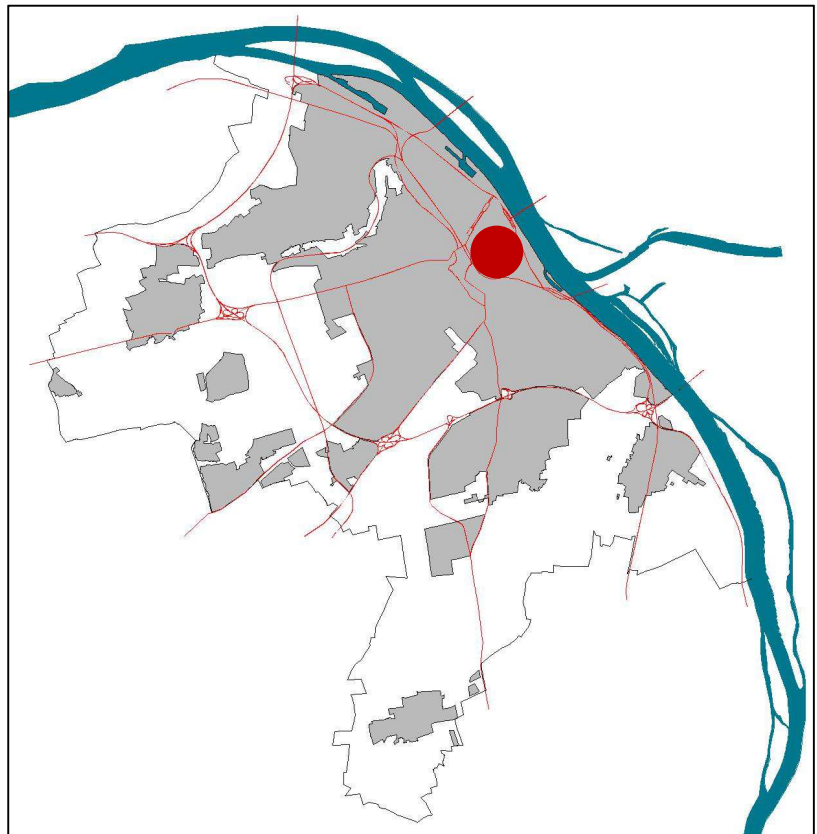


Stadt Mainz

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf "Residenzpassage
(A 269)"



Erneute Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Residenzpassage (A 269)"

Inhaltsverzeichnis:

1.	Anlass.....	3
2.	Planerfordernis.....	3
3.	Planungsziele.....	4
4.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
5.	Flächennutzungsplan.....	4
6.	Bestehendes Planungsrecht.....	5
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster, Baulinien.....	6
7.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
7.3.2	Baulinien.....	6
7.4	Erweiterter Bestandsschutz.....	7
7.5	Höhe baulicher Anlagen / Dachform.....	7
7.6	Geförderter Wohnungsbau.....	8
7.7	Mit Gehrechten zu belastende Flächen.....	10
7.7.1	Gehrecht Fußgängerpassage.....	10
7.7.2	Leitungsrecht.....	10
7.8	Stadtökologie, Klimaschutz, Energie.....	10
7.9	Bodenschutz, Altlasten.....	11
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	12
9.	Verfahrensbeschleunigung nach § 13a BauGB.....	12
10.	Werbeanlagensatzung	12
11.	Statistik.....	13
12.	Kosten.....	13

1. Anlass

Planauslöser war eine im Sommer 2012 eingereichte Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage auf einem zwischen der Schillerstraße und der Großen Langgasse „durchgesteckten“ Grundstück der sogenannten „Residenzpassage“ und dem Residenz-Kino. Problematisch war die im Blockinnenbereich vorgesehene extreme bauliche Dichte, die wiederum hervorgerufen wird durch die auf beiden Seiten, d.h. sowohl auf der Seite der Schillerstraße als auch auf der Seite der Großen Langgasse, weit in das Grundstück hineinreichende Gebäudetiefe.

So wären große Bau- und Raumtiefen entstanden, die mit natürlichem Licht nicht vernünftig zu belichten gewesen wären. In Kombination mit der hohen Dichte wäre hier eine Situation entstanden, die Grund zu Annahme gegeben hätte, dass gesunde Wohnverhältnisse hier nicht mehr vorliegen.

Dieses Vorhaben könnte im Falle seiner Realisierung in unmittelbarer Nachbarschaft Nachahmer finden, was aufgrund der Lagegunst und der zu erwartenden Rendite sehr wahrscheinlich ist. Durch eine negative Vorbildwirkung könnte in absehbare Zeit eine Innenhofsituation entstehen, die im Rahmen der Altstadtsanierung als städtebaulicher Missstand gewertet und in anderen Baublöcken über 40 Jahre hinweg mit hohem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zurückgebaut wurde.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB) hat sich in seiner Sitzung am 15.05.2013 mit diesem Projekt befasst und kam zu folgendem Schluss: *„Die vorgelegte Konzeptstudie für eine Neuüberbauung des Areals der Residenzpassage wird vom PGB sehr kritisch beurteilt: „Die vorgeschlagene Bebauung zeigt eine unerwünschte hohe Nutzung des Areals, die zu sehr unvorteilhaften Wohnqualitäten führt. Dies vor allem auf Grund der viel zu großen Bautiefen. In Hinblick auf die anstehende Neustrukturierung des Quartiers wäre dies auch ein sehr gefährliches Präjudiz.*

Bei einer Neugestaltung der stadträumlich sehr wichtigen Passage ist darauf zu achten, dass diese in ihrer Breite und Höhe attraktiv bleibt. In Hinblick auf die große Länge der Passage wäre eine Öffnung im Innenhof wünschbar“.(Zitat aus dem Protokoll vom 15.05.2013).

Im Nachgang zur Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates wurden im Rahmen eines Arbeitsgespräches mit dem Antragsteller der Bauvoranfrage und Herrn Prof. Neppl (Mitglied PGB) im Stadtplanungsamt alternative Bebauungsmöglichkeiten ausgearbeitet. Diese Ergebnisse sind auch in den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingeflossen und stellen im Vergleich zur ursprünglich beantragten Baumassenverteilung eine deutliche städtebauliche Verbesserung dar. Insbesondere bereits vorhandene Wohngebäude profitieren in Sachen Belichtung und Blickbeziehungen deutlich davon.

2. Planerfordernis

Die in Rede stehende Bauvoranfrage wäre in der vorliegenden Form und mit den vorliegenden Inhalten planungsrechtlich zulässig und gem. § 34 BauGB positiv zu bescheiden gewesen.

Aufgrund der Genehmigungsfähigkeit der Bauvoranfrage war zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie mit Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Das Stadtplanungsamt wurde deshalb beauftragt, das Bebauungsplanverfahren "Residenzpassage" (A 269) zu betreiben. Den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. BauGB hat der Stadtrat am 12.06.2013 gefasst. Das Bauvorhaben wurde gem. § 15 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt. Im Anschluss hat der Stadtrat am 09.04.2015 eine Veränderungssperre gem. § 16 BauGB für den Bereich des A 269 zur Sicherung der Planung beschlossen.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan "Residenzpassage" (A 269) verfolgt folgende Planungsziele:

- Die städtebaulich wichtige erdgeschossige Quermöglichkeit des Baublocks in Form einer öffentlich nutzbaren Fußgänger-Passage soll gesichert und qualitativ ansprechend hergestellt werden können.
- Durch gezielte Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und insbesondere städtebaulich sinnvoller Gebäudetiefen in den Obergeschossen soll eine verdichtete aber qualitätvolle innerstädtische Wohnbebauung ermöglicht und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die Stadt Mainz hat sich im Rahmen des Innenstadtkonzeptes (IEK) ausdrücklich für die Stärkung des innerstädtischen Wohnens aussprechen.
- Durch Festsetzungen zum zulässigen Umfang möglicher Auskragungen entlang der Schillerstraße und der Großen Langgasse soll sichergestellt werden, dass sich die zukünftige Randbebauung als Bestandteil der vorhandenen Nachbarschaft präsentieren kann.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Residenzpassage (A 269)“ wird begrenzt durch

- die Kleine Langgasse im Nordwesten,
- die Große Langgasse im Nordosten,
- die Spritzengasse im Südosten und
- die Schillerstraße im Südwesten.

5. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist der räumliche Geltungsbereich des "A 269" als *gemischte Bauflächen* dargestellt. Der "A 269" setzt keine Art der baulichen Nutzung fest. Der "A 269" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

6. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes „Residenzpassage (A 269)“ liegt im räumlichen Geltungsbereich des weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplanes „*Große Langgasse–Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)*“, der jedoch ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) beinhaltet und, wie der Titel sagt, primär der Steuerung der Vergnügungsstättenproblematik beiderseits der Großen Langgasse dient und auch sonstige störende Nutzungen ausschließt. Zur zulässigen Art der baulichen Nutzung bedarf es somit im Bebauungsplan „Residenzpassage (A 269)“ keiner Festsetzungen mehr.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der „A 269“ überlagert den seit 16.11.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „*Große Langgasse - Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)*“. Der „A 267“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO fest und spezifiziert die nach § 7 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dahingehend, dass Wohnungen allgemein zulässig sind, Vergnügungsstätten unzulässig und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3, Nr.2 BauNVO (= nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die Festsetzungen des „A 267“ bleiben weiterhin bestehen. Die Planlegende des „neuen“ Bebauungsplanes Residenzpassage enthält einen Hinweis auf den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „A 267“. Beide Bebauungspläne existieren sich gegenseitig ergänzend nebeneinander.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die heterogene Grundstücksgröße und die Liegenschafts- und Eigentumssituation im Plangebiet erlauben keine Festsetzung einer grundstücksbezogenen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne der Baunutzungsverordnung hinreichend konkret bestimmt durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen, der Höhe baulicher Anlagen und ergänzenden textlichen Festsetzungen.

Der vorliegende Bebauungsplan „A 269“ trifft ergänzend zum „A 267“ die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie überbaubare Grundstücksflächen, maximal zulässigen Bebauungstiefen, Gebäudehöhen und Bauweise.



Abb. 1: Blick aus Richtung Südwesten

Quelle Schrägluftbild: bing.com

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster, Baulinien

7.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Als städtebauliche Grundfigur ist die Blockrandbebauung mittels Baulinien zum öffentlichen Straßenraum und mittels Baugrenzen zum Blockinnenbereich festgesetzt – entlang der Schillerstraße mit zwei Baulinien, um die vorhandene, straßenraumprägende um ca. 2,5 m vorgezogene Erdgeschosszone zu fixieren. Zusätzlich wird im Blockinnenbereich die mehrfach vorhandene, weit in die Grundstückstiefe reichende Bebauung mit Brandwänden auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze und gegenseitig angebauten Gebäuden aufgegriffen, und zwar derart, dass im Blockinnenbereich entlang der großen Langgasse und der Schillerstraße vier gegeneinander versetzte Anbaumöglichkeiten entstehen. Die gegenseitig versetzte Stellung dieser Anbauten gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Besonnung aller Fassaden im Blockinnenbereich. Sofern diese Anbaumöglichkeiten verschiedene Parzellen beanspruchen sind hier mittels direkt auf den Grundstücksgrenzen festgesetzten Baulinien und zwingend einzuhaltender Höhe Brandwände mit Anbaupflicht zu errichten. Durch diese planungsrechtliche Vorschrift ist die Einhaltung der nach § 8 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz erforderlichen Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren entbehrlich.

In der bestehenden Situation ist im Blockinnenbereich das Erdgeschoss auf allen Grundstücken nahezu komplett bebaut (siehe Abb. 1). Der „A 269“ ermöglicht deshalb im Blockinnenbereich - auch außerhalb der festgesetzten Baufenster - eine eingeschossige grenzständige Bebauung auf der gesamten Grundstücksfläche. Dies entspricht der im Kerngebiet typischen und gewollten Möglichkeit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, die normalerweise eine weitaus größere Gebäudetiefe erfordert wie die darüber aufgehende Blockrandbebauung.

7.3.2 Baulinien

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO dürfen Baulinien von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über- oder unterschritten und Baugrenzen überschritten werden. Ein Maß für die Größe dieser Bauteile und Tiefe einer möglichen Überschreitung hat der Ordnungsgeber nicht definiert. Die Rechtsprechung und die Bauaufsicht tolerieren Überschreitungen von bis zu 1,5 m.

Überschreitungen in diesem Ausmaß gibt es straßenseitig im gesamten Baublock nicht und würden die Homogenität der Fassadenflucht und den Eindruck des Straßenraumes zerstören – insbesondere in der Schillerstraße. Im "A 269" ist deshalb festgesetzt, dass Über- oder Unterschreitungen von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO nur bis zu max. 0,5 m und auf max. der halben Fassadenbreite in der Summe aller überschreitenden Bauteile zulässig sind.



Abb. 2 und 3.: Homogene Fassaden entlang der Schillerstraße,

Quelle: Foto Stadtplanungsamt

7.4 Erweiterter Bestandsschutz

Alle bestehenden baulichen Anlagen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Zusätzlich ist im „A 269“ ein sogenannter "erweiterter Bestandsschutz" gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, der im Falle des Abgangs einer baulichen Anlage (z.B. durch Brand) auch die Neurichtung einer ehemals zulässigerweise errichteten baulichen Anlage ermöglicht mit der damals genehmigten Kubatur und der ehemals genehmigten Nutzung. Angesichts der Tatsache, dass vorhandene auch mehrgeschossige Bauten im Blockinnenbereich nicht nur Nebengebäude, sondern selbstständige Hauptnutzungen sind, hält der Bebauungsplan unter dem Aspekt der Berücksichtigung privater Belange am erweiterten Bestandsschutz fest. So lässt der Bebauungsplan beispielsweise im Falle eines brandbedingten Abganges einer Bausubstanz eine Wiederherstellung der vormals baugenehmigten Kubatur zu. Eine Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung ist nicht möglich.

7.5 Höhe baulicher Anlagen / Dachform

Die Blockrandbebauung ist entsprechend der bestehenden Bebauung entlang der Schillerstraße und Kleinen Langgasse mit einer Traufhöhe von 101,7 m über NN (= 4 Vollgeschosse), entlang der Großen Langgasse mit 104,6 m über NN (4-5 Vollgeschosse) und entlang der Spritzengasse mit 96,6 m über NN (= 3 Vollgeschosse) festgesetzt. Darüber ist ein symmetrisch geneigtes Satteldach mit 45 ° Neigung festgesetzt, so dass ein Dachgeschossausbau möglich ist. Je nach Gebäudetiefe ergibt sich damit eine Firsthöhe

von ca. 5,5 – 6,3 m über der Traufhöhe. Dies entspricht der prägenden, bestehenden Situation. Um dies auch in Zukunft beizubehalten ist die Traufhöhe zwingend einzuhalten. Insbesondere entlang der Schillerstraße ist eine homogene Trauf- und Firtshöhe maßgeblich straßenraumprägend. Zum öffentlich Raum der umgebenden Straßen soll so ein homogenes Erscheinungsbild gesichert werden. Die zwingenden Festsetzungen von Traufhöhe mit zwingend einzuhaltender Baulinie lassen außerdem in der Spritzengasse Unterschreitungen der Abstandsvorschriften nach § 8 Landesbauordnung (LBauO) zu.

Im Blockinnenbereich werden weniger strenge stadtgestalterische Maßstäbe angelegt. Hier sind im Bereich der festgesetzten rückwärtigen Gebäudeerweiterungen ausnahmsweise Überschreitungen der Traufhöhe bis zu der für die Anbauten festgesetzten OK baulicher Anlagen zulässig, so dass eine bauliche Verbindung aus dem Dachgeschoss heraus möglich ist. Der Bebauungsplan setzt die im Blockinnenbereich einzuhaltende Gebäudehöhe als Höhe über NN fest. Hier sind nur Flachdächer zulässig. So wird durch die vorgeschriebene Dachbegrünung der Grünanteil im Plangebiet maßgeblich vergrößert.

7.6 Geförderter Wohnungsbau

Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland und ist weit davon entfernt demographisch zu schrumpfen. Als Oberzentrum hat Mainz in den letzten fünf Jahren einen Zuwachs von knapp 10.000 Einwohnern erfahren.

Laut des aktuellen *empirica-Wohnraumgutachtens* für Rheinland-Pfalz profitiert Mainz als bedeutender Hochschul- und Medienstandort insbesondere durch überregionale Zuwanderungen, sodass zumindest von einer mittelfristigen Verstetigung des Zuwanderungstrendes auszugehen ist.

Somit nimmt der Bedarf an Wohnraum kontinuierlich zu und erhöht den Druck auf dem Wohnungsmarkt. Die hohe Wohnungsnachfrage wird zusätzlich vom Trend zu immer mehr Singlehaushalten beflügelt. Zwischen den Jahren 2005 und 2013 sind die Mieten in Mainz mit 22 % deutlich gestiegen. Der Mietspiegel 2015 bestätigt diesen Trend. Gegenüber der letzten Erhebung aus dem Jahr 2010 gab es bei Wohnungen einen Mietanstieg von durchschnittlich um rund 10 %. Damit geht ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise einher. Die Landeshauptstadt findet sich infolgedessen seit längerer Zeit auf der Rangliste der deutschen Städte mit den teuersten Miet- und Immobilienpreisen wieder.

Gegenläufig bewegt sich der preisgebundene Wohnungsbestand aus den 70-iger und 80-iger Jahren. Im Schnitt verringert sich der Bestand um jährlich 137 Sozialwohnungen.

Aufgrund der beiden Entwicklungen sind insbesondere Haushalte, die auf preisgünstige Angebote angewiesen sind, am Markt benachteiligt. Es gilt, die Vielfalt und soziale Mischung der Bewohnerschaft innerhalb der Stadt zu erhalten und zu gewährleisten. Um preisbedingte Segregationsprozesse zu vermeiden ist ein ausreichendes Angebot, insbesondere im bezahlbaren Preissegment, sicherzustellen.

Mit dem Instrument der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung hat der Stadtrat am 03.12.2014 beschlossen, bei der Neuerschließung von Bauland einen Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau vertraglich zwingend festzuschreiben. Diese Methodik funktioniert aber nur in solchen Planfällen, wo neues Baurecht geschaffen wird. Beim Bebau-

ungsplanverfahren „A 269“ handelt es sich jedoch um eine Bestandsüberplanung in der dicht bebauten Innenstadt. Hier können städtebauliche Verträge deshalb nicht zum Einsatz kommen, weil der Bauherr aufgrund des vor Aufstellung des „A 269“ bereits vorhandenen Baurechtes (§ 34 BauGB in Kombination mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „A 267“, vgl. Kapitel 6 der Begründung) einen Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung gehabt hätte. Das im § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB verankerte „Koppelungsverbot“ schließt den Einsatz von Verträgen in diesen Fällen aus.

Als Angebotsplanung kann der „A 269“ nur mit dem Rechtsinstrument des § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die Förderfähigkeit von Wohnbebauung in Bebauungsplänen regeln. Somit kann sichergestellt werden, dass der Verfügungsberechtigte die Förderkriterien bei der Schaffung von Wohnraum beachtet. Ein Förderzwang ergibt sich aus der Festsetzung jedoch nicht. Die Festsetzung regelt lediglich, dass die baulichen Voraussetzungen für eine eventuelle Förderung gewährleistet werden.

Zwecks Steuerung sozialer Aspekte wurde mit der Vorlage zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung eine Spanne von 10%-25% für einen Anteil geförderten Wohnungsbaus beschlossen. Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen des peripheren Sozialraumes des Planungsgebiets ergibt sich aus der Sozialraumanalyse 2012 für die Bezirke Kronenberger Hof (154) und Altmünster Viertel (159) insbesondere bei dem Einzelindex Wohnen ein besonders stark belastender Wert. In Anlehnung an den wohnungspolitischen Willen der Stadt und unter Beachtung der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum wird daher in Absprache mit der Wohnraumförderung eine Förderquote von **10 %** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Gemäß Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB hat ein Bauherr die Wohnungen so herzustellen, dass sie im Förderprogramm des Landes gefördert werden könnten. Also hat er die bautechnischen und bauwirtschaftlichen Voraussetzungen hierfür einzuhalten. Ursprünglich zielte die Festsetzung darauf ab, dass die maßgeblichen Baukostenobergrenze beachtet werden sollte. Der Landesgesetzgeber hat aber seit Jahren eine solche Obergrenze aus den Jahresbauprogrammen verbannt (auch in den Programmausgestaltung für 2016-2018).

Die einzige Einschränkung derzeit sind die Wohnungsgrößen, das heißt, die Festsetzung nach § 9.1.7 BauGB ist dann erfüllt, wenn die geforderte Anzahl an Wohnungen von den Wohnungsgrößen her nicht die vom Förderprogramm festgelegten Obergrenzen überschreiten.

Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juni 2013 (MinBl. 2013, S. 247), geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 23. Februar 2015 (MinBl. 2015, S. 36), Nr 9. Wohnflächen, legt dahingehend fest:

Gefördert werden Wohnungen bis zu folgenden Flächenobergrenzen:

- Ein-Raum-Wohnungen bis zu 50 m²,
- Zwei-Raum-Wohnungen bis zu 60 m²,
- Drei-Raum-Wohnungen bis zu 80 m²,
- Vier-Raum-Wohnungen bis zu 90 m².

Die Flächenobergrenzen erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m². Küchen zählen nicht als Raum.

Überschreitungen von den genannten Obergrenzen können zugelassen werden:

- um bis zu 5 m², wenn dies aus planerischen Gründen (z. B. wegen der Notwendigkeit der Schaffung von Kellerersatzräumen in der Wohnung, barrierefreier Ausstattung der Wohnung, Schließung von Baulücken oder vergleichbare bauliche Besonderheiten) zweckmäßig ist.
- um bis zu 20 v. H. bei Wohnungen für wirtschaftlich leistungsfähigere Haushalte (Einkommensgrenze §13Abs. 2 LWoFG + 60%).

7.7 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7.7.1 Gehrecht Fußgängerpassage

Quer durch den Baublock verläuft heute eine private Fußgängerpassage von der Schillerstr. 30/32 zur Großen Langgasse 5/7 („Residenzpassage“). Sie ist eine wichtige Fußwegebeziehung zwischen Altmünsterzentrum, Proviantmagazin, Romano-Guardini-Platz mit Tiefgarage in die Innenstadt mit Fußgängerzone, Citymeile zur Römerpassage und soll beibehalten werden. Der "A 269" setzt deshalb im zukünftigen Verlauf der weiterhin vom privaten Vorhabenträger und Eigentümer geplanten Fußgängerpassage eine Fläche fest, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Von Eigentümerseite wurde eine grundbuchrechtliche Sicherung bereist in Aussicht gestellt.

7.7.2 Leitungsrecht

Der Versorgungsträger bitte um planungsrechtliche Sicherung einer Leitungstrasse mit Trafostation, die nicht überbaut werden darf. Da der Bebauungsplan im Blockinnenbereich – ausgehend von der vorhandenen Situation - eine flächendeckend eingeschossige Überbauung zulässt, wird zur Klarstellung dieses Sachverhaltes in der Bebauungsplanzeichnung ergänzend nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine entsprechende Fläche zur Sicherung des Rechtes festgesetzt.

7.8 Stadtökologie, Klimaschutz, Energie

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der seit dem 01.07.1993 rechtskräftigen „Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt (DGS)“. Sobald durch genehmigungspflichtige Maßnahmen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 20 Grad Dachneigung neu entstehen, sind diese vom Grundsatz her gemäß den Vorgaben der DGS zu begrünen. Technische Aufbauten und „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ haben gemäß der DGS Vorrang vor der Dachbegrünungspflicht.

Der Blockinnenbereich im „A 269“ ist bereits heute vollflächig bebaut; Raum für ebenerdige Pflanzmaßnahmen steht nicht zur Verfügung. Bestehende Gebäude im Innenhof – es handelt sich hierbei nicht um untergeordnete Nebengebäude, sondern auch um mehrgeschossige Hauptnutzungen - genießen Bestandsschutz. So gesehen kann eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Blockinnenbereich hauptsächlich durch

wirksame Dachbegrünungsmaßnahmen herbeigeführt werden. Vor diesem Hintergrund soll abweichend von der DGS für das Plangebiet festgesetzt werden, dass „Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie **keinen** Vorrang vor der Dachbegrünungspflicht haben.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kommen zusätzliche Wohneinheiten hinzu, von denen eine Vielzahl ausschließlich in den Innenhof orientiert sein wird und für die eine Verbesserung des Wohnumfeldes gerade auch in kleinklimatischer Sicht notwendig ist. Vor dem Hintergrund dieser besonderen kleinklimatischen Situation setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 50% der Fläche der neu geschaffenen Flachdächer oder flach geneigten Dächer bis 20 Grad Dachneigung mit einer dauerhaft zu unterhaltenden Extensivbegrünung mit mindestens 10 cm Substratstärke zu versehen ist. Die verbleibende Hälfte der Dachfläche ist für regenerative Energie zu nutzen.

Der Wärmebedarfsplan Mainz 2015 weist für das Areal einen Nutzwärmebedarf von größer 41 GWh pro km² und Jahr aus. Der Wärmebedarf liegt somit in der höchsten von fünf im Wärmeatlas verwendeten Kategorien. Sowohl in der Großen Langgasse als auch in der Schillerstraße liegen Fernwärmeleitungen. Ein umweltfreundlicher Versorgung mit Fernwärme ist jederzeit möglich. Der Bebauungsplan enthält in seinem Textteil einen entsprechenden Hinweis.

7.9 Bodenschutz, Altlasten

Das Plangebiet A 269 war in den Jahren von ca. 1890 bis 1942 von einer Vielzahl von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben geprägt, die zum einen der Druckereibranche (Buchdruck, Offsetdruck, Steindruck bzw. Lithografie, Lichtpausen, Buchbinden etc.), zum anderen dem Handel von Eisen-, Stahl- und Messingwaren, Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen sowie der Metallverarbeitung zuzurechnen sind.

Daneben waren die damals häufigen Drogerien, Material- und Farbwarenhändler, Fahrräder-, Nähmaschinen-, Wäsche Geschäfte (auch kleine „Kleiderfabriken“) ansässig. Weiterhin sind im Gewerberegister und in alten Adressbüchern verzeichnet:

- eine Wachsbleiche, Glasereien, Herstellung von Musikinstrumenten, Schumachereien, Sattlereien, Tapezierer, Autovermietung, Autohandel, eine Gelatinefabrik und ein Kassenschrankhersteller.

Nach massiven Zerstörungen im Jahr 1945 wurde in der Zeit von etwa 1948 bis 1960 nach und nach wieder aufgebaut. In der Übergangszeit bis zum vollständigen Wiederaufbau konnten sich auf den damaligen Freiflächen vorübergehend Autovermietungen und Gebrauchtwagenhändler ansiedeln (Große Langgasse).

Danach (ab etwa 1965) dominierten Einzelhandel, Gastronomie, Büronutzungen und Dienstleistungen das Bild. Betriebe, die mit wassergefährdenden bzw. umweltgefährdenden Stoffen umgehen, waren nicht mehr vertreten.

Aufgrund der langjährigen umweltrelevanten Nutzungen im Zeitraum von ca. 1890 bis 1942, in Einzelfällen auch bis 1965, können nahezu im gesamten Plangebiet Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Diese können sowohl aus der ehemaligen Nutzung als auch aus Verunreinigungen durch Brandrückstände (1945) oder aus den aufgefüllten Böden selbst („Kulturschutt“) stammen. Konkrete Anhaltspunkte für schäd-

liche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen (z.B. durch bisherige Baumaßnahmen oder Grundwasserentnahmen) liegen jedoch nicht vor. Im Zuge des Wiederaufbaues in den Nachkriegsjahren wurden die Grundstücke zu nahezu 100% versiegelt und die zugehörigen Gebäude in der Regel unterkellert.

Bei Zugrundelegung des gegenwärtigen Baubestandes lässt sich somit kein Gefährdungspotenzial für Menschen, die im Bebauungsplangebiet wohnen oder arbeiten, ableiten. Im Fall von Baumaßnahmen mit Eingriff in den Untergrund oder im Fall einer Entsiegelung sind im Einzelfall voraussichtlich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die bodenschutzrechtliche Bewertung nach Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) nimmt dabei die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd (Regionalstelle WAB) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor. Der Bebauungsplan enthält im Textteil einen entsprechenden Hinweis.

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "A 269" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt den Bestandscharakter zu wahren und Nachverdichtungen städtebaulich verträglich zu steuern. Der durch die zusätzlichen Wohneinheiten begründete Bedarf an KITA-Plätzen kann voraussichtlich in den bestehenden oder bereits in Planung befindlichen Einrichtungen gedeckt werden kann. Gleiches gilt für den schulischen Bereich.

9. Verfahrensbeschleunigung nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren „A 269“ dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Kinoareal) und der städtebaulich verträglichen Festsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen auch zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Er entspricht somit den Planverfahren, für die der Gesetzgeber ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorsieht.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 6.240 m². Das Plangebiet ist annähernd zu 100% überbaut, somit ist die Plangebietsgröße gleichzusetzen mit der Grundfläche, die gemäß § 13 a Abs. 1, Satz 1 BauGB einen Wert von 20.000 m² nicht überschreiten soll. Der vorliegende Wert liegt weit unter diesem Schwellenwert des §13 a BauGB. Die verwaltungsintern von den tangierten Fachämtern durchgeführte Prüfung ergab, dass insgesamt keinen Argumente vorliegen, die gegen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sprechen könnten.

10. Werbeanlagensatzung

Der „A 269“ überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan "*Große Langgasse – Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)*". Der "A 267" ist weiterhin rechtskräftig und zu beachten. Er enthält unter anderem eine Werbeanlagensatzung nach § 88 LBauO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB, deren Inhalte nach wie vor auch im Plangebiet des „A 269“ gelten.

11. Statistik

- Plangebietsgröße:.....ca. 0,624 ha
- Anzahl der möglichen neuen Wohneinheiten (WE) - falls keine anderen Kerngebiets typischen Nutzungen realisiert werden (WE):.....ca. 40 WE
- Anzahl an neuen Einwohnern (EW) :
(bei einer Belegungsdichte von 2,3 Einwohner/ Wohneinheit)..... ca. 90 EW

12. Kosten

Gem. § 41 Abs. 1 BauGB kann ein Eigentümer bei Flächen, für die im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, verlangen, dass das Recht zugunsten des Begünstigten begründet wird. Der Begünstigte ist dann gem. § 44 BauGB zu einer Entschädigung verpflichtet.

Der "A 269" enthält zwischen der Schillerstraße und Großen Langgasse eine Passage mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Nach derzeitigem Sachstand hat die Verwaltung auf dem Verhandlungswege die Zusicherung des betroffenen Grundstückseigentümers zur Herstellung der Passage erreichen können. Derzeit kann deshalb davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich für die Stadt keine Kosten anfallen.

Da es sich im vorliegenden Falle um eine Bestandsüberplanung handelt und die Erschließung sämtlicher Grundstücke bereits gewährleistet ist, fallen auch keine Infrastrukturkosten an. Das Sozialdezernat teilt bzgl. Kindertagesstätten und Schulen mit, dass die zusätzlichen Wohneinheiten zu einem erhöhten Bedarf an KITA-Plätzen führen, der dann aber voraussichtlich in den bestehenden oder bereits in Planung befindlichen Einrichtungen gedeckt werden kann. Im schulischen Bereich werden keinen signifikanten Auswirkungen erwartet.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete