. Des

Weiteren wurde im Bebauungsplanverfahren - abweichend von dem im Vorfeld erarbeiteten Masterplan - auf den Standort "Fritz-Ohlhof-Straße" aus städtebaulichen Gesichtspunkten verzichtet und damit einer weiteren Forderung der Bürgerschaft Rechnung getragen. Die Heranziehung des Standortes "Fritz-Ohlhof-Straße" hätte eine Abweichung von der bestehenden städtebaulichen Grundstruktur (Freihaltung der Eckgrundstücke) bedeutet.

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, kommt es für die Nachverdichtungsgebiete automatisch zu einer – im Vergleich zum Bestand - erhöhten zulässigen Grundflächenzahl. Deutlich wird diese Tatsache u. a. am Nachverdichtungsstandort "John-F.-Kennedy-Straße Süd" (GRZ= 0,35). Daher war eine Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl auf das Niveau des baulichen Bestandes - wie von der Bürgerschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gefordert - nicht möglich.

Neben der Zielsetzung, eine vergleichbare städtebauliche Körnung bzw. Gebäudekörper zuzulassen und durch eine Innenbereichsnachverdichtung 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 Lage im Mainzer Stadtgebiet bebaut werden. Insgesamt wird an keinem einzigen Nachverdichtungsstandort die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene GRZ- Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 überschritten.

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

- Nachverdichtungsstandort "Fritz-Bockius-Straße Ost (Torhausbebauung)",
- Nachverdichtungsstandort "John-F.-Kennedy-Straße Süd",
- Nachverdichtungsstandort "Am Fort Gonsenheim Nord",
- Nachverdichtungsstandort "Studierendenwohnheim Nord",
- Bestandsgebiete entlang des Dr.-Martin-Luther-King-Weges.

Insgesamt ist eine Abweichung von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung städtebaulich 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 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 Plangebiet ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb dieses innenstadtnahen Wohnquartiers 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 wurde im Zuge der Abwägung 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 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.

Umweltbelange

- **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. Im Schallgutachten wurden diese Überschreitungen quantifiziert und entsprechende Schallschutzmaßnahmen erarbeitet. 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".

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.

- **Kulturdenkmal "Kavalier Holstein"**

Innerhalb des Plangebiets existiert mit dem "Kavalier Holstein" ein Bereich, der gemäß Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal gewidmet ist. 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 Erlebarmachen (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.

- **Boden und 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.

- **Artenschutz**

Da als "letzter rechtmäßiger Zustand" für das Plangebiet der § 34 BauGB zu Grunde zu legen ist und die beabsichtigten Baumaßnahmen daher bereits zulässig sind, entsteht durch den Bebauungsplan "H 92" kein Kompensationserfordernis. 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 entgegengesetzt.

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 ausschließlich 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 m² 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 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.