

Stadt Mainz

Begründung

zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquar-
tier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

und

zum Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich
der Ludwigsstraße (A 262)"



Stand: Planstufe I

Begründung

zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" und zum Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
2.	Räumliche Geltungsbereiche	5
2.1	Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes.....	5
2.2	Bebauungsplan "A 262"	5
3.	Planungsrechtliche Situation.....	6
3.1	Bestehendes Planungsrecht	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan und Änderung.....	7
4.	Ausgangssituation.....	8
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	18
5.4	Höhenbezugspunkt	18
5.5	Dachaufbauten	18
5.6	Verkehr	19
5.7.1	Erhalt des Baumbestandes.....	19
5.7.2	Anpflanzen von Bäumen.....	19
5.7.3	Ergänzende Festsetzungen zur Dachbegrünung.....	20
6.	Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO)	20
6.1	Dachform und Dachneigungen	20

6.2	Gestaltung der Dachflächen und Dachaufbauten	20
7.	Fachgutachten	21
8.	Umweltbericht	21
9.	Hinweise.....	21
10.	Flächenbedarf öffentlicher Raum	21
11.	Kosten und städtebaulicher Vertrag.....	22
12.	Statistik.....	23

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die langjährigen und vielfältigen Bemühungen, den Einkaufsstandort Ludwigsstraße rund um den ehemaligen Karstadt- Komplex zu stärken, mündeten im Herbst 2019 in die gemeinsam zwischen der zukünftigen Vorhabenträgerin und der Stadt Mainz ausgearbeiteten Aufgabenstellung für einen Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25. September 2019 nach vorangegangener umfangreicher Bürgerbeteiligung beschlossen wurde. Ziel des Wettbewerbs war es, einen Entwurf für eine qualitativ anspruchsvolle Bebauung zu erhalten, die eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität bietet und den vielfältigen Nutzungen wie Einkauf, Gastronomie, Kultur, Hotel und Wohnen gerecht wird.

Mit dem Abschluss des Wettbewerbs konnte ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung des Karstadt- Areals zum Einkaufsquartier Ludwigsstraße erreicht werden. Die Wettbewerbsergebnisse wurden den politischen Gremien im Juni/ Juli 2020 vorgestellt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" auf der Grundlage der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbseurwürfe für die Realisierungsteile "Karstadt" und "Fuststraße" der Arbeitsgemeinschaft FAERBER ARCHITEKTEN GbR Mainz mit JESTAEDT + PARTNER STADTPLANER, Mainz & BIERBAUM.AICHELE Landschaftsarchitekten, sowie für den städtebaulichen Ideenteil auf der Grundlage des Büros AS+P, ALBERT SPEER UND PARTNER auszuarbeiten und ins Verfahren zu bringen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "A 262" wurde bereits im Jahre 2013 gefasst.

Mit dem Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" wird das Ziel verfolgt, die Ludwigsstraße als traditionellen Einkaufsstandort und Säule des TRIPLO-Konzeptes zu sichern und nachhaltig tragfähig zu gestalten. Das aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangenen Konzept kann nach dem bisher geltenden Baurecht des Bebauungsplanes "Bebauungsplanes "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße (A 233)" und des ergänzenden Bebauungsplanes "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße - Ergänzung (A 233/ 1.Ä)" aber nicht realisiert werden, da es mit den Grundzügen der "alten" Bauleitplanung kollidiert. Die in den Bebauungsplänen "A 233" und "A 233/1. Ä" festgesetzten Baufenster und Höhen setzen die Gebäudekubaturen der Ist- Situation fest und entsprechen nicht mehr der Rahmenplanung 2019 und dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Mainz. Es ist deshalb im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neustrukturierung des Bereiches südlich der Ludwigsstraße im Hinblick auf die Entwicklung eines Einkaufsquartiers geschaffen werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes wird durch die in den Veranstaltungen des Ludwigsstraßenforums erarbeiteten Leitlinien und Empfehlungen sowie durch das Ergebnis der anschließenden Verhandlungen definiert. Der Bebauungsplan "A 262" wird als Angebotsbebauungsplan mit einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag aufgestellt.

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend ist parallel auch der Flächennutzungsplan der zukünftigen Entwicklung anzupassen. In einem kleinen Teilbereich nördlich des Bischofsplatzes soll die derzeit gültige Darstellung als "Wohnbaufläche" durch eine Flächennutzungsplanänderung der umgebenden Darstellung als "gemischte Baufläche" angepasst werden. Das Verfahren zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes soll parallel zum Bebauungsplanverfahren "A 262" durchgeführt werden. Auch hierzu hatte der Stadtrat bereits im Jahr 2013 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Räumliche Geltungsbereiche

2.1 Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 umfasst die Grundstücke "Fuststraße 2" und "Bischofsplatz 12" sowie den nördlichen Teilbereich des Bischofsplatzes.

2.2 Bebauungsplan "A 262"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" befindet sich in der Gemarkung Mainz und überlagert teilweise die Geltungsbereiche der noch bestehenden Bebauungspläne "A 233" und "A 233/1.Ä". Er wird begrenzt:

- Im Osten durch eine gedachte Linie zwischen dem Geschäftsgebäude Gutenbergplatz 6 ("Hans im Glück") und dem Zugangsportal der Dependance des Staatstheaters ("FILIALE"), verlängert nach Südosten, verlaufend entlang der dem Bischofsplatz zugewandten Fassade des Pfarrhauses der Johannisgemeinde (Bischofsplatz 10), dann die Johannisstraße querend und verlaufend entlang der nördlichen, nordwestlichen, nordöstlichen, südöstlichen und südlichen Begrenzung des Bischofsplatzes (Flurstück 400/7) weiter verlaufend entlang der östlichen Begrenzung der Straßenparzelle der Weihergartenstraße (Flurstück 407/3) bis zur Mitte der Parzelle Weihergartenstraße 20 (Flurstück 78/5) dann die Straße querend bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Begrenzung der Straßenparzelle der Eppichmauergasse (Flurstück 408/10),
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Straßenparzelle der Eppichmauergasse (Flurstück 408/10) und ihrer gedachten Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Begrenzung der Straßenparzelle der Weißlilien-gasse (Flurstück 398/22),
- im Westen/Südwesten durch die einbezogene Straßenparzelle der Weißlilien-gasse (Flurstück 398/22), durch die westliche Begrenzung der Parzelle 1/9 weiter durch die westliche Begrenzung der Straßenparzelle der Weißlilien-gasse (Flurstück 398/20) bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Begrenzung der Straßenparzelle der Ludwigsstraße (Flurstück 396/14),

- im Norden durch die nördliche Begrenzung der einbezogenen Straßenparzelle der Ludwigsstraße (Flurstück 396/14) bis zu ihrem Schnittpunkt mit der gedachten nach Nordwesten gerichteten Verlängerung der Trennlinie zwischen dem Geschäftsgebäude Gutenbergplatz 6 ("Hans im Glück") und dem Zugangsportal der Dependance des Staatstheaters (Gutenbergplatz 4, Flurstück 14/5).

Alle genannten Parzellen liegen in der Gemarkung Mainz, Flur 6.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Planungsbereich überlagert teilweise die rechtskräftigen Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße (A 233)":
Festsetzung der städtebaulichen Grundkonzeption der Pavillonbebauung südlich der Ludwigsstraße, Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet und im südöstlichen Teilbereich als besonderes Wohngebiet (siehe Abbildung 1).
2. Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße – Ergänzung (A 233/1.Ä)":
Ergänzung der Festsetzungen einer zwingenden Gebäudehöhe für die Regelbebauung südlich der Ludwigsstraße zur Sicherung des Domblicks (siehe Abbildung 2).



Abbildung 1: Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße (A 233)" mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" (Quelle: Stadt Mainz).

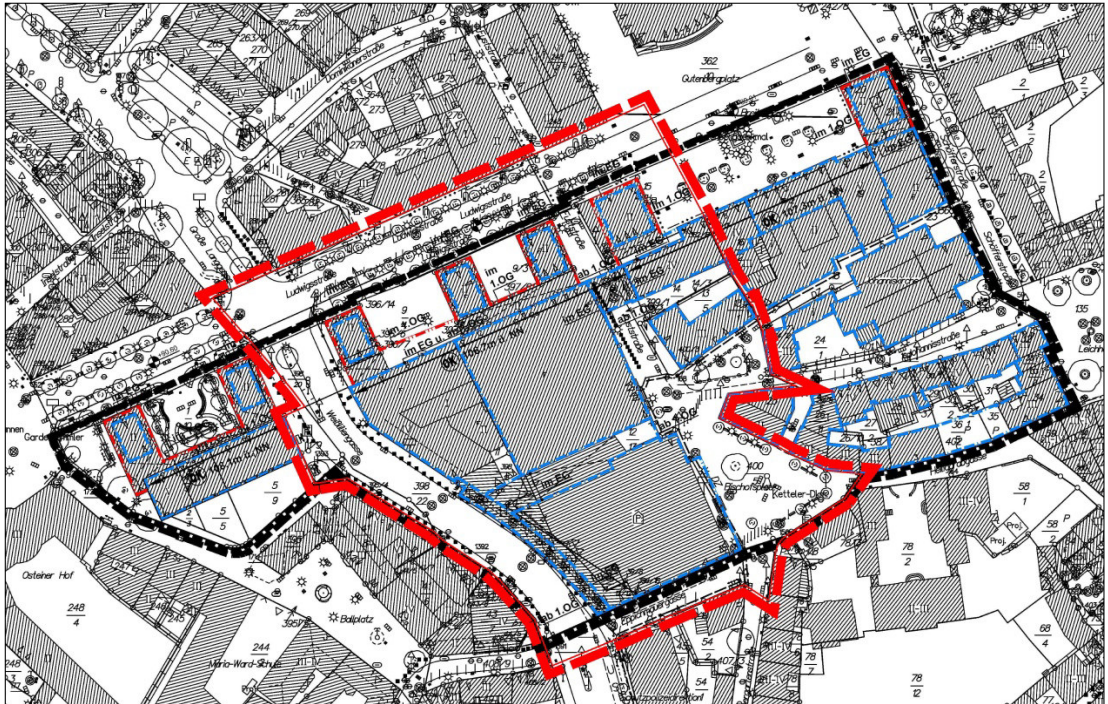


Abbildung 2: Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße - Ergänzung (A 233/ 1.Ä)" mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" (Quelle: Stadt Mainz).

Bei der Neustrukturierung des Quartiers südlich der Ludwigsstraße werden die vorgenannten Bebauungspläne durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" zum Teil überplant. Außerhalb des Geltungsbereiches des "A 262" bleiben die Bebauungspläne "A 233" und "A 233/1.Ä" weiterhin gültig.

Außerdem gilt die "Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Ludwigsstraße (A 273 S)". Diese Gestaltungssatzung wird durch den Bebauungsplan "A 262" nicht berührt und gilt weiterhin.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan und Änderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2010 ist der Planungsbereich überwiegend als "gemischte Baufläche" dargestellt. Im Randbereich um den Bischofsplatz sind "Wohnbauflächen" dargestellt.

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend ist der Flächennutzungsplan der zukünftigen Entwicklung anzupassen. Für den kleinen Teilbereich nördlich des Bischofsplatzes soll die derzeit gültige Darstellung als "Wohnbaufläche" (siehe Abbildung 3) durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 der umge-

benden Darstellung als "gemischte Baufläche" (siehe Abbildung 4) angepasst werden.

Das Verfahren zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren "A 262" durchgeführt.



Abbildungen 3 und 4: Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes (Quelle: Stadt Mainz).

4. Ausgangssituation

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Einkaufsstadt Mainz ist ein erklärtes Ziel der Stadt. Dabei gilt insbesondere der Innenstadt als ökonomischer und gesellschaftlicher Kristallisationsraum die spezielle Aufmerksamkeit. Für BewohnerInnen, BesucherInnen und KundenInnen hinterlässt dieser Stadtraum die prägenden Bilder zur positiven Identifikation mit der Stadt im Ganzen.

Im Speziellen konzentriert sich das regional bedeutsame Einkaufsgeschehen auf den "TRIPOL" zwischen "Brand", "Stadthausstraße" und "Ludwigsstraße" als Kernbereich der Innenstadt (siehe Abbildung 6). An diesen Stellen bündeln sich Läden mit regionaler Ausstrahlung. Dieser Sachverhalt bedingt, dass hier die Besucherfrequenz am höchsten ist, was die drei Pole wiederum zu den attraktivsten Lagen der City zählen lässt. Nur wenn dieser Magnet seine Anziehungskraft beibehält und steigert, kann Mainz angesichts der vielfältigen, konkurrierenden Angebote im stationären und zunehmend auch im Online- Handel zukünftig seine historische Rolle als Marktplatz für die Region weiterspielen.

Während die Pole "Römerpassage" und "Brand" gut funktionieren, leidet der dritte Pol – das "Karstadt-Areal" – an funktionalen und städtebaulichen Mängeln. Ein Schlüssel zur Modernisierung der Einkaufsstadt im Sinne der o.g. Zielsetzung ist die funktionale und städtebauliche Ertüchtigung des Einzelhandelskomplexes Ludwigsstraße (ehemals Karstadt). Hierfür setzt sich die Stadt schon seit vielen Jahren ein.



Abbildung 5: Luftbild aus 2010 (Quelle: Stadt Mainz).

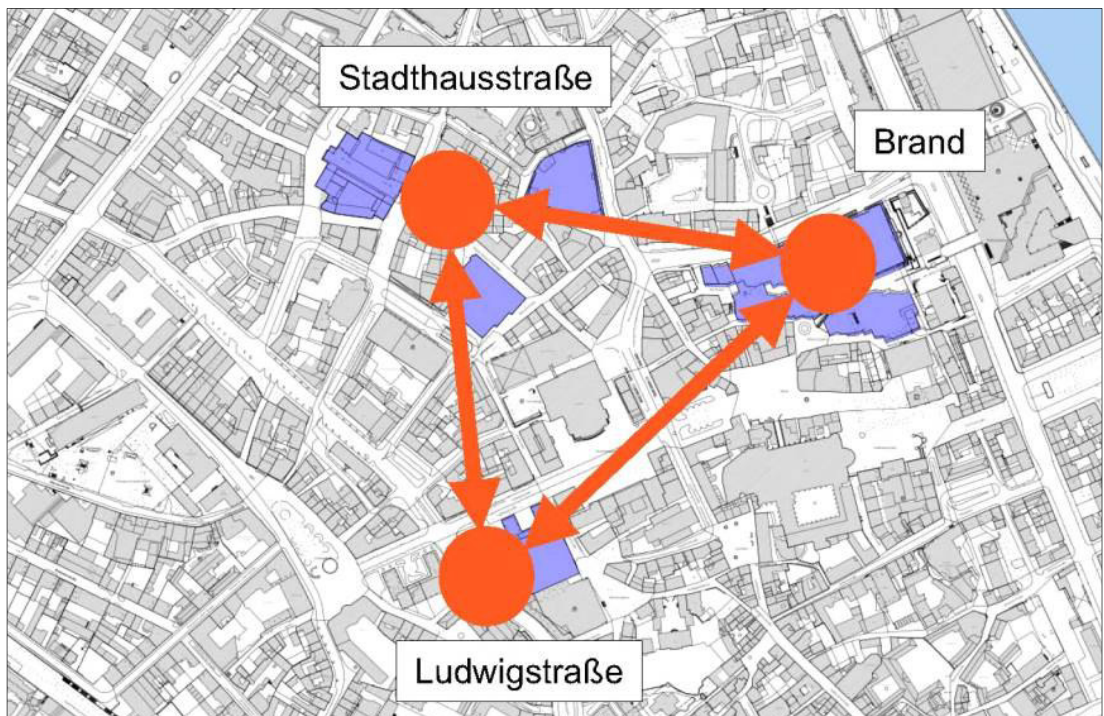
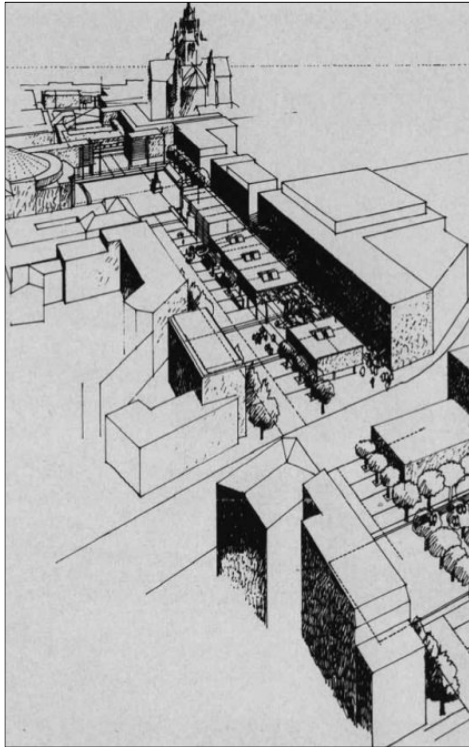


Abbildung 6: TRIPOL- Konzept der Stadt Mainz (Quelle: Stadt Mainz).

Über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren erfolgten mehrere Planungen und Überlegungen seitens der Stadt zur Stärkung und Aufwertung der Ludwigsstraße, die alle mangels Verfügbarkeit über die privaten Grundstücke nicht realisiert werden konnten. Realisiert wurden verschiedene Umgestaltungen im öffentlichen Raum.



Abbildungen 7 und 8: Wettbewerbssieger 1991, Büro Kramm und Striegel (linke Abbildung) und Wettbewerbssieger 1996, Büro Mronz (Quelle: Stadt Mainz).

Entwicklung ab 2010

Im Jahre 2010 ist dann der ECE-Konzern mit der Absicht an die Stadt Mainz herangetreten, am Standort Karstadt in der Ludwigsstraße eine Shoppingmall zu realisieren. Das Karstadt-Kaufhaus war damals schon nicht mehr zeitgemäß und wettbewerbsfähig und der Einzelhandelschwerpunkt Ludwigsstraße war im Vergleich zu den beiden anderen Polen des Tripol- Konzeptes dadurch deutlich geschwächt. Trotz dieses Mankos wollte die Stadt hier keine introvertierte Shoppingmall, die sich zum Rest der umgebenden Altstadt abwendet, sondern wünschte eine attraktive Aufwertung des Standortes.

LudwigsstraßenForen

Die von der Stadt beabsichtigte Entwicklung sollte zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern, dem Einzelhandel, dem Investor, den politischen Vertretern und den Interessensverbänden gemeinsam erarbeitet werden. Zu diesem Zweck wurde das LudwigsstraßenForum ins Leben gerufen. In insgesamt acht öffentlichen Foren befasste man sich intensiv mit unterschiedlichen Schwerpunktthemen, wie der städtebaulichen Einbindung in die Umgebung, der vertretbaren Verkaufsflächengröße, dem Verkehr etc. Die Ergebnisse wurden vom Stadtrat im Dezember 2012 in Form von Leitlinien und Empfehlungen beschlossen.

Verhandlungsphase und Fortschreibung der Leitlinien und Empfehlungen im Rahmen der anschließenden Verhandlungen zwischen Eigentümer und der Stadt

Im Rahmen der anschließenden Verhandlungen zwischen dem damaligen Eigentümer und der Stadt kam es zu Überarbeitungen und mit Stadtratsbeschluss vom 04.12.2013 zur Fortschreibung der Leitlinien und Empfehlungen.

Wurde der Prozess bis hierhin noch mit ECE beschritten, übernahm Anfang 2016 die PGW (= PG Weißliliegasse GmbH & Co. KG) die Federführung der Projektentwicklung, nachdem sie bereits zuvor das Gebäude der Deutschen Bank erworben hatte. Vom neuen Vorhabenträger wurde die Idee geboren, die Gebäude nicht komplett niederzulegen, sondern den Gebäudebestand weiterzuentwickeln und das Parkhaus und das Gebäude der Deutschen Bank in der Weißliliegasse zu erhalten.

Der Stadtrat hat am 27.09.2017 die von der PGW vorgelegte Rahmenplanung (siehe Abbildung 9) befürwortet und gleichzeitig beschlossen, hierauf aufbauend die nächsten Schritte zu erarbeiten.

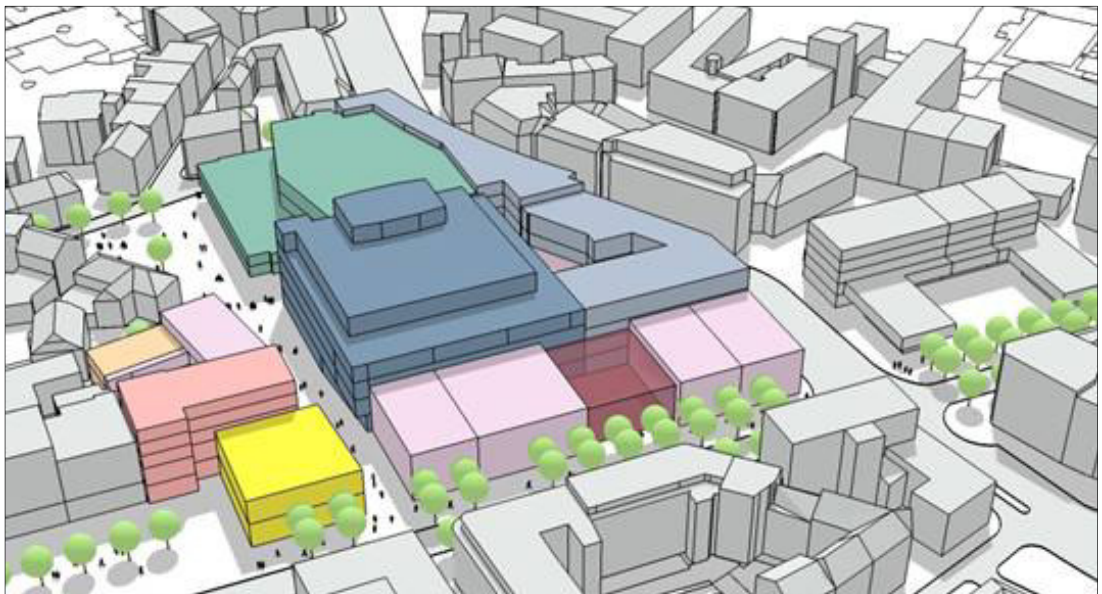


Abbildung 9: Rahmenplan PGW, 2017 (Quelle: PGW).

Überarbeitete Rahmenplanung

Bereits die Rahmenplanung aus dem Jahr 2017 wurde unter Würdigung der Bestandserhaltung und der damit nicht umsetzbaren kleinteiligen Gliederung in Einzelbaukörper insgesamt positiv bewertet. Dennoch hat die PGW ihre Rahmenplanung überarbeitet und 2019 weiterentwickelt.

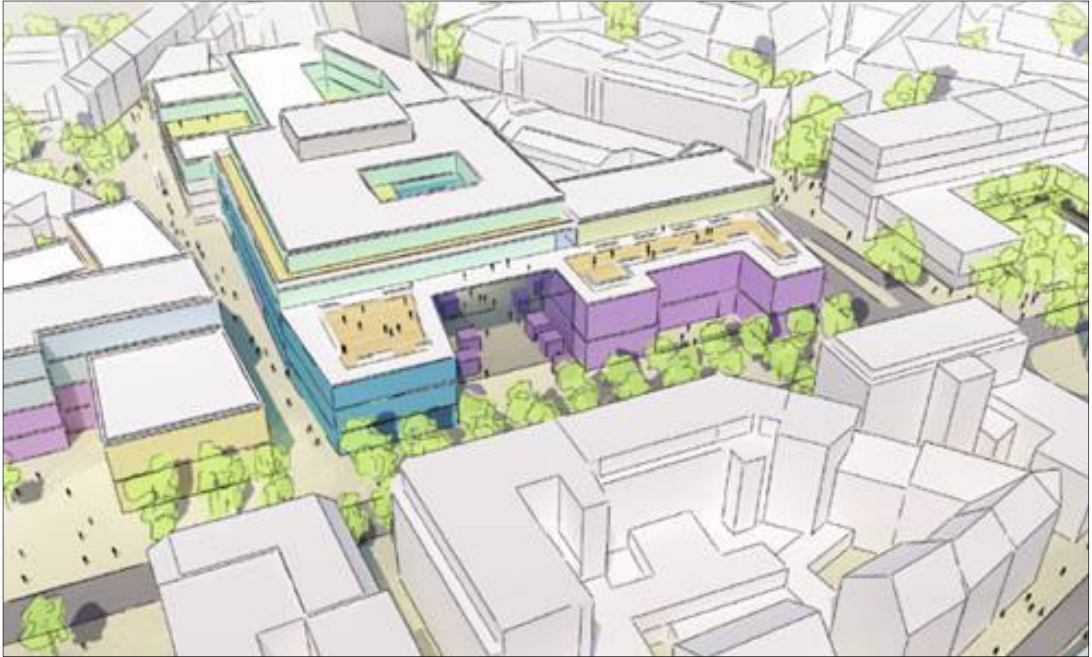


Abbildung 10: Rahmenplan PGW, 2019 (Quelle: PGW).

Die modifizierte Rahmenplanung griff mehrere Punkte auf, die bei dem Rahmenplan 2017 kritisch diskutiert wurden und bot Verbesserungen an, z. B. die Erhaltung von öffentlichem Raum durch Schaffung von Plätzen zwischen den neuen Gebäudeteilen, die Gliederung mit Vor- und Rücksprüngen und damit Auflösung der monolithischen Gebäudestruktur, Dachterrassen ohne Verzehrzwang mit öffentlicher Nutzbarkeit oder eine großzügige Markthalle, die durch ihren halböffentlichen Charakter zusätzliche Aufenthaltsflächen anbietet (siehe Abbildung 10).

Städtebauliches Gesamtkonzept

Parallel zur Weiterentwicklung des Rahmenplanes durch die PGW hat das Stadtplanungsamt im Auftrag des Stadtrates mit Beschluss vom 25.09.2019 ein städtebauliches Grundkonzept für die Ludwigsstraße vom Gutenbergplatz bis zum Schillerplatz aufgestellt. Das Grundkonzept ist in zwei Teilpläne gesplittet, Teilplan "städtebauliche Struktur und Raumkanten" (siehe Abbildung 11) und "funktionale Rahmenbedingungen" (siehe Abbildung 12).

Die überarbeitete Rahmenplanung der PGW und das städtebauliche Grundkonzept für die Ludwigsstraße wurde im Rahmen von zwei Bürgerbeteiligungsveranstaltungen am 26.06.2019 und am 26.08.2019 der Öffentlichkeit vorgestellt und mit ihr diskutiert. Anschließend hat der Stadtrat am 25.09.2019 den Umgang mit den Ergebnissen aus den beiden Bürgerbeteiligungen, das städtebauliche Grundkonzept der Verwaltung und die Rahmenplanung der PGW beschlossen.

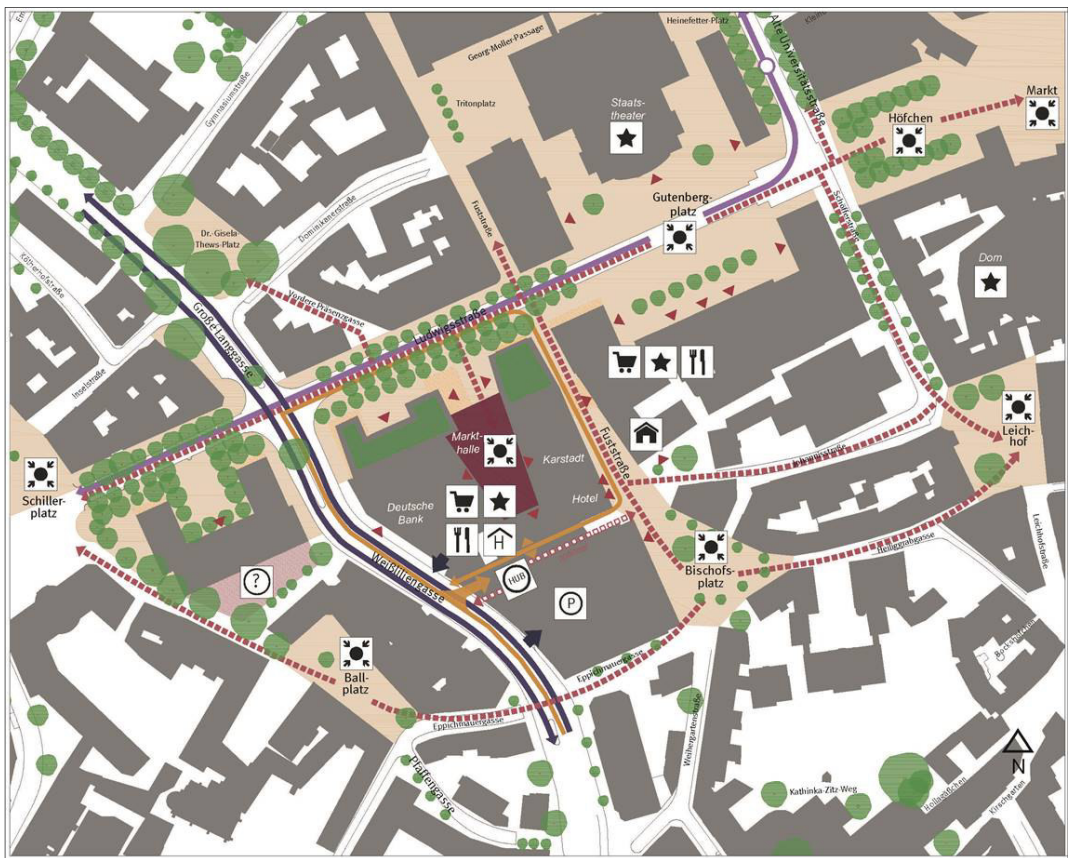


Abbildung 11 und 12: Grundkonzept: städtebauliche Struktur und Raumkanten und funktionale Rahmenbedingungen (Quelle: Stadt Mainz).

Das städtebauliche Grundkonzept für die Ludwigsstraße und die beschlossene Rahmenplanung der PGW 2019 stellen zusammen mit dem Beschluss des Stadtrates zu den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbes mit städtebaulichem Ideenteil vom 01.07.2020 nunmehr die Basis für den Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" dar.

Realisierungswettbewerbe mit städtebaulichem Ideenteil 2019/2020

Der Wettbewerb wurde gemäß eines Beschlusses des Stadtrates vom 25.09.2019 als einphasiger, RPW-konformer Wettbewerb vom Eigentümer der Teilflächen mit acht ausgewählten Teilnehmern durchgeführt. Der städtebauliche Ideenteil reichte vom Schillerplatz bis zum Gutenbergplatz und ist identisch mit dem räumlichen Zuschnitt des städtebaulichen Grundkonzeptes der Stadt Mainz. Eingebettet in den städtebaulichen Ideenteil sind die Bereiche nördlich der Fuststraße (ehemals Karstadt-Sport und das Gebäude des Bistums Mainz) und der Komplex "Karstadt/ Deutsche Bank", die beide als eigenständige Preiskategorie eines Realisierungswettbewerbs vertiefend bearbeitet wurden.

Der Rahmenplan und das städtebauliche Grundkonzept bildeten die Basis für die Wettbewerbsauslobung. Als weiterer Baustein flossen die herausgearbeiteten Anregungen aus den Bürgerbeteiligungen vom 26.06.2019 und vom 26.08.2019 in die Auslobung ein. Die Auslobung erfolgte am 16.10.2019. Die Preisgerichtssitzung fand am 15.05.2020 statt.

Wettbewerbsergebnisse

Mit Abschluss des Wettbewerbs konnte ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung des Karstadt- Areal zum Einkaufsquartier Ludwigsstraße erreicht werden. Es wurde eine hohe Bandbreite an ausgezeichneten Gestaltungsideen für das künftige Einkaufsquartier Ludwigsstraße aufgezeigt. In der Preisgerichtssitzung am 15. Mai 2020 wurden die Wettbewerbsarbeiten von einer Jury aus Fachleuten sowie Vertretern der Stadt Mainz und des Vorhabenträgers getrennt für den Ideenteil, den Realisierungsteil "Karstadt" und den Realisierungsteil "Fuststraße", bewertet und prämiert. Beurteilt wurden u. a. die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität, die Einhaltung des städtebaulichen Grundkonzeptes, die technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit sowie die Vereinbarkeit mit den Empfehlungen aus der Bürgerbeteiligung. Im Zuge der Beurteilung zeichneten sich klare Sieger ab, die herausragende Lösungen für die komplexe Gestaltung entlang der Ludwigsstraße entwickelt hatten.

Realisierungsbereiche "Karstadt" und "Fuststraße"

Die ersten Preise für die Realisierungsbereiche "Karstadt" und "Fuststraße" gingen an die Arbeitsgemeinschaft FAERBER ARCHITEKTEN GbR Mainz mit Jestaedt + Partner Stadtplaner, Mainz & BIERBAUM.AICHELE Landschaftsarchitekten, ebenfalls Mainz.

Das Preisgericht hat die Empfehlung ausgesprochen, die mit dem 1. Preis ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge zu den beiden Realisierungsbereichen der weiteren städtebaulichen Entwicklung zu Grunde zu legen.

Das Wettbewerbsgebiet und die Mainzer Altstadt zeichnen sich durch eine heterogene und kleinteilige Struktur aus. Der Schillerplatz mit den repräsentativen Barockbauten wird derzeit über den kammartigen, räumlich aber unklaren Boulevard der Ludwigsstraße mit dem Gutenbergplatz verbunden, der vom Theater dominiert wird, aber eine klare Fassung vermissen lässt. Südlich angrenzend beginnt die verwinkelte Struktur der Altstadt, die im Bestand auf die überdimensionierten Baukörper von Parkhaus und Karstadt am Bischofsplatz stoßen.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Neuordnung von Schillerplatz bis Gutenbergplatz entlang der Ludwigsstraße eine Abfolge von differenzierten Solitären vor. Über Materialität verbunden, formal aber durchaus unterschiedlich, schaffen sie eine spannungsvolle Raumfolge und reagieren auf die Erfordernisse der verschiedenen öffentlichen Räume entlang der Ludwigsstraße, indem sich die Gebäude zu den Platzflächen hin öffnen. Somit bilden sie eine Abfolge von Adressen mit eigenen Identitäten.



Abbildung 13: Städtebauliches Konzept aus dem Wettbewerbsbeitrag (Quelle: Faerber Architekten GbR mit Jestaedt + Partner Stadtplaner, Mainz & Bierbaum.Aichele Landschaftsarchitekten).

Im Übergang zum Schillerplatz wird der westliche Baukörper in seiner Kubatur in viergeschossiger Bauweise markanter ausgebildet und schafft somit einerseits einen städtebaulich sinnvollen Abschluss am südöstlichen Schillerplatz, andererseits bildet dieser Baukörper so den westlichen Abschluss der Ludwigsstraße. Sein Pendant im Osten bildet den klaren Abschluss des Gutenbergplatzes und übernimmt auch hier die Geschossigkeit des Platzes.

Der Baukörper an der Vorderen Präsenzgasse wird unter Berücksichtigung der Abstandsflächen klar gestaltet und nimmt die relevanten Raumkanten von Präsenzgasse, Großer Langgasse und Ludwigsstraße auf.

Der "Rücken" der Ludwigsstraße wird durch ruhig gestaltete Baukörper von Schillerplatz bis Gutenbergplatz mit einer einheitlichen Höhe von 18,0 m gebildet. Am Schillerplatz nimmt das Gebäude Richtung Ballplatz, bei gleichzeitiger Reduzierung auf drei Geschosse, die Fluchten der Altstadt auf. Außerdem rückt der neue Baukörper an die Weißliliengasse heran und sorgt damit für eine klare Hierarchie zwischen Ludwigsstraße und Weißliliengasse, was sich wiederum positiv auf die Ludwigsstraße auswirkt.

Entlang der Fuststraße wird das Bauvolumen durch parzellierend wirkende Fugen gegliedert, um so einen Übergang zur kleinteiligen Altstadt schaffen zu können. Außerdem nimmt die Hotelüberbauung über dem Parkdeck mit seiner kubischen Kleinteiligkeit das Thema von gestapelten Gauben auf und vermittelt so zur Altstadt. Auf der östlichen Seite der Fuststraße schafft ein zum Bischofsplatz giebelständiges Gebäude die maßstäbliche und formale Verknüpfung mit der Altstadt und den Baukörpern der Johannisstraße.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, das durch den Wettbewerb erarbeitete städtebauliche Konzept möglichst detailscharf in den Bebauungsplan zu überführen. Bei der vorliegenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen handelt es sich um einen ersten Bebauungsplanentwurf ("Planstufe I"), der im weiteren Bauleitplanverfahren noch verfeinert und ergänzt wird.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die derzeitig ausgeübte Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des "A 262" und dessen Umgebung entspricht bereits einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO und somit auch den städtebaulichen Zielvorstellungen der aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Planung. Im Bebauungsplan "A 262" ist daher diese Gebietskategorie ebenfalls festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog eines Kerngebiets entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung, einen Einzelhandelsstandort in einem Oberzentrum nachhaltig zu stärken.

Zur Differenzierung einzelner Festsetzungen für die unterschiedlichen Bereiche des Plangebiets sind im Bebauungsplan vier Kerngebiete mit der Bezeichnung "MK 1", "MK 2", "MK 3" und "MK 4" festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Parkhäuser und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach Maßgabe der weiteren Festsetzungen.

Ausgehend von der eingangs geschilderten Zielvorstellung wird der Bebauungsplan von der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Möglichkeit des Ausschlusses bestimmter Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch machen. Hiervon betroffen sind Videotheken, Sex-Shops, Tankstellen und in abgeschwächter Form auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig.

Durch die Ansiedlung dieser Einrichtungen kann ein Imageverlust dieses Bereiches einhergehen und der Standort Ludwigsstraße kann dadurch für den traditionellen Einzelhandel uninteressant werden. Eine Beeinträchtigung der Angebotsstruktur und Vielfalt der vorhandenen und planerisch gewünschten Nutzungsstruktur ist zu befürchten.

Tankstellen sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig, da die in der Ludwigsstraße vorhandenen eingeschränkten Fahrbeziehungen sowie die in diesem Bereich angeordneten Haltestellen des ÖPNVs den Standortanforderungen einer Tankstelle nicht gerecht werden und in der Weißliliegasse der Verkehrsfluss durch ein- und ausfahrende Pkw behindert würde.

Darüber hinaus ist festgesetzt, dass in den Kerngebieten "MK 1", "MK 3" und "MK 4" Parkhäuser und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Die im Plangebiet vorhandenen verkehrsstrukturellen Rahmenbedingungen lassen eine solche Nutzung in diesen Bereichen des Plangebiets nicht zu. Darüber hinaus sollen im Bereich der festgesetzten Kerngebiete "MK 1", "MK 3" und "MK 4" die städtebaulichen Zielsetzungen einer Aufwertung und Stärkung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße ermöglicht werden.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 der BauNVO wird zudem festgesetzt, dass innerhalb der beiden Kerngebiete "MK 1" und "MK 2" oberhalb des 3. Obergeschosses Wohnungen, und innerhalb der Kerngebiete "MK 3" und "MK 4" oberhalb des 2. Obergeschosses Wohnungen zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels Baugrenzen (Baufenster) und der maximal zulässigen Höhe für bauliche Anlagen über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Wettbewerbsentwurf, umfassen aber nur die städtebaulich wichtigen und markanten Linien und Höhen. Entsprechend dem Wettbewerbsentwurf sind nicht nur Baugrenzen und Höhen für die

Erdgeschossenebene festgesetzt, sondern zusätzlich, in Variationen, auch für verschiedene darüber liegende Geschosse. Dies gilt besonders entlang der Ludwigsstraße zur Gliederung des öffentlichen Raumes und der Freihaltung der Blickbeziehung zum Dom.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Ebenso auf die Festsetzung von Geschossen, da diese sich, je nach Nutzungsart und Raumhöhe, stark voneinander unterscheiden.

Die Obergrenzen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO sind bezüglich der erreichbaren GRZ und der GFZ eingehalten.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Im Plangebiet sollen die im Wettbewerb erarbeiteten Gebäudestrukturen realisiert werden. Um die städtebauliche Qualität und Einheitlichkeit im Rahmen der Realisierung zu gewährleisten, sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch baukörpernahe "Baufenster" festgesetzt.

Basierend auf dem städtebaulichen Grundkonzept wird für den Bereich "Gutenbergplatz 2" ("MK 3") eine gegenüber dem jetzigen Bestand um ca. 3,0 m nach hinten versetzte Baugrenze festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine neue einheitliche Gebäudeflucht entlang des im Plangebiet liegenden Abschnitts der Ludwigsstraße definiert und die bisherige Gebäudeflucht auf die im Realisierungswettbewerb geplanten Gebäudefluchten für die Vorbauten des ehemaligen Karstadtareals zurückversetzt.

An den Stellen des festgesetzten Kerngebiets "MK 3" wurden, wo dies zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist, die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen auch durch Baulinien definiert und zeichnerisch festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf diese gebaut bzw. an diese herangebaut werden. Ein Vor- oder Zurückspringen von Gebäudefassaden ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

5.4 Höhenbezugspunkt

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf das Höhenniveau Normalhöhennull (NHN) und sind jeweils per Planeintrag festgesetzt.

Als nachzuvollziehende Bezugshöhe für die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe ist die vorhandene Höhe der im Westen an das Kerngebiet "MK 1" angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt Ludwigsstraße - Weißlilingasse herangezogen worden (90,10 m ü NHN).

5.5 Dachaufbauten

Um die notwendigen technischen Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die fest-

gesetzten maximal zulässigen Oberkanten durch Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 2,5 Meter überschritten werden dürfen. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung der einzelnen Gebäude verhindert.

5.6 Verkehr

Die bestehende planungsrechtliche Situation der Verkehrsflächen wird durch den Bebauungsplan "A 262" nicht verändert. Die Weißliliengasse und die Epichmauergasse sind als "öffentliche Straßenverkehrsflächen" und die Ludwigsstraße, Fuststraße sowie der Bischofsplatz als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Die Andienung, Ver- und Entsorgung etc. erfolgt über die Flächen westlich der Fuststraße zwischen Parkhaus und Einzelhandelsgebäude und östlich der Fuststraße rückwärtig über die Johannisstraße. Entsprechende Bereiche für Grundstücksein- und/ oder -ausfahrten wurden zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem ist aus verkehrsorganisatorischen Gründen festgesetzt, dass bis auf die zeichnerisch festgesetzten Bereiche keine weiteren Grundstücksein- und/oder Grundstücksausfahrten zulässig sind. Diese Regelungen entsprechen der bestehenden Ist-Situation.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob im Bereich der Weißliliengasse eine Busvorfahrt für das geplante Hotel realisierbar ist, um hiermit Verbesserungen für alle VerkehrsteilnehmerInnen zu erreichen.

5.7 Grün- und Umwelt- Festsetzungen

5.7.1 Erhalt des Baumbestandes

Durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen im Plangebiet sollen die in diesem Bereich stadtraumprägenden Grünstrukturen erhalten werden. Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

5.7.2 Anpflanzen von Bäumen

Neben dem Erhalt des Baumbestandes ist für das Plangebiet auch eine Fortentwicklung des kleinklimatisch und gestalterisch wirksamen Stadtgrüns vorgesehen. Hier wurde in der Ludwigsstraße bereits eine Festsetzung von zwei Einzelbaumstandorten in den Bebauungsplan integriert. Die beiden durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob weitere Ergänzungspflanzungen im öffentlichen Raum vorgenommen werden können.

5.7.3 Ergänzende Festsetzungen zur Dachbegrünung

Der Bebauungsplan "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" ist auch im Plangebiet zu beachten und entsprechend anzuwenden. Ergänzend ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie Dachein- und Dachaufbauten von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind. Auch ist festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen. Eine Dachbegrünung ist beim Einsatz von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik damit keinesfalls auszuschließen, da es für deren Kombination entsprechende technische Lösungen gibt.

6. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO)

6.1 Dachform und Dachneigungen

Im Bebauungsplan sind im Bereich Deutsche Bank/ ehem. Karstadt/ Parkhaus konzeptbedingt und aus stadtgestalterischen Gründen ausschließlich Flachdächer zulässig. Die dadurch erreichte kubische Gebäudeform ist ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzepts.

Für den Bereich der Fuststraße (Kerngebiet "MK 4") ist hiervon abweichend als zulässige Dachform ein symmetrisch geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45° und 50° festgesetzt. Das festgesetzte Satteldach im Bereich Fuststraße entspricht den Ergebnissen des Wettbewerbs. Hiermit soll ein städtebaulich und stadtgestalterisch verträglicher Übergang des geplanten Einkaufsquartiers südlich der Ludwigsstraße in die Strukturen der angrenzenden Altstadt hinein geschaffen werden.

6.2 Gestaltung der Dachflächen und Dachaufbauten

Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung, dass Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie im gesamten räumlichen Geltungsbereich zulässig sind, wird dem Ziel entsprochen, im Mainzer Stadtgebiet die Nutzung von regenerativen Energien zu fördern.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass technische Bauwerke und technische Anlagen auf Dachflächen mindestens 3,0 Meter von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten müssen und vollständig einzuhausen sind. Zu diesen technischen Bauwerken zählen z. B. Klimageräte oder Aufzugsschächte. Diese können insbesondere unter Beachtung der vorhandenen Topografie und der damit einhergehenden Einsehbarkeit der Dachflächen durch die topografisch höher liegende Nachbarschaft negative gestalterische Auswirkungen haben. Diese technischen Bauwerke und technischen Anlagen auf Dachaufbauten dürfen zudem maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, damit durch eine übergroße Einhausung nicht der unerwünschte städtebauliche Eindruck eines weiteren Geschosses entsteht.

7. Fachgutachten

Es wird im weiteren Verfahren geprüft, welche Fachgutachten erforderlich sind. Auf deren Inhalte wird nach Vorliegen der Gutachten in dieser Begründung eingegangen.

8. Umweltbericht

Das Verfahren "A 262" wird als Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt. Dieser wird im Laufe des Verfahrens erstellt. Auf dessen Inhalte wird sodann in dieser Begründung eingegangen.

9. Hinweise

Der Bebauungsplan "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" vom 01.07.1993 ist auch im Plangebiet zu beachten und entsprechend anzuwenden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan "A 262" aufgenommen.

10. Flächenbedarf öffentlicher Raum

Zur Umsetzung des Vorhabens sind u.a. auch öffentliche Flächen erforderlich, die der Vorhabenträgerin im Bereich der Ludwigsstraße und der Fuststraße seitens der Stadt zur Verfügung gestellt werden sollen.

In diesen Flächen enthalten ist für den Bereich Ludwigsstraße/ Karstadt eine Fläche von 632 qm, die der Vorhabenträgerin überlassen werden sollen. In Abzug gebracht werden für den Bereich Ludwigsstraße/ Karstadt 379 qm, die im Umkehrschluss an die Stadt übergehen sollen.

Für den Bereich Fuststraße sollen 59 qm an die Vorhabenträgerin abgegeben werden.

Die bereits heute öffentlich nutzbare Fläche auf dem Bischofsplatz im Eigentum der Vorhabenträgerin mit einer Flächengröße von 87 qm wird im Zuge der Bilanzierung ebenfalls in Abzug gebracht, da hier das Eigentum an die Stadt Mainz übergehen soll.

Im Ergebnis soll der Vorhabenträgerin daher eine Fläche von 312 qm eigentumsrechtlich seitens der Stadt zur Verfügung gestellt werden.

In dieser Aufstellung unberücksichtigt bleibt die derzeit noch überbaute Fläche in der Fuststraße mit einer Größe von 116 qm. Mit dem geplanten Rückbau einher geht eine qualitative Verbesserung des öffentlichen Raums, eine eigentumsrechtliche Übertragung findet hier aber nicht statt. Unberücksichtigt in der Bilanzierung bleibt auch die durch die Festsetzung der gegenüber dem Ist-Zustand reduzierten überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich "Gutenbergplatz 2" in der Ludwigsstraße. Durch diese Festsetzung können auf lange Sicht ca. 78 qm dem öffentlichen Raum zugeschlagen werden.

Parallel zum Bauleitplanverfahren laufen die erforderlichen Abstimmungen mit der Vorhabenträgerin hinsichtlich einer zukünftig öffentlichen Nutzung des zwischen dem ehemaligen Fachgeschäft "Besier-Oehling" und dem Ballplatz gelegenen Platzes.

Die Flächenbilanzierung wird im Zuge des weiteren Verfahrens fortgeschrieben.

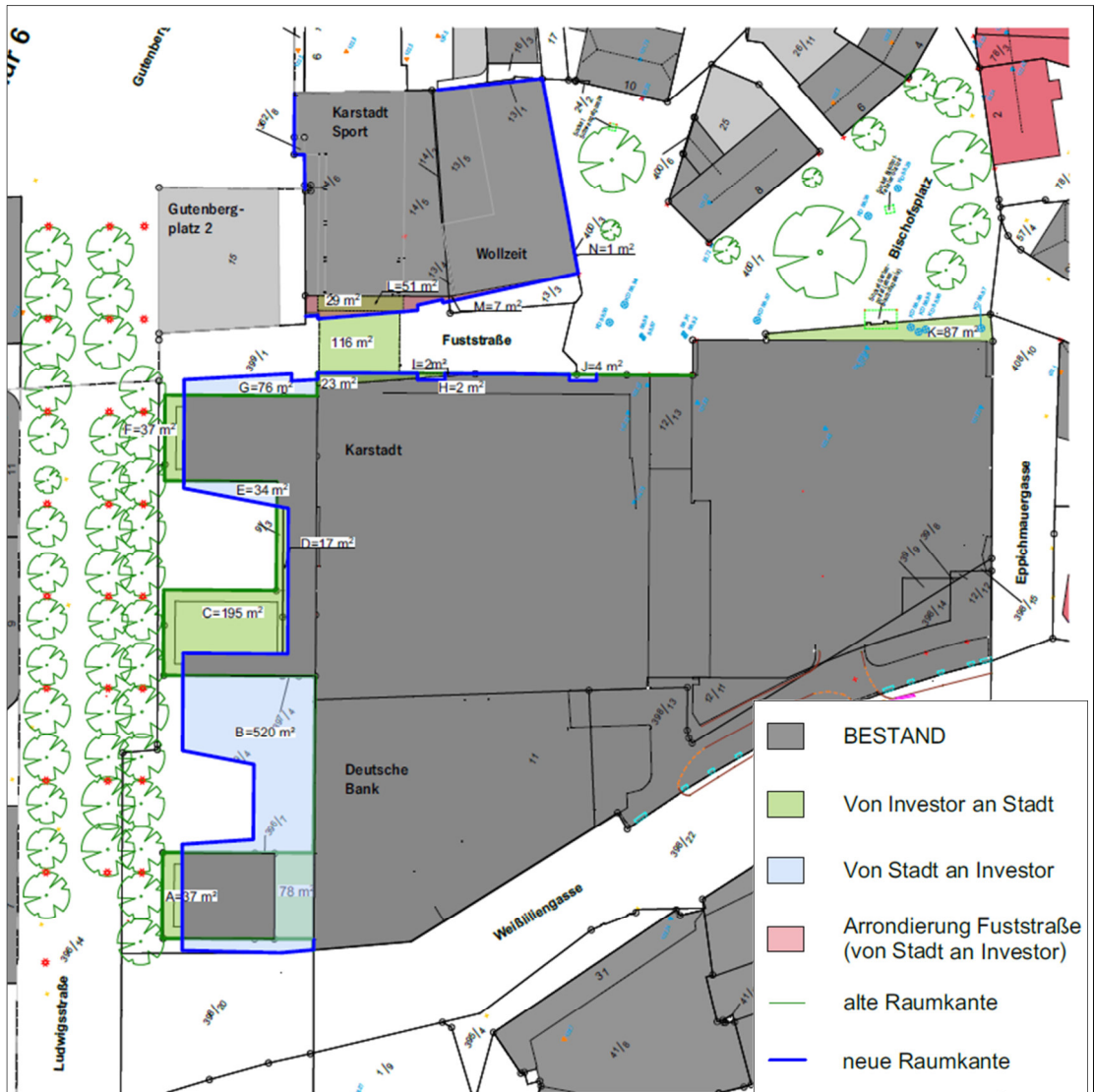


Abbildung 14: Grafische Darstellung Flächenbilanzierung (Quelle: Faerber Architekten GbR, Mainz, Planungsstand 17.09.2020).

11. Kosten und städtebaulicher Vertrag

Das Bebauungsplanverfahren soll als Angebotsbebauungsplan mit einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag durchgeführt werden. Die Vorhabenträgerin ist bereit, sich vertraglich zur Übernahme der Honorarkosten für die o. a. Gutachten, die im Laufe des Verfahrens notwendig werden, zu verpflichten.

Des Weiteren werden vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin getroffen, die in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können bzw. die der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte und der gestalterischen Qualitäten dienen. Hierzu zählen u. a. die Sicherung der architektonischen und gestalterischen Qualität, die Klärung der Grundstücksfragen sowie die Umsetzung der in den Fachgutachten definierten Maßnahmen u. a. zur Begründung oder zu energetischen Optimierung von Gebäuden.

12. Statistik

Bebauungsplan "A 262":

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:	2,05 ha
Kerngebiete "MK 1" bis "MK 4":	0,99 ha
Verkehrsflächen:	0,38 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	0,68 ha
Anzahl Wohneinheiten:	ca. 10 WE

Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes:

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:	0,11 ha
---	---------

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete