

Stadt Mainz

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Geschäftsstelle Mainz 05 -VEP (H 96)"



Stand: Planstufe II

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Geschäftsstelle Mainz 05 -VEP (H 96)"**

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	4
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	4
4.	Flächennutzungsplan	5
5.	Städtebauliches Konzept.....	5
5.1	Bebauungsstruktur	5
5.2	Erschließung und ruhender Verkehr.....	5
5.3	Grün- und Freiflächen	6
6.	Umweltbelange.....	6
6.1	Schallschutz	6
6.2	Naturschutz	7
6.3	Klima	7
6.4	Regenwasserbewirtschaftung	7
6.5	Bodenschutz, Altlasten	8
6.6	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	8
6.7	Artenschutzrechtliche Bewertung	8
6.8	Eingriff / Ausgleich.....	8
7.	Einzelhandel.....	8
7.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV.....	9
7.2	Zentrenkonzept Einzelhandel	9
7.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "H 76"	11
7.4	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld	11

7.5	Bewertung des Vorhabens.....	13
8.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
8.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
8.4	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen	15
8.5	Dach- und Fassadenbegrünung	15
8.6	Festsetzungen zum Lärmschutz	16
9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
9.1	Dachform.....	16
9.2	Mülltonnenstandplätze	16
9.3	Werbeanlagen.....	16
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung	17
11.	Statistik.....	18
12.	Kosten	18
13.	Überlagerung von Bebauungsplänen	18

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "H 96" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Schallgutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 96" befindet sich im Bereich der Bezirkssportanlage Mitte im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld in der Gemarkung Gonsenheim Flur 13. Er umfasst Teile der Parzellen Flst. 525/34 und 525/35 und wird begrenzt:

Im Norden durch:

- das Spielfeld des Bruchweg-Stadions, sowie die Haupt- und Osttribüne

Im Osten durch:

- den Dr.-Martin-Luther-King-Weg

Im Süden durch:

- den Alteruhweg

Im Westen durch:

- die öffentlich zugängliche Erschließungsfläche zur Eissporthalle und dem Postsportverein

Zudem wird eine Teilfläche des Alteruhweges und des südlich gelegenen Parkplatzes Flst. 497/103 zur Anbindung des Vorhabens in den Geltungsbereich einbezogen.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Durch den Umzug des Bundesliga-Spielbetriebs in die Coface-Arena wird das Bruchwegstadion nicht mehr in dem genehmigten Umfang benötigt, da nur noch Spiele der zweiten Mannschaft und der Jugendmannschaften des 1. FSV Mainz 05 mit deutlich geringerer Besucherzahl stattfinden. Daher werden die beiden Kopftribünen im Norden und Süden nicht mehr benötigt und sollen niedergelegt werden, zumal diese nur zeitlich begrenzt genehmigt sind. An Stelle der bisherigen Südtribüne soll eine Bebauung zur Unterbringung der Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 sowie eines sportmedizinischen Zentrums erfolgen. Da die vorgesehene Nutzung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "H 62" nicht verwirklicht werden kann, der an dieser Stelle Flächen für Sportanlagen festsetzt, ist die Schaffung eines entsprechenden Baurechts erforderlich.

Zielsetzung dieser Überplanung ist es, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "H 96" die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Verwirklichung des von Mainz 05 entwickelten Vorhabens zu schaffen.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan "H 96" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "H 96" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m², bis zu dem

ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

4. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Sonderbaufläche - Sport" dargestellt.

Der Bebauungsplan ist mit der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungsstruktur

An Stelle der heutigen Südtribüne des Bruchwegstadions soll ein durchgängiger Baukörper errichtet werden, der eine räumliche Fassung sowohl des Stadions als auch des südlich gelegenen Parkplatzes gewährleistet. Die Gebäudedimensionen entsprechen sowohl in der Höhe als auch in der Breite etwa den Abmessungen der bisherigen Tribüne. Die durch den Abriss der Tribüne entstehende Lücke wird damit wieder vollständig geschlossen.

5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der neu zu errichtenden Nutzung erfolgt von Süden von der Seite der angrenzenden Parkplatzanlage her. Direkte Zufahrten zum Dr.-Martin-Luther-King-Weg sind wegen der hohen Verkehrsbelastung in Verbindung mit den beiden unmittelbar benachbarten Zufahrten zum öffentlichen Parkplatz und dem King-Park-Center nicht mehr möglich. Lediglich die Feuerwehrezufahrt kann direkt von dieser Verkehrsfläche aus erfolgen.

Der ruhende Verkehr ist vollständig oberirdisch südlich des geplanten Gebäudes auf dem Vorhabengelände untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über den südlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz.

Die bestehende Fußwegeverbindung, welche vom MLK-Park im Osten bis zum Münchfeld im Westen führt, bleibt unverändert und wird lediglich von der Pkw-Zufahrt zum Vorhabengelände gekreuzt. In der Hierarchie der Verkehrsströme soll der kreuzende Pkw-Verkehr dem Fußgängerverkehr untergeordnet sein. Die fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabens ist von drei Seiten ungehindert möglich. Lediglich im Norden, wo sich das Bruchwegstadion anschließt, ist kein Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche möglich.

Da die Erschließung des Vorhabenareals eine bauliche Veränderung der angrenzenden öffentlichen Flächen erfordert, ist eine vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung der Erschließungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt Mainz und zur Übernahme der anfallenden Kosten.

5.3 Grün- und Freiflächen

Der bereits heute vorhandene umfangreiche Baumbestand im Bereich der zukünftigen Parkplätze stellt ein stadträumlich prägendes Element dar, das den angrenzenden Grünzug bis an das östlich gelegene Wohnquartier heranzuführt. Die Anordnung der neu geplanten Stellplatzanlage auf dem Vorhabengrundstück stellt daher eine Reaktion zum überwiegenden Erhalt der vorhandenen Bäume dar. Zwischen den Stellplätzen werden diese Baumstandorte durch Neupflanzungen ergänzt, um den Wegfall einiger weniger bestehender Bäume zu kompensieren.

Die Anlage von Grünflächen im Geltungsbereich ist darüber hinaus nicht vorgesehen. Gegenüber der heutigen Bestandsituation erfolgt dennoch eine deutliche Verbesserung der Situation. Vor allem im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen erfolgt eine Entsiegelung der Oberflächen und somit eine Verringerung des Oberflächenabflusses.

Zwar findet die Grünflächensatzung der Stadt Mainz für Sondergebiete keine Anwendung, dennoch können die hierin enthaltenen Werte als Orientierungswerte bei der Beurteilung einzelner Vorhaben herangezogen werden. Orientiert an den Anforderungen der Grünflächensatzung der Stadt Mainz für ein Mischgebiet wäre ein Anteil von 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche auszubilden. Bei einer rein gewerblichen Nutzung läge der Anteil bei nur noch 20 %. Da eine Wohnnutzung im Bereich des VEP "H 96" nur eine sehr untergeordnete Bedeutung einnimmt ist der Charakter des Vorhabens deutlich durch den gewerblich genutzten Teil geprägt, weshalb als Orientierung der Wert eines Gewerbegebietes herangezogen wird.

6. Umweltbelange

6.1 Schallschutz

Die geplante Nutzung im Geltungsbereich des "H 96" führt durch die von ihr ausgehenden Emissionen zu keiner Belastung der umgebenden Nutzungen im unmittelbaren Umfeld. Die Immissionsrichtwerte können gemäß den Berechnungen des erstellten Schallgutachtens an allen Stellen unterschritten werden.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden Bruchwegstadion ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die im Geltungsbereich mögliche Wohnnutzung sowie ggf. krankenhausähnlichen Gesundheitseinrichtungen durch die Emissionen der Sportanlage. Zwar sind gemäß Vorhabenbeschreibung keine Krankenhäuser oder Pflegeeinrichtungen vorgesehen, die Festsetzungen ermöglichen jedoch in dem geplanten sportmedizinischen Zentrum auch Operationsräume u. ä. Die erforderlichen

Räumlichkeiten zu einer stationären Behandlung wären hierbei dem Schutzstatus eines Krankenhauses gleichzusetzen.

Mit einer entsprechenden Gestaltung der Grundrisse und einer Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf der schallabgewandten Seite bzw. der Anbringung vorgelagerter baulicher Elemente (z.B. Prallscheiben) können "gesunde Wohnverhältnisse" im Geltungsbereich jedoch umfassend sichergestellt werden. Als Maß der dabei einzuhaltenden Richtwerte sind die Werte eines Mischgebietes anzusetzen, welche die geforderten gesunden Wohnverhältnisse gewährleisten.

Durch den Wegfall der Südtribüne und der bestehenden Lärmschutzwand im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens ergeben sich zudem erhöhte Lärmeinträge vom nördlich angrenzenden Bruchwegstadion insbesondere auf die östlich gelegene Wohnbebauung im Dr.-Martin-Luther-King-Weg. Sowohl die Schallquelle als auch der Immissionsort befinden sich dabei außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Eine Lösung dieses Konfliktes ist mittels Einschränkungen der Schallemissionen im Stadion durch Reglementierung der Zuschauerzahlen und Begrenzung der Lautsprecheranlagen möglich. Eine entsprechende Regelung hierzu erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies ist möglich, da der Vorhabenträger zugleich der einzige Nutzer des Bruchwegstadions ist, welches sich durch Erbpachtvertrag in seinem Besitz befindet.

6.2 Naturschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete, nationale Schutzgebiete oder geschützte Objekte und Biotop sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dessen Umfeld nicht vorhanden. Diesbezügliche Auswirkungen sind somit auszuschließen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich Bäume, die unter dem Schutz der "Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" stehen. Bei der Neuplanung des Bereichs vor dem geplanten Gebäude sind diese soweit als möglich zu berücksichtigen bzw. wenn dies nicht möglich ist, durch angemessene Neupflanzungen zu ersetzen. Die Entfernung der geschützten Bäume bedarf einer naturschutzrechtlichen Genehmigung

6.3 Klima

Durch die Bebauung des Gebietes wird sich das Lokalklima nur geringfügig verändern, da der neue Baukörper in etwa der bisherigen Südtribüne entspricht. Zudem wird eine Entsiegelung der Oberflächen gegenüber dem heutigen Zustand erreicht, was auch zu einer Verbesserung des Klimas beiträgt. Die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Klima bleiben räumlich stark begrenzt. Erhebliche Beeinträchtigungen oder die Ausbildung eines Belastungsklimas sind nicht zu erwarten.

6.4 Regenwasserbewirtschaftung

Die im Geltungsbereich anfallende Abflussmenge von Niederschlagswasser wird durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert. Ziel ist es dabei so viel wie möglich Niederschlagswasser vor Ort zu halten. Das anfallende

Niederschlagswasser soll so weit wie möglich vor Ort verwertet bzw. zur Versickerung gebracht werden.

Abflussmindernd wirkt dabei die festgesetzte extensive Dachbegrünung, sowie die Festsetzung, dass der Anteil an befestigten Flächen zu beschränken ist. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll zusätzlich für die Beregnung des angrenzenden Bruchwegstadions in einer Zisterne gesammelt werden. Das seitens des Vorhabenträgers erarbeitete Entwässerungskonzept ist im Vorhabenplan enthalten.

6.5 Bodenschutz, Altlasten

Für die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Umgebung des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes "Wallstraße - Mombacher Straße – G 80/03". Aus diesem Grund wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 Abs. 2 DSchG frühzeitig der Denkmalfachbehörde anzuzeigen sind. Zudem ist im Falle der Aufdeckung von Funden und Befunden eine fachgerechte landesarchäologische Bearbeitungszeit einzuräumen.

6.7 Artenschutzrechtliche Bewertung

Durch den Abriss der Südtribüne ist zu erwarten, dass Niststätten für verschiedene Gebäudebrüter wie auch Tages- und Sommerquartiere für Fledermäuse entfallen. Diese sind mit dem Faktor 1:1 zu ersetzen. Für den Neubau wird daher eine pauschalierte Annahme für die Zahl der zu ersetzenden Niststätten zugrunde gelegt. Erfahrungsgemäß werden Nisthilfen an vollständig nach Süden bzw. Norden ausgerichteten Fassaden schlechter bzw. nicht angenommen, weshalb eine Verortung dieser Elemente an den Ost- und Westfassaden erfolgt.

6.8 Eingriff / Ausgleich

Auf Grundlage des novellierten Baugesetzbuches gelten bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und damit als nicht ausgleichspflichtig.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergibt sich daher kein landespflegerischer Ausgleich oder Ersatz.

7. Einzelhandel

Der Vorhabenträger plant im Zuge des Ausbaus der Südtribüne auch die Integration von Einzelhandelsgeschäften, die die Attraktivität des Zentrums für Sport- und Rehabilitationsmedizin erhöhen. Vorgesehen sind eine Apotheke sowie ein

Sanitätshaus. Um diese Planungsabsicht dauerhaft ohne Beeinträchtigung in die Einzelhandelsstruktur und –entwicklung zu integrieren, sind Festsetzungen zu Art und Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzung notwendig.

7.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen Z 57 bis G 63 die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die in Ziel Z 58 LEP IV geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept Einzelhandel (siehe dort) mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "H 96" liegt im Umgriff des dargestellten Quartierszentrums Martin-Luther-King-Park am Dr.-Martin-Luther-King-Weg.

7.2 Zentrenkonzept Einzelhandel

Die Stadt Mainz hat ein vom Stadtrat beschlossenes Zentrenkonzept Einzelhandel (Stadtratsbeschluss am 9.3.2005 mit den Fortschreibungen vom 8. Dez. 2010 und 13.4.2011). Es hat den Stellenwert "eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und muss bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden.

Die im Zentrenkonzept Einzelhandel formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilien) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives und adäquates Gesamtangebot bietet
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln:

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden können, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche.
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten.
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild.

Zentrale Versorgungsbereiche im Zentrenkonzept Einzelhandel

Das Zentrenkonzept Einzelhandel definiert die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt:

- Martin-Luther-King-Zentrum gegenüber Bruchwegstadion (Quartierszentrum)
- Einkaufszentrum Hartenberg, Jakob-Steffan-Straße (Nahversorgungszentrum)
- Einkaufszentrum Dijonstraße, Dijonstraße (Nahversorgungszentrum)
(Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 71)

Mit dem Martin-Luther-King-Zentrum wurde ein leistungsfähiges Quartierszentrum für die rd. 16.000 Einwohner des Stadtteils errichtet, das noch unter geringem Kundenzuspruch leidet.

Nach dessen Eröffnung wurde der nahe gelegene HL-Markt in der Ludwigsburger Straße geschlossen, was wahrscheinlich direkt auf das Martin-Luther-King-Zentrum zurückzuführen ist. Im GfK-Gutachten zu diesem Einkaufszentrum war die Schließung prognostiziert worden. Im Frühjahr 2003 wurde der kleine Plus-Markt in der Ricarda-Huchstraße, der ergänzende Nahversorgungsfunktion hatte, geschlossen. Das Grundstück wurde für Wohnbebauung umgenutzt.

Um die noch bestehenden zwei älteren kleinen Nahversorgungszentren in der Dijonstraße (Münchfeld) und der Jakob-Steffen-Straße (Hartenberg) und damit die fußläufigen Versorgungsmöglichkeiten nicht zu gefährden, sollten keine weiteren Standorte hinzukommen. (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 45).

Quartierszentren dienen überwiegend der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen und periodischen Bedarfs. (...) Kristallisationskern ist mindestens ein Supermarkt (Vollsortiment) mit ergänzenden Geschäften, v.a. des Lebensmittelhandwerks und des weiteren kurzfristigen wie periodischen Bedarfs. Idealtypisch sind zusätzlich ein Lebensmitteldiscountmarkt und einige Betriebe mit mittelfristigem aperiodischem Angebot vertreten. Einzelne Dienstleistungsbetriebe sollten ebenso vorhanden sein. (...) (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 21).

Die Mindestausstattung eines Quartierszentrums ist im Martin-Luther-King-Park erreicht. Das Zentrenkonzept Einzelhandel beschränkt ein Quartierszentrum nicht auf die empfohlene Mindestbelegung. Die Grenze der Entwicklung besteht jedoch

da, wo benachbarte Zentren oder die Innenstadt Beeinträchtigungen erfahren würden.

Das Quartierszentrum Martin-Luther-King-Park ist deshalb in der zeichnerischen und textlichen Darstellung nicht auf die baulichen Anlagen des Dr. Martin-Luther-Weges 20 beschränkt. Ergänzende Gebäude und Verkaufsflächen sind im Rahmen der Klassifizierung Quartierszentrum (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 21 f.) möglich.

7.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "H 76"

Um die Funktionsfähigkeit des Versorgungszentrums Martin-Luther-King-Park nach Art und Umfang im Rahmen eines Quartierszentrums zu sichern und umgekehrt die Ausgewogenheit der Stadtteilversorgung nicht durch eine Überdimensionierung des Quartierszentrums zu gefährden, wurden mit dem in der Nachbarschaft des VEP "H 96" befindlichen VEP "H 76" die zulässige Verkaufsfläche nach Art (Sortiment) und Umfang insgesamt sowie nach Sortiment festgesetzt. Basis dieser Festsetzungen war ein Gutachten der GfK, Nürnberg. Die damals zu Grunde liegenden Rahmendaten sind noch heute gültig. An der Sachlage, die zu den Festsetzungen für den Martin-Luther-King-Park führten, hat sich nichts Wesentliches geändert. Weder sind erhebliche Einwohnerzunahmen im Quartier oder im Stadtteil zu verzeichnen, noch Verluste von Nahversorgungseinrichtungen im Stadtteil zu verzeichnen, die im Quartierszentrum auszugleichen wären.

Deshalb müssen die beabsichtigten Ergänzungen des Quartierszentrums am Standort Bruchwegstadion an diesen früheren Festsetzungen des VEP "H 76" orientiert werden.

7.4 Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld

Der Stadtteil Hartenberg/Münchfeld mit knapp 16.000 Einwohnern weist eine typische "Vorstadt"-Struktur auf, wie sie in den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Neben verdichtetem Geschosswohnungsbau gibt es größere Reihen- und Einzelhaussiedlungen. Zur Einzelhandelsversorgung dienten ursprünglich drei geplante kleinere Einkaufszentren von denen eines durch Umnutzung aufgegeben wurde und einige Läden in Streulagen. Mit der Konversionsmaßnahme "Martin-Luther-King-Park" wurde ein größeres neues integriertes Quartierszentrum errichtet. Es war immer die im Zentrenkonzept manifestierte Absicht, den Stadtteil Hartenberg/Münchfeld mit drei ausgewogenen Standorten zu versorgen. Durch Neubauten mit Erweiterung von Supermärkten/Discountmärkten konnte die Nahversorgungszentren "Dijonstraße" und "Jakob-Steffan-Straße" stabilisiert werden.

Das Einzelhandelsangebot wird im Wesentlichen durch Lebensmittelgeschäfte, einige andere Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs und wenige weitere Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs bestimmt. Abgesehen von den nicht in den Wohnsiedlungszusammenhang des Stadtteils gehörenden Einzelhandelsbetrieben am Binger Schlag/Taubertsberg und entlang der Mombacher Straße liegt der eindeutige Schwerpunkt nach Zahl der Geschäfte und Verkaufsfläche im Quartierszentrum Martin-Luther-King-Park (siehe Karte). Es wird im Wesentlichen

durch Lebensmittelgeschäfte, einige andere Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs und wenige weitere Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs bestimmt.

Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld; Stand 2012

Firmenname	Straße	Sortimente	GVKF
Magdalenas Bäckerei	Am Judensand	Backwaren / Konditoreiwaren	17
Tabak Kiosk Just for Fun	Am Judensand	Nahrungs- und Genussmittel	21
Klein´s	An der Allee	Backwaren / Konditoreiwaren	17
Conrad	Binger Straße	Elektronik / Multimedia	2.900
Musik Alexander	Binger Straße	Musikinstrumente und Zubehör	273
Bistro Mayence	Binger Straße	Nahrungs- und Genussmittel	11
Matratzen Outlet	Binger Straße	Bettwaren / Matratzen	218
REWE	Dijonstraße	Nahrungs- und Genussmittel	1212
Lüning Back-Shop	Dijonstraße	Nahrungs- und Genussmittel	60
Dijon-Apotheke	Dijonstraße	Apotheke	25
K & U Bäckerei	Dr.-Martin-Luther-King-Weg	Backwaren / Konditoreiwaren	18
Edeka	Dr.-Martin-Luther-King-Weg	Nahrungs- und Genussmittel	924
Edeka Getränke	Dr.-Martin-Luther-King-Weg	Getränke	327
Gartenambiente	Dr.-Martin-Luther-King-Weg	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	22
Lebrara Mobile	Dr.-Martin-Luther-King-Weg	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	31
Pappschachtel	Dr.-Martin-Luther-King-Weg	Zeitungen / Zeitschriften	50
Bäcker	Dr.-Martin-Luther-King-Weg	Backwaren / Konditoreiwaren	22
Aldi Süd	Dr.-Martin-Luther-King-Weg	Nahrungs- und Genussmittel	800
Hartenberg Apotheke	Jakob-Steffan-Straße	Apotheke	32
Blumenladen	Jakob-Steffan-Straße	Blumen	21
Café Co.	Jakob-Steffan-Straße	Backwaren / Konditoreiwaren	13
Norma	Jakob-Steffan-Straße	Nahrungs- und Genussmittel	860
Außenraum	Mombacher Straße	Möbel	547
Getränkeland	Mombacher Straße	Getränke	322
Farben Werner GmbH	Mombacher Straße	baumarktspezifisches Sortiment	998
Tinten Center Drechsler	Mombacher Straße	Elektronik und Multimedia	44
Holzland Klein	Mombacher Straße	baumarktspezifisches Sortiment	34
Lebensmittelladen	Ricarda-Huch-Straße	Nahrungs- und Genussmittel	35
Werner´s Backstube	Ricarda-Huch-Straße	Backwaren / Konditoreiwaren	26
Shell	Saarstraße	Nahrungs- und Genussmittel	82
Apotheke	Wallstraße	Apotheke	67
Kiosk	Wallstraße	Nahrungs- und Genussmittel	24

Quelle: Stadt Mainz, 12 – Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, Einzelhandelskartierung; Aktualisierung 2012, Junker und Kruse, Dortmund.

7.5 Bewertung des Vorhabens

Die geplante Apotheke stellt eine Ergänzung des Angebotes des Quartierszentrums MLK dar. Sie ist allgemein in allen zentralen Versorgungslagen ausdrücklich erwünscht (siehe Zentrenkonzept Einzelhandel, S. 21), da ihr Sortiment überwiegend zum kurzfristigen Bedarf zählt. Eine im Bebauungsplan VEP "H 76" ausdrücklich zulässige Apotheke gibt es noch nicht. Dies ist zwar künftig nicht ausgeschlossen. Gleichwohl geht von einer entsprechenden Ergänzung am Standort Bruchweg-Stadion auf der anderen Straßenseite keine Beeinträchtigung auf das Zentrum oder andere zentralen Versorgungsbereiche aus, wenn der Verkaufsflächenumfang 200 m² nicht übersteigt. Aus diesem Grund ist im Vorhabenplan eine Begrenzung der Größe auf maximal 200 m² Verkaufsfläche (VK) enthalten.

Ein Sanitätsgeschäft zählt nicht zu den Standardangeboten eines Quartierszentrums. Diese Güter des mittelfristigen Bedarfs mit geringem Geschäftsbesatz sind in der Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum zu finden. Bislang gibt es in Mainz insgesamt 8 Geschäfte. Im Zuge der absehbaren demographischen Entwicklung dürfte dieses spezialisierte Angebot an Bedeutung für die Bevölkerung gewinnen und zunehmend wohnungsnah nachgefragt werden. Eine diesbezügliche singuläre Angebotsergänzung in einem Quartierszentrum löst keine Beeinträchtigungen benachbarter Zentren oder der Innenstadt aus, solange es sich um ein im Verkaufsflächenumfang an die Quartiersversorgung angepasste Einrichtung handelt und nicht zu einem Fachmarkt entwickelt. Da es im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld kein Sanitätshaus gibt, stellt es eine Bereicherung des Angebotes im Stadtteil bzw. im Einzugsbereich des Quartierszentrums dar und macht gleichzeitig das Quartierszentrum attraktiver. Damit die negativen Auswirkungen nicht die positiven Wirkungen übersteigen darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigen.

Mehr als diese zwei genannten, das Quartierszentrum ergänzenden Geschäfte, werden im Geltungsbereich nicht zugelassen. Damit würden die noch gültigen Planungsgrundlagen für den Martin-Luther-King-Park aus dem Jahr 1998 verlassen. Ein neuer Sachstand (erhebliche Einwohnerzunahme im Einzugsbereich, Verlust anderer Versorgungsmöglichkeiten) ist nicht eingetreten. Es war immer die im Zentrenkonzept manifestierte Absicht, den Stadtteil Hartenberg/Münchfeld mit drei ausgewogenen Standorten zu versorgen. Durch Neubauten mit Erweiterung von Supermärkten/Discountmärkten konnten die Nahversorgungszentren "Dijonstraße" und "Jakob-Steffan-Straße" stabilisiert werden. Dies soll nicht durch eine Überdimensionierung des Quartierszentrums Martin-Luther-King-Park gefährdet werden. Ebenso wenig soll die Innenstadt durch nach Art und Umfang unangepasste Handelsfunktionen (Mall, zentrenrelevante Fachmärkte) beeinträchtigt werden.

8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bei dem Bebauungsplan "H 96" handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen ermöglichen im "Sondergebiet Sport- und Dienstleistungszentrum" ein Vorhaben, welches sich aus mehreren Einzelnutzungen zusammensetzt.

Um dies zu konkretisieren enthält der Vorhabenplan eine detailliertere Darstellung der geplanten Nutzungen. Gemäß Festsetzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nachträgliche Änderungen dieser Nutzung sind gemäß § 9 Abs. 3a BauGB nur mittels Anpassung des Durchführungsvertrages zulässig. Einer darüber hinausgehenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf es nicht, soweit das geplante Vorhaben den getroffenen Festsetzungen nicht widerspricht.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entspricht dem vom Vorhabenträger erarbeiteten Vorhabenplan und ermöglicht die hierin enthaltenen Nutzungen. Da die geplante Kombination von Nutzungen nicht mit den Gebietskategorien nach §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung darstellbar ist, erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes. Die Festsetzung eines Mischgebietes stellt keine sinnvolle Alternative dar, da hierbei der Wohnnutzung ein zu hohes Gewicht beigemessen würde und gerade diese Nutzung nur als Option in kleinem Umfang vorgesehen ist.

Neben der Geschäftsstelle des FSV Mainz 05 soll dem Verein die Möglichkeit gegeben werden innerhalb des Vorhabens temporär genutzte Wohnungen bzw. Apartments für Spieler bzw. Mitarbeiter des Vereins (insbesondere Jugendspieler) zu errichten und ggf. ein Internat für Jugendspieler zu verwirklichen. Dies erfordert die Möglichkeit zur Unterbringung von Wohnungen im Vorhabengebiet. Diese Nutzung soll jedoch lediglich als Option für einen späteren Zeitpunkt eröffnet werden und nicht zwangsläufig von Beginn an entstehen.

Daneben sind in dem Sondergebiet noch weitere Nutzungen wie Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Sanitätswaren und Pharmazie zulässig. Dies ermöglicht die Unterbringung des vom Vorhabenträger angestrebten sportmedizinischen Zentrums und ergänzendem Einzelhandel im Bereich Medizin. Diese Nutzungen stellen eine Ergänzung des an diesem Standort etablierten Profisports dar. Das Vorhaben ist nicht als Fremdkörper im Umfeld der Sportanlagen zu werten, sondern als Ergänzung der bereits bestehenden Nutzung zur Vertiefung des besonderen Schwerpunkts in Sachen Profisport und Sportmedizin.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nachbarschaft zu den bestehenden Tribünen des Bruchwegstadions. Der geplante Baukörper greift die vorhandene Höhe auf und bildet damit ein Bindeglied zwischen den beiden gegenüberliegenden Tribünen. Die Geschossigkeit entspricht zudem der vorhandenen Bebauung östlich des Dr.-Martin-Luther-King-Weges, wodurch eine harmonische Angliederung an das angrenzende Quartier gegeben ist.

Die GRZ darf gemäß BauNVO durch die geplanten Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden. Aufgrund der geringen Grundstücksfläche wird in diesem speziellen Fall eine weitere Überschreitung auf einen Wert von bis zu 0,75 ermöglicht. Um eine übermäßige Versiegelung des Bodens zu vermeiden

wird festgesetzt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Durch diese Erhöhung der möglichen Flächeninanspruchnahme verringert sich der Anteil der verbleibenden Freiflächen. Aufgrund der im gesamten Umfeld vorhandenen Grünflächen und des umfangreichen Baumbestandes mit alten Bäumen bleibt dennoch eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das geplante Gebäude ist eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Bei dieser abweichenden Bauweise sind Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten. Damit wird erreicht, dass eine durchgängige Abschirmung der nördlichen Sportanlage zur südlich gelegenen Wohnbebauung erfolgt und somit eine Minimierung der Lärmimmissionen erreicht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept und geben eine klare städtebauliche Struktur vor. Sie lassen dabei ausreichend Spielraum um geringfügige Verschiebungen des Baukörpers im Rahmen der weiteren Planung zu ermöglichen.

8.4 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Bindungen zum Erhalt vorhandener Bäume im Plangebiet tragen dem Vermeidungsgebot Rechnung. Drei der vorhandenen Bäume können nicht erhalten werden, da sie mit der vorliegenden Planung kollidieren. Die erforderliche Fällgenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Die festgesetzten Anpflanzungen dienen der Ergänzung der Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage und tragen zu einer hohen Durchgrünung des Plangebietes bei. Dies sollte insbesondere im Bereich des südlich angrenzenden Fußweges erfolgen, da dieser aufgrund seiner Einbindung in das städtische Fußwegesystem eine hohe Bedeutung genießt.

Maßgeblich ist zudem eine durchdachte Gestaltung mit ausreichend großen und gegen Befahren abgesicherten Pflanzflächen sowie eine an den Standort angepasste Baumartenauswahl.

8.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern zwingend festgesetzt. Aufgrund der besonderen Eignung ist in diesem Fall auch eine Dachbegrünung zwingend vorzusehen.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auch tür- und fensterlose Wand- und Fassadenflächen sowie Teilflächen ab 20 qm zu begrünen sind.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Minimierung eines Eingriffs in Natur und Landschaft und tragen auch zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet bei. Die Durchführung einer Dachbegrünung führt zudem zu einer Minderung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser

und leistet damit einen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser.

8.6 Festsetzungen zum Lärmschutz

Die Auswirkungen der Schallimmissionen aus der nördlich angrenzenden Stadionnutzung und die hierzu erforderlichen Festsetzungen sind im Kapitel 6 zum Schallschutz näher aufgeführt. Im Bebauungsplan erfolgt hieraus eine Festsetzung zur Anordnung der im Geltungsbereich zulässigen Wohnungen. Darüber hinaus enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zur Begrenzung der Schalleinwirkungen vom Stadion auf die umliegende Wohnbebauung, infolge des Wegfalls der schallreduzierenden baulichen Anlagen beim "alten" Bruchwegstadion.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Dachform

Die gesamte bauliche Umgebung wird von großformatigen Baukörpern mit flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern geprägt. In besonderem Maße prägend sind hier neben den beiden angrenzenden Tribünen vor allem die benachbarte Eissporthalle, welche ebenfalls mit einem Flachdach versehen ist. Zur Einbindung in dieses bauliche Umfeld wird als Dachform entsprechend dem vorliegenden Vorhabenentwurf ein Flachdach festgesetzt.

9.2 Mülltonnenstandplätze

Die Gestaltung der in der Regel vielfältigen Nebenanlagen und Einfriedungen bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Aufgrund der Nachbarschaft der stark frequentierten Fußwegeverbindung ist auf die Gestaltung der Gesamtanlage ein besonderes Augenmerk zu richten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Zurückhaltung und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Gebietes und des Ortsbildes bei. Zur Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Gesamterscheinungsbildes wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass Müllsammelanlagen, Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerungen der Sicht zu entziehen sind. Darüber hinaus sind diese intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Ortsbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer besonderen Erscheinung nicht mehr als Teil eines Gebietes wirken, sondern die gestalterische Wirkung des Quartiers beeinträchtigen. Von besonderer Bedeutung dabei ist, dass der Geltungsbereich von Wohngebieten umgeben ist und am Rande eines Naherholungsraumes liegt.

Gewerbliche Anlagen sind nur in sehr untergeordnetem Umfang vorhanden. Gerade Wohngebiete und Naherholungsgebiete sind üblicherweise von Werbeanlagen nahezu unbeeinflusst. Andererseits sind Werbeanlagen unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Betriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Für Gewerbebetriebe sind Werbeanlagen ein normaler Bestandteil des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet überwiegend eine gewerbliche Nutzung statt. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Hierzu zählen vor allem Werbepylone oder Werbetürme. Sie stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer weit über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung das Landschaftsbild höchst negativ beeinträchtigen. Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen negativen Eindruck nachhaltig verstärken. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Pylonen und Werbetürmen ausgeschlossen.

Eine ähnliche Wirkung wie Pylone besitzen Überdachwerbeanlagen, die ebenfalls die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten. Auch die Errichtung von Werbeanlagen, welche große Teile der Gebäudefassade einnehmen führen zu einer Störung des Straßenbildes. Aus diesem Grund sind derartige Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die Errichtung von Werbeanlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung oder Skybeamer. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

10. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein bedeutender Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Bei dem Vorhaben "Geschäftsstelle Mainz 05" handelt es sich um eine privat betriebene Anlage von Mainz 05 in Ergänzung von Profisport und Breitensport. Hieraus sind keinerlei Aspekte erkennbar, die das Thema "Familie" betreffen. Die Freiraumqualität des vorhandenen Umfeldes und damit die Naherholungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung wird durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht beeinträchtigt.

11. Statistik

Sonstiges Sondergebiet	0,66 ha	(98,7 %)
Verkehrsfläche	0,01 ha	(1,3 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	0,67 ha	100 %

12. Kosten

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Mainz, und ist im Rahmen eines Erbpachtvertrages an den Verein 1. FSV Mainz 05 verpachtet. Öffentliche Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als wesentlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - VEP wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger (Mainz 05) ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, worin die Übernahme der Kosten für die Umsetzung und der allgemeinen Verfahrenskosten (keine Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

Erforderliche Fachgutachten wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch den Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für erforderliche Umbauten im Bereich der Zufahrt vom südlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Höhe der für diese Maßnahmen entstehenden Kosten ist bislang nicht bekannt.

13. Überlagerung von Bebauungsplänen

Dieser Bebauungsplan überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bezirkssportanlage Mitte am Dr. Martin-Luther-King-Weg (H 62)" und ersetzt diesen in seinem Geltungsbereich vollständig.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete