

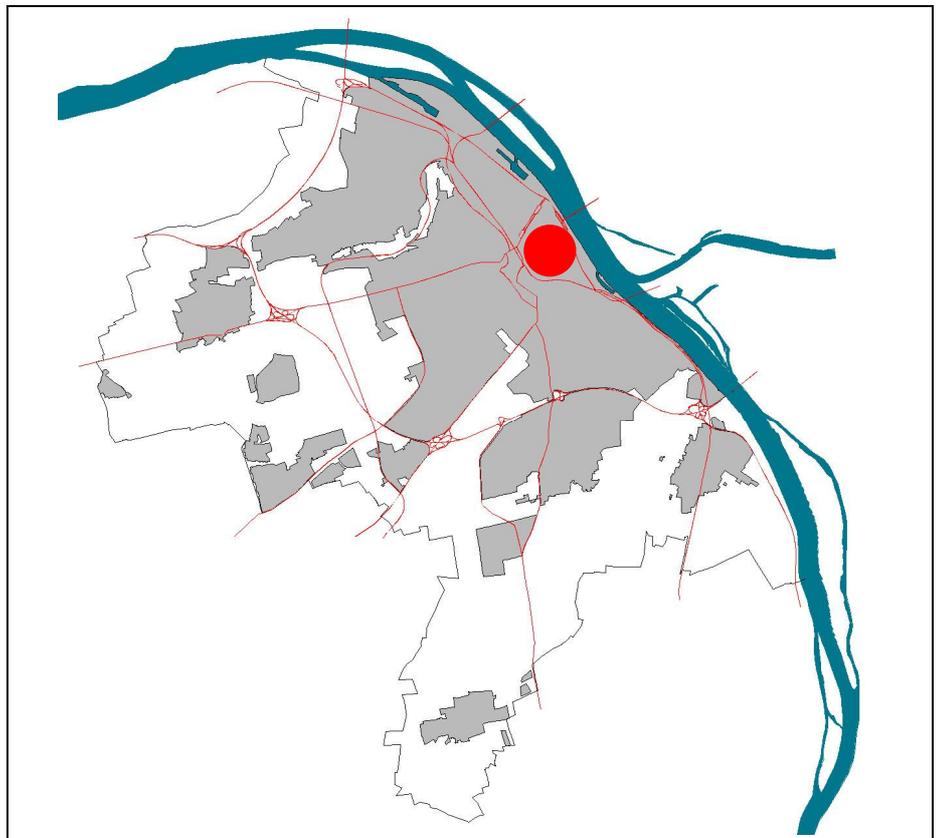
# Stadt Mainz

## 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)"



Stand: Satzungsbeschluss

## 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 .....	5
2.	Räumliche Geltungsbereiche.....	6
2.1	Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes .....	6
2.2	Bebauungsplan "A 262" .....	6
3.	Planungsrechtliche Situation .....	7
3.1	Übergeordnete Planungen.....	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan und Änderung .....	7
3.3	Bestehendes Planungsrecht.....	8
4.	Städtebauliche Ausgangssituation .....	9
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB) .....	17
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	20
5.2.1	Grundflächenzahl .....	20
5.2.2	Geschossflächenzahl .....	20
5.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	21
5.2.4	Gebäudehöhen und Höhenbezugspunkt.....	22
5.2.5	Überschreitung der zulässigen Oberkanten.....	24
5.3	Verkehrsflächen.....	25
5.4	Öffentliche Grünflächen .....	26
5.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	26
5.5.1	Dachbegrünung .....	27
5.5.2	Begrünung von Außenwänden .....	28
5.5.3	Tiefgaragenbegrünung.....	28
5.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	29
5.6.1	Beleuchtung außerhalb von Gebäuden.....	29
5.6.2	Schallschutz .....	29

5.6.2.1	Verkehrslärm .....	30
5.6.2.2	Gewerbe- und Veranstaltungslärm .....	31
5.7	Grünplanerische Festsetzungen .....	33
5.7.1	Erhalt des Baumbestandes .....	33
5.7.2	Anpflanzung von Bäumen .....	33
6.	Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO) .....	33
6.1	Dachformen und Dachneigungen .....	33
6.2	Gestaltung der Dachflächen und Dachaufbauten .....	34
6.3	Brüstungen.....	35
6.4	Mülltonnenstandplätze .....	35
6.5	Werbeanlagen.....	35
7.	Fachgutachten.....	36
7.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	36
7.2	Energiekonzept .....	38
7.3	Fachbeitrag Bäume .....	39
7.4	Fachbeitrag Entwässerung .....	40
7.5	Fachbeitrag Mikroklima .....	40
7.6	Berichte zu Grundwassermessstellen.....	41
7.7	Historische Recherche zu Alt- und Verdachtsstandorten .....	42
7.8	Schalltechnische Untersuchung .....	42
7.9	Geotechnische Vorgutachten.....	43
7.9.1	Geotechnisches Vorgutachten, Baugrund und Gründung für den Bereich der ehemalige Karstadt-Verkaufsräume.....	43
7.9.2	Geotechnisches Vorgutachten, Baugrund und Gründung für den Bereich des Parkhauses .....	44
7.10	Umwelttechnisches Gutachten .....	44
7.11	Verkehrsgutachten .....	45
8.	Mobilitätskonzept .....	47
9.	Umweltbericht / Zusammenfassung.....	48
10.	Hinweise .....	55
10.1	Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne und sonstiger Satzungen.....	55
10.2	Unterbauung Ludwigsstraße .....	55
10.3	Baugrund und Grundwasserhaltung.....	56

10.4	<b>Denkmalschutz</b> .....	56
11.	<b>Flächenbedarf öffentlicher Raum</b> .....	56
12.	<b>Städtebaulicher Vertrag</b> .....	60
13.	<b>Familienfreundlichkeitsprüfung</b> .....	61
14.	<b>Kosten</b> .....	61
15.	<b>Statistik</b> .....	62

## 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 ausgearbeitete 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 ehemaligen 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 Bebauungsplamentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" auf der Grundlage der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwürfe 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.

Mit dem Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" wird das Ziel verfolgt, die Ludwigsstraße als traditionellen Einkaufsstandort und Säule des TRIPOL-Konzeptes zu sichern und nachhaltig tragfähig zu gestalten. Das aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangene Konzept kann nach dem bisher geltenden Baurecht des 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 zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen 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 Baugesetzbuch (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 und nördlich der Ludwigsstraße im Hinblick auf die Entwicklung eines Einkaufsquartiers und zur Schaffung eines neuen städtebaulichen Rahmens für die westlichen Bereiche des Gutenbergplatzes 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 wird parallel auch der Flächennutzungsplan der zukünftigen Entwicklung angepasst. In einem kleinen Teilbereich nördlich des Bischofsplatzes soll die derzeit gültige Darstellung als "Wohnbaufläche" durch eine

Flächennutzungsplanänderung der Darstellung als "gemischte Baufläche" dem Umfeld entsprechend angepasst werden. Das Verfahren zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren "A 262" durchgeführt. Im gültigen Flächennutzungsplan sind überwiegende Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "A 262" bereits als "gemischte Bauflächen" dargestellt. Die Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens "A 262" hatte der Stadtrat bereits im Jahr 2013 gefasst.

## 2. Räumliche Geltungsbereiche

### 2.1 Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 liegt ebenfalls in der Gemarkung Mainz und umfasst die Liegenschaften "Fuststraße 2", Flurstücke 14/3 und 14/5, und "Bischofsplatz 12", Flurstücke 13/1, 13/4, 13/5, sowie den nördlichen Teilbereich des Bischofsplatzes, Flurstück 400/7, alle Flur 6 und wird begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücksgrenze der Liegenschaften "Fuststraße 2" / "Bischofsplatz 12" und "Gutenbergplatz 4",
- im Westen/Südwesten durch eine gedachte Linie zwischen den Liegenschaften "Bischofsplatz 8" und entlang der westlichen Begrenzung des Flurstückes 13/3,
- im Osten/Nordosten durch die Grundstücksgrenzen zwischen den Liegenschaften "Bischofsplatz 12" und "Gutenbergplatz 6" ("Hans im Glück") sowie entlang der dem Bischofsplatz zugewandten Fassade des Pfarrhauses der Johannisgemeinde (Liegenschaft "Bischofsplatz 10") und schließlich die Johannisstraße querend,
- im Süden entlang der dem Bischofsplatz zugewandten Fassade der Liegenschaft "Bischofsplatz 8" und schließlich den Bischofsplatz in Richtung Norden querend.

### 2.2 Bebauungsplan "A 262"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" befindet sich in der Gemarkung Mainz und wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der Ludwigsstraße, Flurstück 369/14, Flur 6, die westliche Grenze der Fuststraße, Flurstück 365/9, Flur 3, und die südliche Grenze des Tritonplatzes, Flurstück 365/17, Flur 3,
- im Süden durch die südliche Grenze der Eppichmauergasse, Flurstück 408/10, durch die Verlängerung dieser Linie bis zur westlichen Grenze der Weißliliengasse und bis zur östlichen Grenze der Weihergartenstraße, Flurstück 407/3, sowie durch die südliche Grenze des Bischofsplatzes, Flurstück 400/7, alle Flur 6,
- im Westen durch die westliche Begrenzung der Weißliliengasse, Flurstück 395/5, sowie durch eine bis zum Schnittpunkt der westlichen Grenze der Ludwigsstraße mit der westlichen Grenze der Großen Langgasse, Flurstück 365/4, Flur 4, führenden Linie,

- im Osten durch die östliche Grenze des südlichen und nördlichen Teils des Bischofsplatzes, Flurstück 400/7, Flur 6, durch die östliche Grenze der Flurstücke 13/1, 14/5 (ehemals "Karstadt-Sport"), beide Flur 6, sowie eine nach Norden über den Gutenbergplatz, Flurstück 362/11, bis zur östlichen Grenze des Tritonplatzes, Flurstück 365/17, beide Flur 3, verlängerten Linie.

### 3. Planungsrechtliche Situation

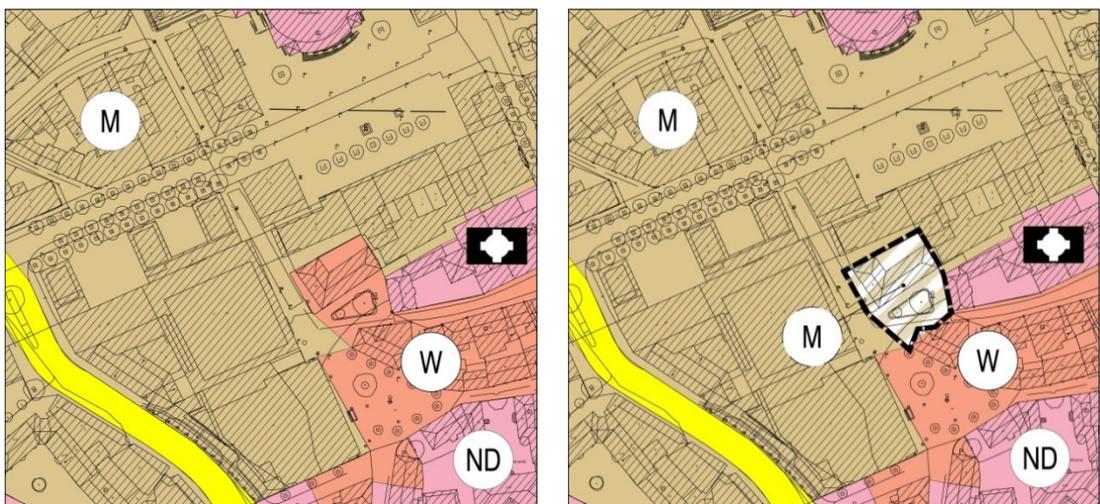
#### 3.1 Übergeordnete Planungen

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) regelt in den Zielen und Grundsätzen "Z 57" und "G 63" die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze. Die in Ziel "Z 58" geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept "Einzelhandel" mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Die Ziele und Grundsätze des LEP IV sind diesbezüglich beachtet.

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" bzw. eines oberzentralen Entwicklungsschwerpunktes zu. Der Stadt Mainz wird damit unter anderem auch die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zugeordnet. Dem trägt diese Planung ebenfalls Rechnung.

#### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan und Änderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" überwiegend eine "gemischte Baufläche" (M) dargestellt. Im Randbereich um den Bischofsplatz sind "Wohnbauflächen" (W) dargestellt.



Abbildungen 1 und 2 (von links nach rechts): Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes (Quelle: Stadt Mainz).

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 1) durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 der umgebenden Darstellung als "gemischte Baufläche" (siehe Abbildung 2) angepasst werden.

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

### 3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" überlagert teilweise die Geltungsbereiche der noch bestehenden Bebauungspläne "A 233" und "A 233/1.Ä":

1. Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße (A 233)":  
Der Bebauungsplan "A 233" setzt die städtebauliche Grundkonzeption der Pavillonbebauung südlich der Ludwigsstraße sowie die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet und im südöstlichen Teilbereich als besonderes Wohngebiet (siehe Abbildung 2) fest.
2. Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße – Ergänzung (A 233/1.Ä)":  
Der Bebauungsplan "A 233/1.Ä" setzt ergänzend zum Bebauungsplan "A 233" eine zwingende Gebäudehöhe für die Riegelbebauung südlich der Ludwigsstraße fest (siehe Abbildung 4).

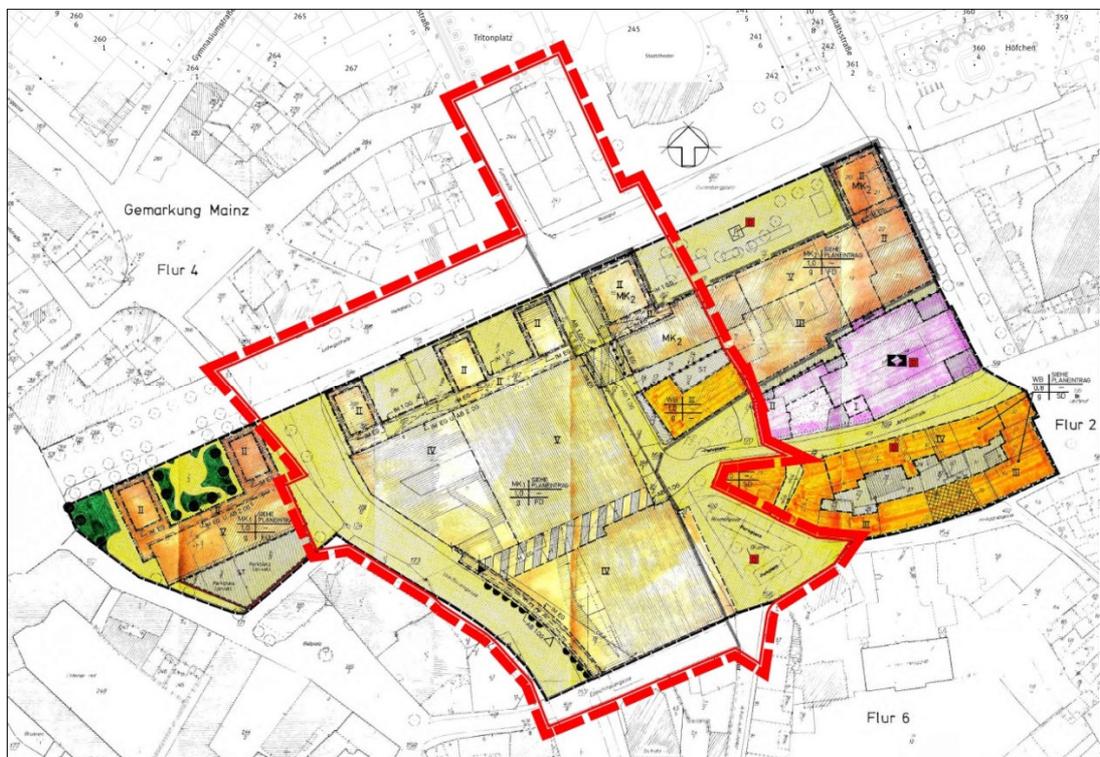


Abbildung 3: Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße (A 233)" mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" (Quelle: Stadt Mainz).

Bei der Neustrukturierung des Quartiers nördlich und 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.

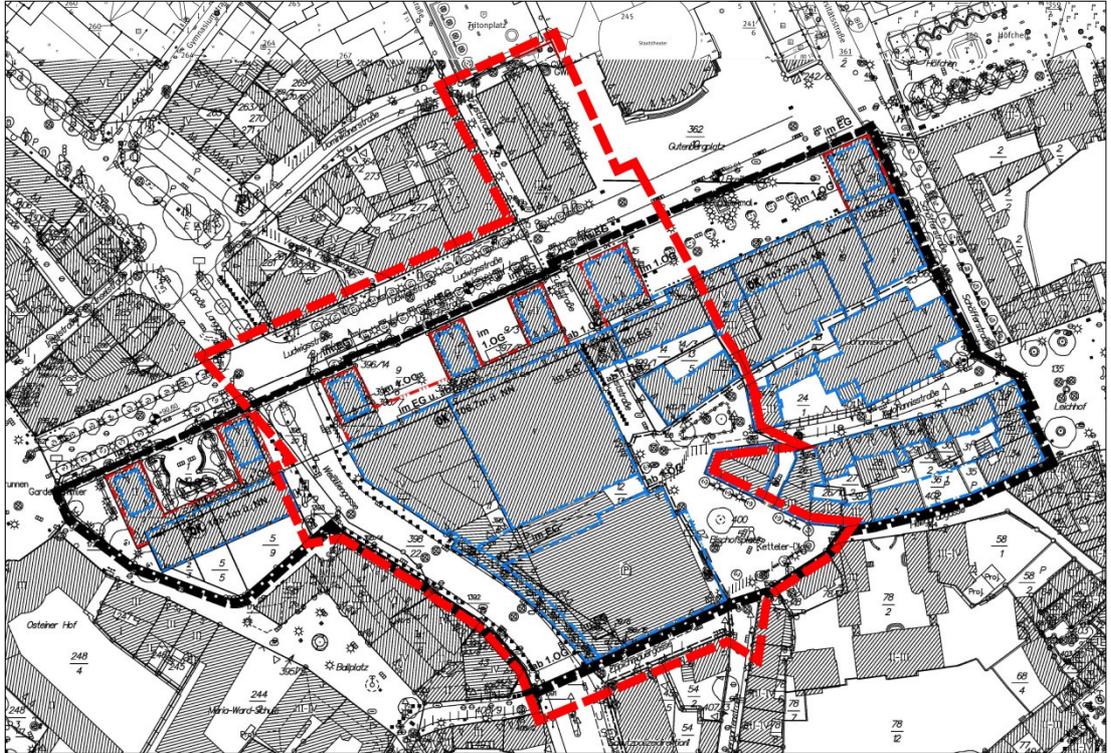


Abbildung 4: Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße – Ergänzung (A 233/1.Ä)" mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" (Quelle: Stadt Mainz).

#### 4. Städtebauliche Ausgangssituation

##### TRIPOL-Konzept und Standortalternativen

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 Bewohner:innen, Besucher:innen und Kunden:innen 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 5). 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 ehemalige "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. Standortalternativen zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt sind daher räumlich stark begrenzt. Planerisch liegt der Fokus auf die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" festgelegten zentralen Versorgungsbereiche und bezogen auf die geplante Umgestaltung südlich der Ludwigsstraße auf der "City" im Speziellen. Leitlinien des planerischen Handelns sind eine Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche und eine planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen. Die City muss, um ihre Anziehungskraft und oberzentrale Einkaufsfunktion zu behalten, den Veränderungen der Kundenwünsche folgen. Sie soll bei der Modernisierung der Einzelhandelslandschaft, d.h. bei der Etablierung neuer Angebotsformen und Betriebstypen in der Stadt die Hauptrolle spielen. Die hier verfolgte Planung dient dem Erhalt, der Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region.

Das Plangebiet und die Mainzer Altstadt zeichnen sich durch eine überwiegend 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.

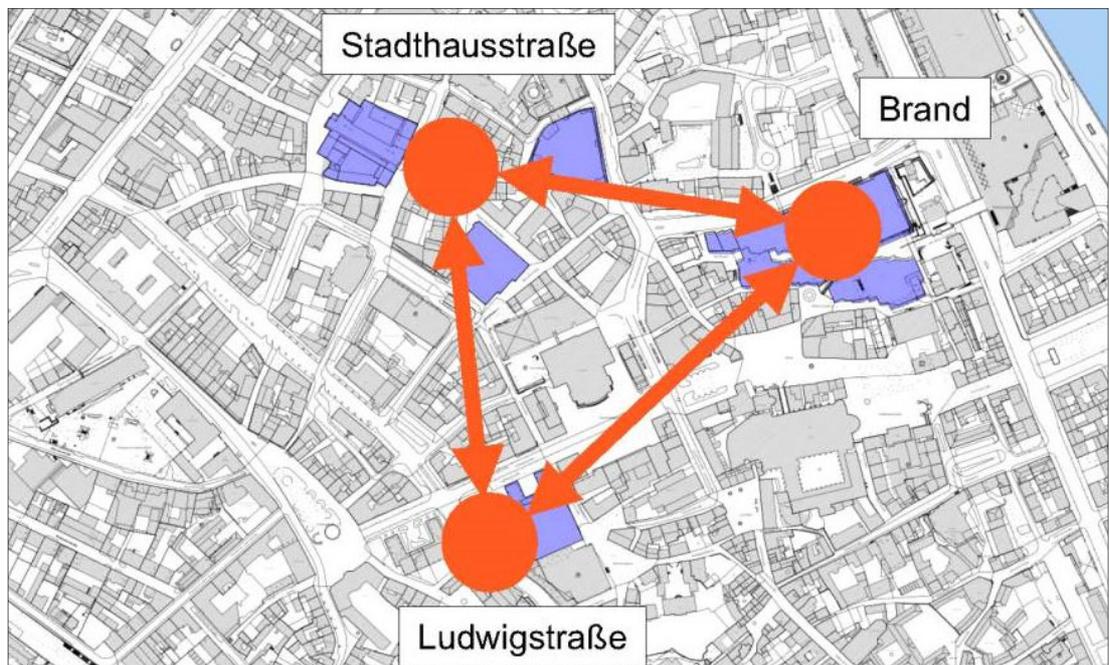
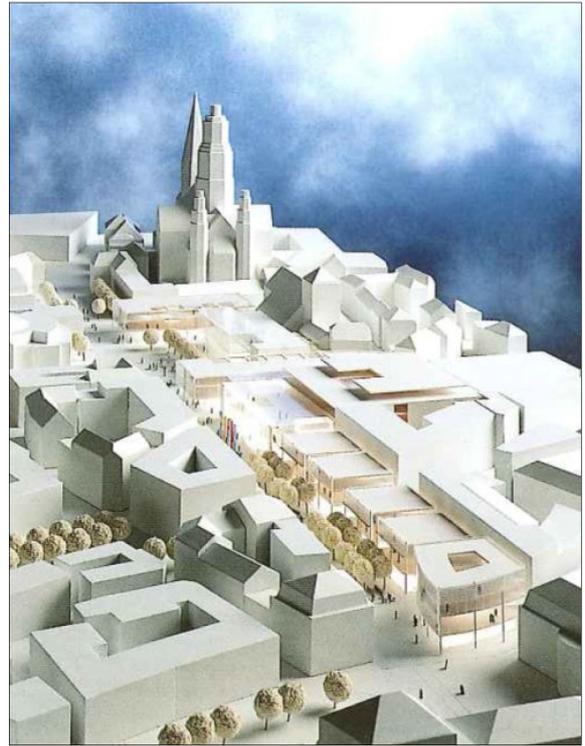
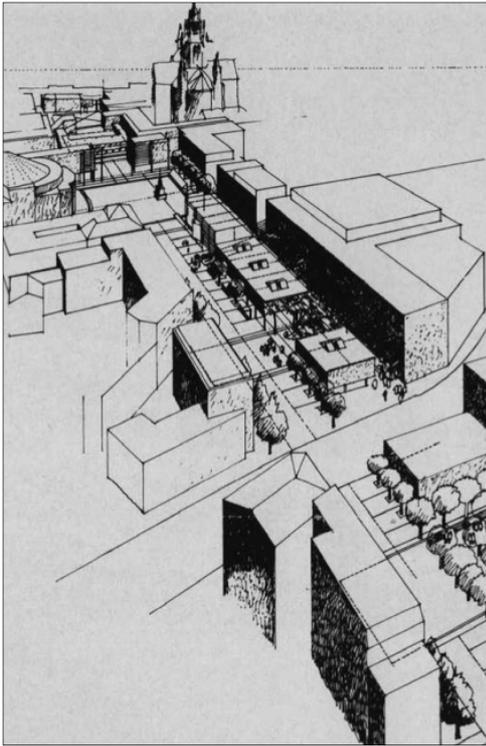


Abbildung 5: TRIPOL-Konzept der Stadt Mainz (Quelle: Stadt Mainz).

Über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren erfolgten mehrere Planungen und Überlegungen seitens der Stadt zur Stärkung und Aufwertung der Ludwigsstraße (siehe Abbildung 6 und 7), die alle mangels Verfügbarkeit über die privaten Grundstücke nicht realisiert werden konnten. Realisiert wurden dagegen verschiedene Umgestaltungen im öffentlichen Raum.



Abbildungen 6 und 7 (von links nach rechts): Wettbewerbsieger 1991, Büro Kramm und Striegel und Wettbewerbsieger 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 Einzelhandelsschwerpunkt 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 Bürger:innen, dem Einzelhandel, der Investorin, den politischen Vertreter:innen 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.

### Fortschreibung der Leitlinien und Empfehlungen im Rahmen der anschließenden Verhandlungen zwischen Eigentümerin und Stadt

Im Rahmen der anschließenden Verhandlungen zwischen der damaligen Eigentümerin 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 beschränkt, übernahm Anfang 2016 die PG Weißliliegasse GmbH & Co. KG

(= PGW) die Federführung der Projektentwicklung, nachdem sie bereits zuvor das Gebäude der Deutschen Bank (Ludwigsstraße 8-10) erworben hatte. Von der neuen Vorhabenträgerin wurde zunächst die Idee geboren, die Gebäude nicht komplett niederzulegen, sondern den Gebäudebestand weiterzuentwickeln und das Parkhaus sowie 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 8) befürwortet und gleichzeitig beschlossen, hierauf aufbauend die nächsten Schritte zu erarbeiten.



Abbildung 8: 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.

Die modifizierte Rahmenplanung griff mehrere Punkte auf, die beim Rahmenplan 2017 noch 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 eine Auflösung der monolithischen Gebäudestruktur, Dachterrassen ohne Verzehrzwang mit öffentlicher Nutzbarkeit oder eine großzügige Markthalle, die durch ihren halböffentlichen Charakter zusätzliche Aufenthaltsflächen anbietet (siehe Abbildung 9).



Abbildung 9: Rahmenplan PGW, 2019 (Quelle: PGW).

### **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 10) und "Funktionale Rahmenbedingungen" (siehe Abbildung 11).

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.

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



Abbildung 10: Grundkonzept: Teilplan "Städtebauliche Struktur und Raumkanten" (Quelle: Stadt Mainz).

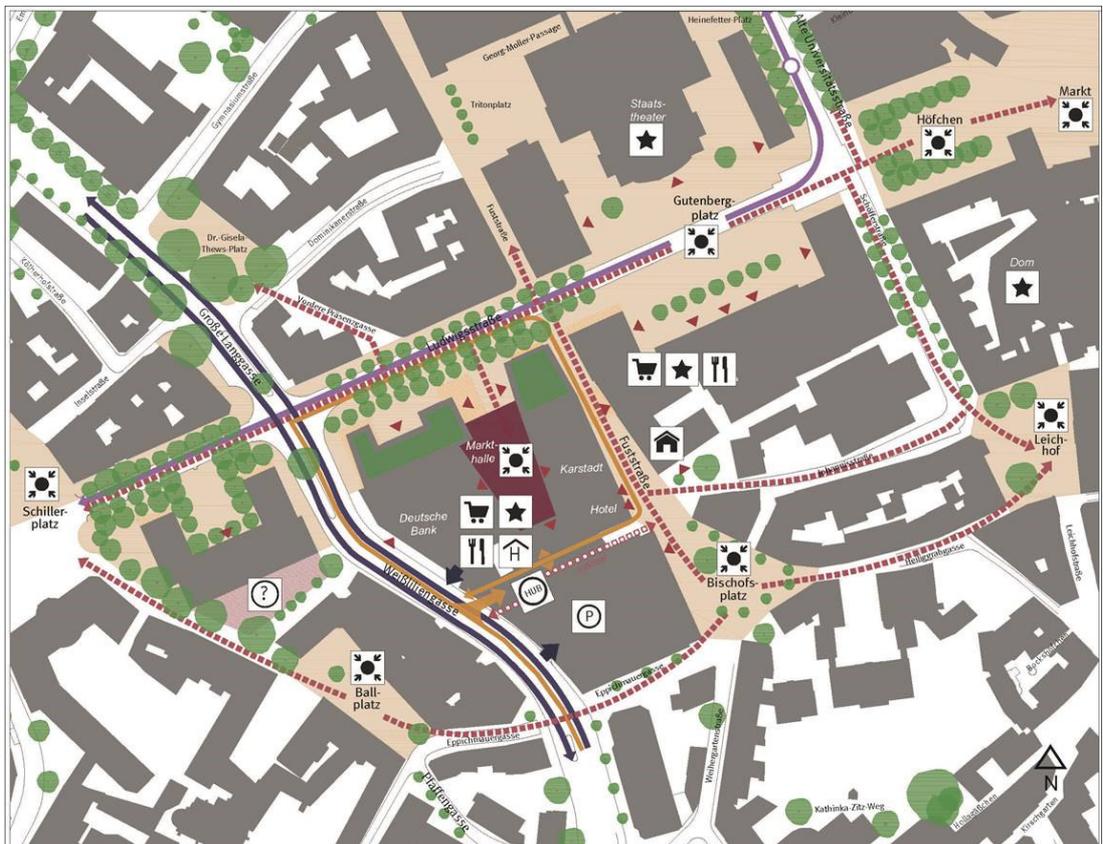


Abbildung 11: Grundkonzept: Teilplan "Funktionale Rahmenbedingungen" (Quelle: Stadt Mainz).

### **Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil 2019/2020**

Der Wettbewerb wurde gemäß einem Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2019 als einphasiger, RPW-konformer Wettbewerb von der Eigentümerin der Teilflächen mit acht ausgewählten Teilnehmer:innen 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 ehemaligen Karstadt-Areals zum "Einkaufsquartier Ludwigsstraße" erreicht werden. Es wurde eine hohe Bandbreite an ausgezeichneten Gestaltungsideen für das künftige "Einkaufsquartier Ludwigsstraße" aufgezeigt. In der Preisgerichtssitzung am 15.05.2020 wurden die Wettbewerbsarbeiten von einer Jury aus Fachleuten sowie Vertreter:innen der Stadt Mainz und der Vorhabenträgerin 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 prämierte 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 12: 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 Präsenzstraße wird unter Berücksichtigung der Abstandsflächen klar gestaltet und nimmt die relevanten Raumkanten von Präsenzstraße, Großer Langgasse und Ludwigsstraße auf.

Der "Rücken" der Ludwigsstraße wird durch ruhig gestaltete Baukörper von Schillerplatz bis Gutenbergplatz 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 Weißliliegasse heran und sorgt damit für eine klare Hierarchie zwischen Ludwigsstraße und Weißliliegasse, was sich wiederum positiv auf die Ludwigsstraße auswirkt. Im prämierten Wettbewerbsentwurf wird entlang der Fuststraße 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 soll ein zum Bischofsplatz giebelständiges Gebäude die maßstäbliche und formale Verknüpfung mit der Altstadt und den Baukörpern der Johannisstraße schaffen.

### **"LU:" Konzeptmodifikationen während des Bauleitplanverfahrens**

Die beiden Bauleitplanverfahren waren bereits weit fortgeschritten, als im März 2023 die Investorin der Stadt mitgeteilt hat, dass für die Flächen im Untergeschoss des geplanten Komplexes "LU:" wie ursprünglich geplant kein Lebensmittelvollsortimenter zu gewinnen und daher eine Modifikation der bisherigen Planungen vorzunehmen ist. Anstelle der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im bisherigen Untergeschoss an der Ludwigsstraße wurde dieser nun in das Erdgeschoss des heutigen Parkhauses am Bischofsplatz untergebracht. Daraus ergaben sich wiederum einige Anpassungen der bisherigen Konzeption: anstatt des ursprünglich geplanten vollständigen Erhalts des alten Parkhauses zwischen Weißliliengasse, Eppichmauergasse und Bischofsplatz wird dieses jetzt teilweise bis zur Erdgleiche zurückgebaut und stattdessen das komplette Untergeschosses der geplanten "LU:" nunmehr zu einer durchgängigen Tiefgarage ertüchtigt. Mit der Modifikation einher geht auch die geringfügige Verschiebung der Zufahrt für die Warenanlieferung im Bereich Fuststraße sowie die Verlagerung der Ausfahrt in die Eppichmauergasse. Zudem sind die Öffnung der Markthalle im Erdgeschoss der "LU:" zur Anbindung des neuen Vollsortimenters im Erdgeschoss und geringfügige Änderungen der Gebäudefassaden an Bischofsplatz, Eppichmauergasse und Weißliliengasse vorgesehen.

Ausgehend von den Modifikationen der Konzeption wurden einige Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Die Zulässigkeit von Parkhäusern wurde auf das festgesetzte Kerngebiet "MK 1" erweitert und neue Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Warenanlieferung in der Fuststraße und der Eppichmauergasse festgesetzt. Gleichzeitig ist die Festsetzung des ursprünglich geplanten Ein- und Ausfahrtsbereiches zur Warenanlieferung über die Weißliliengasse entfallen. In diesem Zuge wurden zur erforderlichen Neugestaltung der Eppichmauergasse modifizierte Baumstandorte (Neupflanzungen) festgesetzt, ebenso ein zusätzlicher Baumstandort in der Weißliliengasse (Neupflanzung).

Die Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnungen auch innerhalb des Kerngebiets "MK 7" (Anwesen "Gutenbergplatz 2") sowie ergänzende Festsetzungen zum Schallschutz beruhte wiederum auf Anregungen während des Bauleitplanverfahrens.

Da der gesamte Planungsprozess von einer intensiven Einbeziehung der interessierten Bürgerschaft geprägt war, wurden auch die während des Bauleitplanverfahrens erforderlich gewordenen Konzeptmodifikationen seitens der Investorin der Bürgerschaft vorgestellt. Hierzu wurde ein unabhängig vom Bauleitverfahren "A 262" Informationstermin am 03.07.2023 vor Ort durchgeführt.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)**

Mit dem Bebauungsplan "A 262" wird das langjährige Ziel verfolgt, die Ludwigsstraße als traditionellen Einkaufsstandort und Säule des TRIPOL-Konzeptes zu sichern und nachhaltig zu gestalten. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplan "A 262" mit dieser Zielsetzung sowie auf Grundlage eines 2019/2020 durchgeführten Wettbewerbes auszuarbeiten. Es soll eine qualitativ anspruchsvolle Bebauung mit vielfältigen Nutzungen sowie einer hohen Freiraumqualität an jenem zentralen Standort innerhalb der Mainzer Innenstadt geschaffen werden. Hierdurch sollen funktionale und städtebauliche Missstände des bestehenden Einzelhandelsstandortes beseitigt

werden. Daher hat das Planverfahren eine konkrete städtebauliche Zielsetzung, deren Umsetzung mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglicht werden soll.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die derzeitig ausgeübten Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" und dessen Umgebung entsprechen bereits einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO und somit auch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt und der aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Planung. Im Bebauungsplan ist daher als Art der baulichen Nutzung ein "Kerngebiet" (MK) festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog eines Kerngebietes entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung, einen Einzelhandelsstandort in einem Oberzentrum nachhaltig zu stärken.

Zur Differenzierung einzelner Festsetzungen für die unterschiedlichen Bereiche des Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan acht Kerngebiete mit der Bezeichnung "MK 1" bis "MK 8" festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die festgesetzten Kerngebiete "MK 1" bis "MK 4" beschreiben den Bereich zwischen Weißliliengasse, Ludwigsstraße, Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse. Die festgesetzten Kerngebiete "MK 5" bis "MK 7" befinden sich im Bereich zwischen Fuststraße, Bischofsplatz, der Liegenschaft "Gutenbergplatz 6" sowie dem Gutenbergplatz. Das festgesetzte Kerngebiet "MK 8" umfasst das Areal zwischen dem Gutenbergplatz, dem Staatstheater, dem Tritonplatz und der nördlichen Fuststraße.

Als allgemein zulässige Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen jeweils nach Maßgabe der weiteren Festsetzungen allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Weiterhin kann gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Ausgehend von der eingangs geschilderten städtebaulichen Zielvorstellung sind folgende ergänzende Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen worden:

Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Plangebiet unzulässig, da die in der Ludwigsstraße vorhandenen eingeschränkten Fahrbeziehungen und die in diesem Bereich angeordneten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) den Standortanforderungen einer Tankstelle nicht gerecht werden. Weiterhin würde eine Tankstelle auf der Weißliliengasse den Verkehrsfluss durch ein- und ausfahrende Pkws zusätzlich zur geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Bereich der Weißliliengasse behindern, was in dieser innerstädtischen Lage zu vermeiden ist.

Parkhäuser und Großgaragen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch ist eine solche Nutzung in den festgesetzten Kerngebieten "MK 1", "MK 3" und "MK 4" ausnahmsweise zulässig. Grund für diese Festsetzung ist, dass die im Plangebiet vorzufindenden verkehrsstrukturellen Rahmenbedingungen in der Ludwigsstraße, der Weißliliengasse, der Fuststraße und dem Bischofsplatz für Parkhäuser und Großgaragen erschwert sind. Da in den festgesetzten Kerngebieten "MK 3" und "MK 4" bereits im Bestand ein Parkhaus vorhanden ist und künftig die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage sowie die notwendigen Fahrradabstellplätze in einem Fahrradparkhaus im Bereich der Kerngebiete "MK 1", "MK 3" und "MK 4" nachgewiesen werden sollen, sind Parkhäuser und Großgaragen in diesen Bereichen ausnahmsweise zulässig. Zur Schaffung der erforderlichen verkehrsstrukturellen Rahmenbedingungen wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Planung für eine angepasste Verkehrsführung erarbeitet. Ergänzend sind in der Planzeichnung Festsetzungen getroffen worden, die die Erschließung der innerhalb der Kerngebiete "MK 1", "MK 3" und "MK 4" im Untergeschoss geplanten Tiefgarage ermöglichen sollen.

Weiterhin ist festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Abweichend hierzu ist festgesetzt, dass ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (= nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) zulässig sind. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Verständnis umfassen Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung, die der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreuung und Unterhaltung dienen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Innenstädten kann im Allgemeinen zu deren Belebung, aber auch zu negativen Strukturveränderungen und einer Niveausenkung innerstädtischer Bereiche führen. Mit der Einschränkung von Vergnügungsstätten soll im Plangebiet präventiv einem Trading-Down-Effekt entgegengesteuert werden. Unter dem Trading-Down-Effekt wird der Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und -zonen durch Verdrängung des traditionellen, gehobenen Einzelhandels und der Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt verstanden. Hervorgerufen wird dieser Effekt z. B. durch die Konzentration von Spielhallen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten bezieht sich auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten, da insbesondere durch diese Form städtebauliche Störpotenziale induziert werden können. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sprechen einen gesamtstädtischen und darüberhinausgehenden Nutzerkreis an. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind kleiner, haben einen geringeren Einzugsbereich und sind bezüglich ihres Störgrades mischgebietsverträglich. Für Spielhallen als eine Form von Vergnügungsstätte kann als aus der Rechtsprechung abgeleiteter Anhaltspunkt die Größe der Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup> als Schwellenwert herangezogen werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.07.1988 - 4B 119.88).

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen in den Kerngebieten ist unter Heranziehung von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Kerngebieten "MK 1", "MK 2", "MK 3" und "MK 4" ab dem 3. Obergeschoss, in den Kerngebieten "MK 5", "MK 6", "MK 7" und "MK 8" ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen zulässig sind.

Gründe für diesen räumlich bezogenen Ausschluss und die vertikale Zonierung der Wohnnutzung in den Kerngebieten ist das prioritäre Ziel des Bebauungsplanes, u. a. den Einzelhandelsstandort zu stärken. Eine Unterbrechung der Schaufensterzonen in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen kann zu städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen führen und hierdurch einen Rückgang der Frequentierung der Einzelhandelsgeschäfte bedingen. Diese Entwicklung würde wiederum die Existenzgrundlage des Einzelhandels gefährden und eine unerwünschte Strukturveränderung nach sich ziehen.

Dennoch soll ergänzend auch die Wohnnutzung in diesen innerstädtischen Bereichen mit kurzen Wegen zur Arbeitsstätte und zu Einkaufsmöglichkeiten sowie unter Berücksichtigung des dringend benötigten Wohnraums ermöglicht werden. Ein Grund für den teilweisen Ausschluss und Einschränkung der Wohnnutzung sind die im Fachbeitrag Schallschutz festgestellten schallschutztechnischen Anforderungen an den innerstädtischen Standort. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und die eingangs formulierte städtebauliche Zielsetzung bezüglich der Schaffung von Wohnraum auch im Innenstadtbereich umgesetzt werden kann.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan "A 262" wird das Maß der baulichen Nutzung definiert durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), der festgesetzten maximal zulässigen Höhe sowie der festgesetzten zwingenden Höhe baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Normalhöhenull (NHN). Ergänzend hierzu werden die überbaubaren Grundstücksflächen ("Baufenster") durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Kombination der Festsetzungen sichert die im Wettbewerb ausgewählte Gebäudestruktur und gewährleistet die Umsetzung der städtebaulichen Ziele für diesen Standort.

Um die städtebauliche Qualität im Rahmen der Realisierung zu sichern, sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch baukörpernahe "Baufenster" festgesetzt. Entsprechend dem Wettbewerbsentwurf sind für die relevanten Kerngebiete die zulässigen Baugrenzen, Baulinien und Höhen nicht nur für die Erdgeschosebene, sondern auch - in Variationen - für verschiedene darüber liegende Geschosse festgesetzt.

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele für den Standort und aufgrund der innerstädtischen, bereits verdichteten Lage des Plangebiets wird für alle Kerngebiete eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit an dem in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Orientierungswert für Kerngebiete von 1,0. Es handelt sich bei dem Standort um eine zentrale Citylage mit einer heute im Bestand schon stark verdichteten Bebauung. Dementsprechend ist die Festsetzung einer GRZ von 1,0 gerechtfertigt.

### 5.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Ebenso auf die Festsetzung einer zulässigen Geschossanzahl, da sich die Geschosshöhe, je nach Nutzungsart und Raumhöhe (z. B. bei Einzelhandelsnutzungen überhöhte Erdgeschossräume), stark voneinander unterscheiden können. Exemplarisch sind hier die im Wettbewerbsentwurf geplanten Pavillon-Gebäude entlang der Ludwigsstraße zu nennen. Darüber hinaus sind auf Grundlage des GFZ-Orientierungswertes des § 17 BauNVO für Kerngebiete (GFZ von 3,0) innerstädtische Strukturen und innerstädtische Bauformen nur schwer planbar. Die Grundsätze, dass eine Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorzuziehen ist und dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (§ 1 Abs. 1 BauGB) laufen ohne eine zulässige Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO in innerstädtischen Baugebieten ins Leere. Der dem Bebauungsplan "A 262" zu Grunde liegende prämierte Wettbewerbsentwurf sieht besondere

planerische Lösungen für das Plangebiet vor, welche mit den vom Gesetzgeber vorgegebenen Orientierungswerten für das Maß der baulichen Nutzung nicht umsetzbar sind.

Die Überschreitung des GFZ-Orientierungswertes ist städtebaulich gewollt und erforderlich. Die städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung des GFZ-Orientierungswertes des § 17 BauNVO erfordern, sind:

1. Die Notwendigkeit, das Plangebiet in die städtebauliche Struktur der Mainzer Altstadt insbesondere hinsichtlich baulicher Dichte und Gebäudehöhe und der sich hieraus ergebenden Kubatur einzubinden.
2. Die Umsetzung einer städtebaulich besonders qualifizierten Bebauung aufgrund der vorhergehenden Qualifizierungsverfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit.
3. Die Umsetzung des städtischen TRIPOL-Konzepts und des sich hieraus ergebenden erforderlichen Flächenangebots für den Handel.

### 5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In allen festgesetzten Kerngebieten ("MK 1" bis "MK 8") sind sowohl Baulinien als auch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Festsetzung von Baulinien dient vordergründig zur Gliederung des öffentlichen Raumes. Insbesondere entlang der Ludwigsstraße sollen die Baulinien die durch das städtebauliche Konzept vorgegebenen Raumkanten sichern. Dabei "springen" die zur Ludwigsstraße parallel verlaufenden Baulinien entlang der drei geplanten Pavillons im Vergleich zur Bestandsbebauung im festgesetzten Kerngebiet "MK 1" um ca. 3,00 m zurück und sollen künftig eine einheitliche Gebäudeflucht bilden. Der dahinterliegende Gebäudekomplex wird mit einer Baulinie parallel zur Ludwigsstraße definiert. Hierdurch wird in Kombination mit der zulässigen Höhe ein städtebaulicher "Rücken" des neuen Gebäudekomplexes ausgebildet und das Wettbewerbsergebnis planungsrechtlich gesichert.

Der Portalsituation im Übergang von Ludwigsstraße zum Gutenbergplatz kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Um eine einheitliche Kubatur der Bebauung auf den Grundstücken "Gutenbergplatz 1" (nördliche Gebäudekante) und "Gutenbergplatz 2" (südliche Gebäudekante) zu schaffen und hierdurch die Portalsituation zu betonen, sind in den festgesetzten Kerngebieten "MK 7" und "MK 8" Baulinien festgesetzt. Die entlang der nördlichen Seite des Kerngebietes "MK 7" verlaufende, festgesetzte Baulinie orientiert sich am Bestand und rückt somit im Vergleich zu den "Vorsprüngen" des Kerngebietes "MK 1" weiter an die Straßenverkehrsfläche heran. Hierdurch soll einerseits die räumliche Fassung der Südwestecke des Gutenbergplatzes gestärkt sowie das prämierte Wettbewerbsergebnis gesichert und andererseits das "Portal" in der Ludwigsstraße ausgebildet werden. Abweichend von der heutigen Situation im Bestand sollen gemäß der städtebaulichen Zielsetzungen bei Neuerrichtung von Gebäuden oder wesentlichen Änderungen die Gebäude beidseits der Ludwigsstraße erhöht werden.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche des Kerngebietes "MK 8" orientiert sich am Bestand. Dieser wird anhand der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gesichert.

Entlang der Fuststraße, des Bischofsplatzes und der Weißliliegasse werden ebenfalls Baulinien festgesetzt, um geradlinige Gebäudekanten entlang des Straßenraumes und somit ein Zurücktreten von großen Gebäudeteilen zu vermeiden.

Für das Kerngebiet "MK 3" ist festgesetzt, dass die festgesetzten Baulinien ausnahmsweise unterschritten werden können, sofern die Rücksprünge in Summe maximal die Hälfte der darunterliegenden Gebäudefassadenbreite einnehmen. Hierdurch sollen im Bereich der Eppichmauergasse und des Bischofsplatzes Regelungen zu den Vor- und Rücksprüngen für die geplante Hotelnutzung im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfes ("Hotelkuben") getroffen werden. Hintergrund für die festgesetzte und "nach hinten" gestaffelten Baulinien entlang der Eppichmauergasse und dem Bischofsplatz im Kerngebiet "MK 3" in Kombination mit der Festsetzung der zwingenden Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen (absolute Gebäudehöhe) von 103,00 m ü. NHN ist die Sicherung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Erscheinungsbildes in Form einer kubischen Hotelüberbauung. Die Kleinteiligkeit der gestapelten Gauben soll stadtgestalterisch zur Altstadt hin vermitteln.

Zur Sicherung des sich zeitlich parallel zum Bauleitplanverfahren verfestigenden architektonischen Konzeptes ist für das Kerngebiet "MK 1" ausschließlich für den zeichnerisch festgesetzten Abschnitt mit der Bezeichnung "C" eine Überschreitung der Baugrenze um 5,00 m ausnahmsweise zulässig. Dies aber nur dann, wenn die Überschreitung der Realisierung eines konstruktiv mit der Gebäudefassade angebrachten Vordaches als z.B. Sonnenschutz beabsichtigt ist und hierbei die für das Kerngebiet "MK 1" festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die für das Kerngebiet "MK 1" festgesetzte Dachform (Flachdach) eingehalten werden.

Im festgesetzten Kerngebiet "MK 3" entlang der Eppichmauergasse sowie in den festgesetzten Kerngebieten "MK 2", "MK 4", "MK 5" und "MK 6" soll die Festsetzungskombination aus Baulinien und einer zwingenden Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen bzw. einer zwingenden Traufhöhe dazu dienen, den prämierten städtebaulichen Entwurf aus dem vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren umzusetzen.

Im Bereich der Kerngebiete "MK 5" und "MK 6" ist im Bebauungsplan "A 262" entlang der Grundstücksgrenze zur Liegenschaft "Gutenbergplatz 6", abweichend zum bisherigen Baurecht des Bebauungsplanes "A 233", eine Baulinie festgesetzt. Städtebaulicher Hintergrund der Festsetzung ist, dass im nördlichen Bereich des Bischofsplatzes eine geradlinige und zur Nachbarbebauung geschlossene Gebäudekante entlang des Straßenraumes generiert werden soll. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "A 262" werden die Bebauungspläne "A 233" und "A 233/1.Ä" in den überlagerten Bereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "A 262" ersetzt.

#### 5.2.4 Gebäudehöhen und Höhenbezugspunkt

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen und zwingenden Oberkanten baulicher Anlagen in den Kerngebieten "MK 1", "MK 3", "MK 6", "MK 7" und "MK 8" sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen in den Kerngebieten "MK 2", "MK 4" und "MK 5" beziehen sich auf das Höhenniveau Normalhöhennull (NHN) und sind jeweils per Planeintrag festgesetzt. Als rechnerische Bezugs- und Ausgangshöhe für die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe und die geplante Höhenentwicklung im Plangebiet ist die vorhandene Höhe der im Westen an das Kerngebiet "MK 1" angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt "Ludwigsstraße/Weißbliegen-gasse" herangezogen worden (90,10 m ü. NHN).

### **Kerngebiet "MK 1"**

Unter Bezugnahme auf die im Kerngebiet "MK 1" festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe von 102,50 m ü. NHN im Bereich der Pavillon-Bebauung entlang der Ludwigsstraße wird der Vorgabe aus den städtebaulichen Leitlinien, eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m umzusetzen, Rechnung getragen. Dies gewährleistet eine stadträumlich wirksame Fassung entlang der Ludwigsstraße.

Im rückwärtigen Bereich der Pavillon-Bebauung wird eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von 107,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht, bezogen auf den Bezugspunkt 90,10 m ü. NHN, einer Gebäudehöhe von maximal 17,40 m. Hierdurch wird der im Wettbewerbsentwurf gestaltete bauliche "Rücken" entlang der festgesetzten, parallel zur Ludwigsstraße verlaufenden Baulinie zwischen Weißliliengasse und Fuststraße ausgebildet. Zurückversetzt in Richtung Gebäudemitte ist ein "Baufenster" mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 110,50 m ü. NHN festgesetzt und daran anschließend ein "Baufenster" mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 114,50 m ü. NHN. Letzteres erstreckt sich bis in das Kerngebiet "MK 3" und ermöglicht die Umsetzung der im Wettbewerbsentwurf vorgesehenen und von der Hauptfassade baulich zurückversetzten sog. "Rooftop-Bar".

### **Kerngebiete "MK 2" und "MK 4"**

Die Bestandsbebauung entlang der Weißliliengasse mit dem "Deutsche Bank-Gebäude" und dem "AllDent-Gebäude" ("MK 2" und "MK 4") soll planungsrechtlich weiterhin erhalten werden. Die für diesen Bereich festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand und sind im rückwärtigen Bereich mit einer maximalen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen von 104,50 m ü. NHN sowie straßenseitig mit einer zwingenden Traufhöhe (TH) von 104,50 m ü. NHN sowie einer maximalen Firsthöhe (FH) von 108,50 m ü. NHN festgesetzt, um auch künftig die derzeit bestehenden Gebäudehöhen zu sichern. Diese Regelungen sind städtebaulich erforderlich, um die heutige Ecksituation "Eppichmauergasse/Weißliliengasse" zu sichern.

### **Kerngebiet "MK 3"**

Das festgesetzte Kerngebiet "MK 3" wird durch die Eppichmauergasse, den Bischofsplatz sowie das Kerngebiet "MK 4" begrenzt. Grund für die festgesetzte Baulinie entlang der Eppichmauergasse in Kombination mit der festgesetzten zwingenden Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen ist u.a. der Regelung von bestehenden Abweichungen von den erforderlichen Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (LBauO). Weiterhin sind maximal zulässige Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen entlang der straßenseitigen Baulinien mit einer Höhe von 107,00 m ü. NHN sowie 110,50 m ü. NHN festgesetzt und definieren in Kombination mit den festgesetzten Baulinien das kleinteilige, in Richtung Gebäudemitte zurücktretende Erscheinungsbild der gestapelten Hotelkuben aus dem Wettbewerbsentwurf.

### **Kerngebiet "MK 5"**

Gemäß Wettbewerbsentwurf soll auf der östlichen Seite der Fuststraße ein giebelständiges Gebäude die maßstäbliche und formale Verknüpfung mit der Altstadt und den Baukörpern der Johannisstraße erzielen. Dementsprechend ist für das im Kerngebiet "MK 5" liegende Gebäude ein Satteldach mit einer zwingenden TH von 102,40 m ü. NHN und einer zwingenden FH von 109,90 m ü. NHN festgesetzt. Die Festsetzungskombination aus Baulinie und zwingender Trauf- und Firsthöhe soll u.a. der Regelung von bestehenden Abweichungen von den erforderlichen Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (LBauO) dienen sowie eine durchgehende Gebäudekante entlang des nördlichen Bischofsplatzes sichern.

### **Kerngebiet "MK 6"**

Der gemäß Wettbewerbsentwurf parallel zur Ludwigsstraße verlaufende bauliche "Rücken" wird – wie im Kerngebiet "MK 1" – entlang einer Baulinie zwischen Fuststraße und Gutenbergplatz mit einer festgesetzten zwingenden Gebäudeoberkante von 109,90 m ü. NHN fortgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe greift die Gebäudehöhen der angrenzenden Bestandsbebauung (Gutenbergplatz 6) auf. Hierdurch wird ein baulich und gestalterisch ruhiger Übergang zur Nachbarbebauung geschaffen. Entlang der Fuststraße sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit einer Gebäudeoberkante von 102,40 m ü. NHN und einer Gebäudeoberkante von 99,40 m ü. NHN reduzierter festgesetzt und vermitteln städtebaulich zum angrenzenden Kerngebiet "MK 5". Zudem dient der hierdurch entstehende Innenhof einer ausreichenden Belichtung für eine mögliche Wohnnutzung in den Obergeschossen des im Kerngebiet "MK 5" befindlichen Gebäudes.

### **Kerngebiete "MK 7" und "MK 8"**

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entlang der Ludwigsstraße und hier insbesondere der Portalsituation im Übergang von der Ludwigsstraße zum Gutenbergplatz, welche durch entsprechende Festsetzungen in den Kerngebieten "MK 7" ("Gutenbergplatz 2") und "MK 8" ("Gutenbergplatz 1") mit dem Bebauungsplan "A 262" ermöglicht werden soll, wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, zwingende Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen festzusetzen. Durch eine Angleichung bzw. Anhebung der Gebäudehöhen soll diese städtebaulich wichtige Situation betont werden und damit ein angemessener baulicher Abschluss des Gutenbergplatzes sowie eine neue städtebauliche Eingangssituation in die Ludwigsstraße bzw. von der Ludwigsstraße auf den Gutenbergplatz geschaffen werden. Gleichzeitig erhält der Gutenbergplatz durch die Festsetzungen für das Kerngebiet "MK 7" in der Südwestecke eine stärkere räumliche Fassung. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen wurde – in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen – für die Kerngebiete "MK 7" und "MK 8" jeweils eine zwingende Gebäudehöhe von 106,00 m ü. NHN festgesetzt. Bei einer Regelgeschosshöhe von 3,50 m ergeben sich hieraus ca. vier Vollgeschosse.

Ergänzend wurde – wie im prämierten Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbes vorgeschlagen – zur Abstufung der Kubatur "Gutenbergplatz 2" gegenüber den geplanten Pavillons entlang der Ludwigsstraße ("MK 1") eine reduzierte zwingende Gebäudehöhe von 102,50 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht der für das im Kerngebiet "MK 1" entlang der Ludwigsstraße festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe für die Pavillon-Bebauung und schafft einen baulichen Übergang zwischen den geplanten Pavillons im Kerngebiet "MK 1" und der für den "Gutenbergplatz 2" zulässigen Gebäudekubatur.

#### **5.2.5 Überschreitung der zulässigen Oberkanten**

Um die notwendigen und mittlerweile zunehmenden technischen Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässigen Oberkanten durch Dachaufbauten und technische Anlagen im Kerngebiet "MK 1" – ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung mit "DA" gekennzeichneten Bereiches – um maximal 2,00 m, in den Kerngebieten "MK 6" und "MK 8" um bis zu 3,00 m und im Kerngebiet "MK 3" um 3,50 m ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Die Differenzierung zu den getroffenen Ausnahmen ergibt sich aufgrund der geplanten besonderen Gebäudestrukturen entlang der Ludwigsstraße und der Innenstadtlage. Aufgrund der geringeren Gebäudehöhe der Pavillon-Gebäude im

Vergleich zur angrenzenden Hauptfassade des Gebäudekomplexes wären technischen Anlagen mit einer Höhe von 3,00 m bzw. 3,50 m auf den Pavillon-Gebäuden deutlich aus dem öffentlichen Raum sichtbar. Daher sind im Kerngebiet "MK 1" lediglich auf der hierfür ausgewiesenen Fläche mit der Bezeichnung "DA" im Bereich des Hauptbaukörpers technische Anlagen zulässig.

Die gleiche städtebauliche Sensibilität gilt für das festgesetzte Portalgebäude im Kerngebiet "MK 7". Hier sind technische Dachaufbauten nicht zulässig. Die gestalterischen Regelungen zu Dachaufbauten sind ergänzend zu beachten. Mit der Kombination aus Höhenbeschränkung und gestalterischen Vorgaben soll die städtebauliche und stadtgestalterische Einbindung solcher Anlagen insbesondere entlang der aus dem öffentlichen Straßenraum einsehbaren Dachflächen gesichert werden.

Im festgesetzten Kerngebiet "MK 1" kann die durch Planeintrag festgesetzte zwingende Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise für die Herstellung von Brüstungen zur Sicherung von Dachterrassen und durch bauliche Einrichtungen zur Herstellung der erforderlichen Substratstärken für Dachbegrünungen bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden, aber nur, wenn die Brüstungen mindestens 1,00 m von der Außenkante der Fassade zurücktreten. Mit dieser Festsetzung soll die Realisierung erforderlicher Absturzsicherungen sowie einer intensiven Dachbegrünung und gleichzeitig die städtebauliche Zielsetzung der im Wettbewerb abgeleiteten Gebäudekubaturen entlang der Ludwigsstraße sichergestellt werden. Durch die Begrenzung der Höhe und durch das Zurückspringen von der Gebäudekante sollen die Brüstungen sowie Einrichtungen zur Herstellung der erforderlichen Substratstärken für Dachbegrünungen für die Betrachter:innen aus dem öffentlichen Raum visuell nicht bzw. nur bedingt wahrnehmbar werden. Die zur baulichen Ausführung von Brüstungen getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind ergänzend zu beachten. Auch hier soll die Kombination aus Höhenbegrenzung und gestalterischen Vorgaben Beachtung finden.

Zur weiteren verbindlichen Umsetzung der gewünschten Architekturqualität und von gestalterischen Details (Material, Konstruktion, etc.) am Gebäudekomplex Ludwigsstraße und Fuststraße werden in einem städtebaulichen Vertrag ergänzend vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin getroffen.

### 5.3 Verkehrsflächen

Die bestehende Erschließung des Areals wird durch den Bebauungsplan nicht grundlegend verändert. Die Weißliliengasse und die Eppichmauergasse sind als "öffentliche Straßenverkehrsflächen", die Ludwigsstraße, die Fuststraße nördlich und südlich der Ludwigsstraße, der Bischofsplatz sowie der westliche Teil des Gutenbergplatzes als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Die Andienung des Einkaufsquartiers erfolgt vom Knotenpunkt Weißliliengasse/Ludwigsstraße aus über die Fuststraße und ist über die auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung basierenden Festsetzungen wie bisher gesichert. Die zulässigen Grundstücksein- und/oder Grundstücksausfahrten in den Kerngebieten "MK 4" und "MK 5" sind zeichnerisch sowie durch eine Nummerierung von [1] bis [4] im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anlieferzone des Einkaufsquartiers befindet sich in den festgesetzten Kerngebieten "MK 4" zwischen Fuststraße und Eppichmauergasse. Hierbei ist die Ein- bzw. Ausfahrt in die Anlieferzone durch die Nummern [1] (Fuststraße) und [2] (Eppichmauergasse) im Bebauungsplan festgesetzt. Die Parkhausein- bzw. -ausfahrt ist durch die Nummer [3] (Weißliliengasse) und die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten für die am nördlichen Bischofsplatz gelegenen Gebäude durch die Nummer [4] (Bischofsplatz)

festgesetzt. Hintergrund der Festsetzung der Ein- bzw. Ausfahrt [4] ist, dass im nördlichen Bereich des Bischofsplatzes eine geradlinige und zur Nachbarbebauung geschlossene Gebäudekante entlang des Straßenraumes generiert werden soll. Ein weiterer Grund für die Standortwahl ist die räumliche Nähe zu den derzeit anzuliefernden Nutzungen am Gutenbergplatz, wobei die Anlieferzone im öffentlichen Raum des Bischofsplatzes so wenig wie möglich in Erscheinung treten soll. Des Weiteren soll die im Bestand vorhandene Grünfläche vor der Liegenschaft "Bischofsplatz 12" erhalten bleiben, weshalb der Standort der Anlieferzone entsprechend gewählt wurde.

Aus verkehrsorganisatorischen Gründen ist im Bebauungsplan "A 262" ergänzend textlich festgesetzt, dass bis auf die zeichnerisch festgesetzten Bereiche keine weiteren Grundstücksein- und/oder Grundstücksausfahrten für die festgesetzten Kerngebiete zulässig sind.

Der im Plangebiet liegende Abschnitt der Weißliliegasse, der Knotenpunkt Weißliliegasse/Ludwigsstraße sowie die Eppichmauergasse inklusive der Knotenpunkt mit der Weißliliegasse sollen an die bauliche Umgestaltung des angrenzenden, neuen Gebäudekomplexes mit Parkhaus verkehrlich angepasst und optimiert werden. Hierzu wurde eine verkehrliche Konzeption für diese Bereiche erarbeitet. Die darauf basierenden Bauneupflanzungen wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Die in der Planzeichnung dargestellte innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Zur weiteren verbindlichen Umsetzung der verkehrlichen Konzeption werden in einem städtebaulichen Vertrag ergänzend zu den Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin getroffen.

#### **5.4 Öffentliche Grünflächen**

Das im Bestand vorhandene Grünbeet auf dem Bischofsplatz vor der Liegenschaft "Bischofsplatz 12" soll weiterhin bestehen bleiben und wird daher in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Form der öffentlichen Grünfläche wurde entsprechend den erforderlichen Schleppkurven für den Zulieferverkehr auf Basis der Verkehrsplanung angepasst.

Zur weiteren verbindlichen Umsetzung der öffentlichen Grünfläche werden in einem städtebaulichen Vertrag ergänzend zu den Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin getroffen.

#### **5.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Stärkung der grünen Infrastruktur ist ein zentrales Thema in Mainz – sie dient der Biotopvernetzung und Biodiversität und wirkt dem Klimawandel entgegen. Der Stadtrat hat die Verwaltung mit Beschluss des "Klimanotstandes" am 25.09.2019 beauftragt, für Neubauten eine in der Jahresbilanz klimaneutrale Energieversorgung mit möglichst hohem Anteil lokal verfügbarer regenerativer Energien als Ziel zu fixieren, soweit die Stadt durch städtebauliche Verträge, Grundstückskaufverträge und Erbbaurechtsverträge über eine entsprechende Handhabe verfügt.

Um eine Stärkung der grünen Infrastruktur für das Einkaufsquartier zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan "A 262" Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a, b BauGB zu den Themenfeldern "Dachbegrünung", "Begrünung von Außenwänden" sowie "Tiefgaragenbegrünung" getroffen. Durch Regelungen, anstelle der sonst erforderlichen Extensivbegrünung eine Intensivbegrünung herstellen oder durch die Pflanzung von Bäumen bzw. Sträuchern auf dem Baugrundstück eine reduzierte Dach- bzw. Fassadenbegrünung kompensieren zu können, soll die Grünsubstanz auf dem bebauten Grundstück gesichert und gleichzeitig den Vorhabenträger:innen mehr Flexibilität bei der Umsetzung individueller Lösungen eingeräumt werden. Die hierdurch entstehenden abwechslungsreichen grünen Strukturen – Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Bäume und Sträucher – sind zudem stadtgestalterische Elemente, die die entstehenden Räume gliedern, auflockern und akzentuieren sollen. Dadurch kann auch die im Wettbewerb prämierte Ausgestaltung der Dachfläche umgesetzt werden (Dachterrassen).

### 5.5.1 Dachbegrünung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass ab einer Dachfläche (inkl. Dachüberstände) von 15 qm Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 20° nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste begrünt werden müssen. Es ist mindestens eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll über Niederschlagswasser erfolgen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn statt einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung im Verhältnis 2:1 erfolgt.

Bei der Herstellung einer intensiven Dachbegrünung sind folgende Mindest-Substratstärken vorzusehen:

- |                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| • Rasen, Kräuter, Moose, Stauden: | 60 cm  |
| • Sträucher:                      | 80 cm  |
| • Bäume 2. und 3. Ordnung:        | 100 cm |

Weiterhin ist festgesetzt, dass sofern verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik) sowie nutzbare Dachterrassen einen Anteil von einem Drittel der Gesamtdachfläche überschreiten, für je angefangene 100 qm Überschreitung zusätzlich ein Baum 2. oder 3. Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. Ausnahmsweise ist innerhalb der festgesetzten Kerngebiete "MK 1" und "MK 6" die zulässige Überschreitung in der Summe maximal bis zu einem Anteil von 50 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik (PV), ist zulässig. Durch diese Festsetzung wird dem Ziel entsprochen, im Mainzer Stadtgebiet die Nutzung von regenerativen Energie zu fördern.

Zielsetzung dieser Festsetzungen zur erforderlichen Begrünung der Dachlandschaft ist einer klimagerechten und klimaangepassten Stadtplanung gerecht zu werden und die zulässige Grundstücksausnutzung auf kleinklimatischer Ebene zu kompensieren. Zudem soll ein Bezug zur Gestaltung des Ortsbildes unter Beachtung des Klimawandels hergestellt und damit auch dem Erhalt gesunder Lebensverhältnisse langfristig Rechnung getragen werden.

Zur weiteren verbindlichen Umsetzung der Dachbegrünung werden in einem städtebaulichen Vertrag ergänzend zu den Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin getroffen.

### 5.5.2 Begrünung von Außenwänden

Auch die Festsetzungen zur Begrünung von Außenwänden für das geplante Vorhaben südlicher der Ludwigsstraße verfolgen die Zielsetzung, den Anforderungen an eine klimagerechte und klimaangepasste Stadtplanung gerecht zu werden. Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Außenwände, die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen, ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 qm mit Gehölzen bzw. mit Kletterpflanzen nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste zu begrünen sind. Als zusammenhängende Flächen sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m Länge aufweist. Grenzständige Außenwände und Tordurchfahrten sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwandbegrünung je angefangene 20 qm nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich eine 5 qm große, mit Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück oder in gleichem Umfang auf Dachflächen zusätzlich nachgewiesen und hergestellt wird.

Zur weiteren verbindlichen Umsetzung der Begrünung von Außenwänden werden in einem städtebaulichen Vertrag ergänzend zu den Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin getroffen.

### 5.5.3 Tiefgaragenbegrünung

Auch Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindest-Stärken festgesetzt:

Rasen, Kräuter, Moose, Stauden:	60 cm
Sträucher:	80 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung:	100 cm
Bäume 1. Ordnung:	150 cm

Durch diese Festsetzung soll die Bepflanzung einer Tiefgarage durch die Herstellung von ausreichend Wurzelraum ermöglicht und hierdurch einer klimagerechten und klimaangepassten Stadtplanung Rechnung getragen werden.

Zielsetzung dieser Festsetzungen zur erforderlichen Begrünung der Dachlandschaft ist einer klimagerechten und klimaangepassten Stadtplanung gerecht zu werden und die zulässige Grundstücksausnutzung auf kleinklimatischer Ebene zu kompensieren. Zudem soll ein Bezug zur Gestaltung des Ortsbildes unter Beachtung des Klimawandels und damit auch dem Erhalt gesunder Lebensverhältnisse langfristig Rechnung getragen werden.

## 5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### 5.6.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Etwa 30 Prozent der Wirbeltiere und 60 Prozent der wirbellosen Tiere sind nachtaktiv. Für diese Arten kann künstliches Licht die Orientierung beeinflussen, Anlock-, Fixierungs- und Abschreckwirkungen erzeugen, den Tag-Nacht-Rhythmus stören sowie die Habitatqualität beeinträchtigen.

Da Insektenarten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" nicht vorkommen, ist die Fragestellung nach einer Reduktion der Beeinträchtigung von flugfähigen Insekten durch Licht vor allem naturschutzrechtlich relevant. Artenschutzrechtlich wird die Fragestellung mittelbar relevant, wenn es um die Nahrungsverfügbarkeit der Vogelarten oder der Fledermäuse geht oder um nicht auszuschließende Anlockwirkungen mit denkbarer ökologischer Fallenwirkung.

Ziel der Festsetzungen zur "Beleuchtung außerhalb von Gebäuden" ist einer negativen Beeinträchtigung der Entomofauna durch künstliches Licht entgegen zu wirken. Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Loeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna gerade im beleuchtungsintensiven Innenstadtbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Freien ausschließlich LED-Lampen mit warmweiß getöntem Licht (Farbtemperatur maximal 3.000 K) und mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlenden Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden sind.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Wege auf Dachflächen bzw. zu Dachterrassen nur während den Öffnungszeiten beleuchtet werden und ausschließlich LED-Lampen mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur zwischen 1.700 bis 2.200 K, einer Beleuchtungsstärke von maximal 5 Lux (lx) und mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlenden Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen verwendet werden dürfen.

Zur weiteren verbindlichen Umsetzung der Beleuchtung außerhalb von Gebäuden werden in einem städtebaulichen Vertrag ergänzend zu den Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin getroffen.

*Redaktioneller Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.*

### 5.6.2 Schallschutz

Zur Ermittlung der Schalleinwirkungen auf die geplante Bebauung und das Umfeld wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Kfz-Verkehr auf der Weißliliegasse und der Ludwigsstraße sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärmeinwirkungen nachgewiesen. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung und den darin erarbeiteten Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen textliche und zeichnerische Festsetzungen getroffen.

### 5.6.2.1 Verkehrslärm

#### Grundrissorientierung Weißliliengasse/ Ludwigsstraße

Durch den Kfz-Verkehr werden im Plangebiet entlang der Weißliliengasse und der Ludwigsstraße Verkehrslärmeinwirkungen verursacht. Für die Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht überschritten werden, sind für stöempfindliche Nutzungen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass die Grundrisse der Wohnungen in diesem Bereich so zu gliedern sind, dass Wohn- und Schlafräume möglichst zur lärmabgewandten Fassade orientiert werden. Als lärmabgewandt gelten Fassaden, an denen der Immissionsgrenzwert Tag nicht überschritten wird. Schutzbedürftige Räume von gewerblichen Nutzungen (z. B. Büroräume oder Praxisräume) können entlang der Straßen angeordnet werden, wenn durch passiven Schallschutz angemessene Innenpegel sichergestellt werden.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse des Gutachtens wurde im Bebauungsplan darüber hinaus festgesetzt, dass in jeder Wohnung mindestens ein zu öffnendes Fenster eines Wohnraums nach DIN 4109 in einen Bereich zu orientieren ist, in dem der Beurteilungspegel des Verkehrslärmes am Tag einen Wert von 64 dB(A) und nachts einen Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch die Gebäudekubatur (z. B. Abschirmung durch Gebäude) weitere Fassadenbereiche entstehen, an denen die betreffenden Werte eingehalten werden.

Zudem ist festgesetzt, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen, die ausschließlich Fenster in Bereichen aufweisen, die Beurteilungspegel oberhalb von 64 dB(A) tags oder 54 dB(A) nachts offenbaren, vor mindestens einem zum Lüften geeigneten Fenster durch bauliche Schallschutzmaßnahmen so geschützt werden müssen, dass der Beurteilungspegel außen am geöffneten Fenster einen Wert von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet. Dies kann durch z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Eine vergleichbare Maßnahme stellt auch der Einbau eines Fensters nach der Bauart das Hamburger-Hafen-City-Fensters dar, sofern hierdurch ein Pegel von 45 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts innen bei gekipptem Fenster nicht überschritten wird.

#### Passiver Schallschutz

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen" (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u. a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Basierend auf den Ergebnissen des Schallgutachtens ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen sind, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

### **Außenwohnbereiche**

Neben dem Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind auch die Außenwohnbereiche von Wohnungen zu schützen und im Gutachten untersucht worden. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wird im Bebauungsplan deshalb auch festgesetzt, dass offene Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) von Wohnnutzungen in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von mehr als 64 dB(A) tags unzulässig sind. Von dieser Festsetzung kann in Ausnahmen abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche als Wintergärten/verglaste Loggia ausgeführt werden oder wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eigene Gebäude Tagesorientierungswerte nach DIN 18005 mit einem Beurteilungspegel von weniger als 64 dB(A) vorliegen.

### **Schallgedämmte Belüftungsanlagen für Wohn- und Schlafräume**

Gemäß des erarbeiteten Gutachtens sind Wohn- und Schlafräume an der lärmzugewandten Fassade möglich, wenn diese Räume an der lärmzugewandten Fassade keine offenbaren Fenster aufweisen und über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen (bspw. Eckräume) oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Glasfassade) vor offenbaren Fenstern die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Bezüglich der Möglichkeit, ausreichende Belüftungsmöglichkeiten zu garantieren, wurde daher im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass alle zum Schlafen geeigneten Räume mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten sind. Eine Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend der Nennlüftung ist hierbei zu gewährleisten. Von dieser Festsetzung kann in Ausnahmen abgewichen werden, wenn der Beurteilungspegel des Verkehrslärmes vor einem zum Lüften geeigneten Fenster des Schlafraumes aufgrund von Abschirmungen durch Gebäude oder Gebäudeteile einen Wert von 50 dB(A) nachts einhält.

#### **5.6.2.2 Gewerbe- und Veranstaltungslärm**

Aufgrund des im Plangebiet und dessen Umgebung ermittelten Gewerbe- und Veranstaltungslärmes wurden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Grundrissorientierung der Bebauung in den festgesetzten Kerngebieten "MK 1", "MK 3", "MK 5", "MK 6", "MK 7" und "MK 8"**

Zum Schutz vor den nächtlichen Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der geplanten Rooftop-Bar im Bereich des neuen Einkaufsquartiers und durch die Besucher:innen des geplanten Kulturzentrums ist bezogen auf künftige Wohnnutzungen in den Kerngebieten "MK 5" und "MK 6" sowie "MK 1", "MK 3", "MK 7" und "MK 8" eine Grundrissorientierung vorzusehen.

Im Bebauungsplan wurde daher die Festsetzung aufgenommen, dass innerhalb des Kerngebietes "MK 5" an den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichneten Baulinien (Südwest-Fassade) keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer) zulässig sind. Ausnahmsweise sind offenbare Fenster in den gekennzeichneten Bereichen zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z. B. teilverglaste Loggien, vorgesetzte Glasfassade) im Hinblick auf den Ein- und Ausgangsbereich der Kulturnutzung der Liegenschaft "Gutenbergplatz 4" die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Kerngebiete von 45 dB(A) in der Nacht sichergestellt werden kann. Entsprechende Nachweise zur Erfüllung dieser Festsetzung sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Diese Festsetzung ist unter Beachtung der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan auch für das Kerngebiet "MK 7" gültig und bei Realisierung einer Wohnnutzung entsprechend für die Nord-, West- und Ostfassaden umzusetzen.

Zudem ist aufgrund der ermittelten Lärmbelastung auch für das Kerngebiet "MK 6" festgesetzt, dass an den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichneten Baulinien (Nord- und Westfassade) keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer) zulässig sind. Die Ausnahmefestsetzung, wie sie für den Bereich des Kerngebietes "MK 5" festgesetzt ist, kommt hier allerdings nicht zur Anwendung.

Eine gleichlautende Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen wurde auch für die beiden Kerngebiete "MK 1" (Ostfassade), "MK 3" (Nordfassade) und "MK 8" (Nord-, Süd- und Ostfassade) in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch für diese Kerngebiete gilt hinsichtlich der Zulässigkeit von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen die Ausnahmeregelung nicht.

### **Lärmschutz für den Anlieferungsbereich**

Im Bebauungsplan werden zeichnerische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Grundstücksein- und/oder -ausfahrten getroffen. Ergänzend ist per textlichen Festsetzungen geregelt, dass bis auf die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche keine weiteren Grundstücksein- und/oder Grundstücksausfahrten für die festgesetzten Kerngebiete zulässig sind. Mit der räumlichen Festlegung der Grundstücksein- und/oder -ausfahrten gehen Lärmbelastungen aufgrund der zu erwartenden Ladevorgänge angrenzender Nutzungen einher, die im schalltechnischen Gutachten untersucht wurden. Zum Schutz der Umgebung vor den Geräuscheinwirkungen durch Ladevorgänge sind für die Tore zu den jeweiligen Anlieferungsbereichen geschlossene Toranlagen mit Mindest-Schalldämmmaßen erforderlich. Dementsprechend wurden im Bebauungsplan Festsetzungen dahingehend getroffen, dass:

- der innerhalb des Kerngebietes "MK 3" durch Planeintrag festgesetzte Einfahrtsbereich mit der Bezeichnung [1] mit einem Tor auszustatten ist, das im geschlossenen Zustand ein Mindest-Schalldämmmaß von  $R'w = 15$  dB aufweist,
- der innerhalb des Kerngebietes "MK 3" durch Planeintrag festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich mit der Bezeichnung [2] mit einem Tor auszustatten ist, das im geschlossenen Zustand ein Mindest-Schalldämmmaß von  $R'w = 15$  dB aufweist,
- die Innenwände des innerhalb des Kerngebietes "MK 4" durch Planeintrag festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches mit der Bezeichnung [3] schallabsorbierend entsprechend dem Stand der Technik zu verkleiden sind,

und

- der innerhalb des Kerngebietes "MK 5" durch Planeintrag festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich mit der Bezeichnung [4] mit einem Tor auszustatten ist, welches im geschlossenen Zustand ein Mindest-Schalldämmmaß von  $R'w = 15$  dB aufweist.

## **5.7 Grünplanerische Festsetzungen**

### **5.7.1 Erhalt des Baumbestandes**

Durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen entlang der Ludwigsstraße soll der schon bestehende Alleencharakter langfristig sichergestellt werden. Weitere zum Erhalt festgesetzte Bäume finden sich im Bereich des Bischofsplatzes sowie vereinzelt entlang der Weißliliengasse. Diese stadtgestalterisch prägenden Grünstrukturen sollen auch künftig erhalten bleiben, um neben stadtgestalterischen insbesondere auch kleinklimatischen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Die Einzelbäume an den in der Planzeichnung 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 Anpflanzung von Bäumen**

Neben dem Erhalt des Baumbestandes ist für das Plangebiet auch eine Fortentwicklung des kleinklimatisch und gestalterisch wirksamen Stadtgrüns vorgesehen. Dementsprechend wurden in der Planzeichnung basierend auf der geplanten verkehrlichen Neuorganisation des im Plangebiet liegenden Abschnittes der Weißliliengasse weitere Baumstandorte festgesetzt.

Aufgrund der Modifikation des Anlieferbereiches für den Gebäudekomplex "Lu:" im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden Umgestaltungsmaßnahmen in der Eppichmauer-gasse erforderlich. Neben einer Neuorganisation des öffentlichen Verkehrsraumes müssen die in der Eppichmauer-gasse im Bestand vorzufindenden Einzelbaumstandorte durch Neupflanzungen ersetzt werden. Durch die Verschiebung der Einzelbaumstandorte wird unter Beachtung des hier abfahrenden Anlieferverkehrs ein nachhaltiges Wachstum der Bäume ermöglicht. Für die Artenauswahl ist jeweils die Pflanzenauswahlliste heranzuziehen.

Zur weiteren verbindlichen Umsetzung der Baumneupflanzungen im öffentlichen Straßenraum der Weißliliengasse und der Eppichmauer-gasse, die im Zuge der Baumaßnahmen südlich der Ludwigsstraße umgestaltet werden sollen, sind in einem städtebaulichen Vertrag ergänzend zu den Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin getroffen.

## **6. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO)**

### **6.1 Dachformen und Dachneigungen**

Im Bebauungsplan sind in den Kerngebieten "MK 1", "MK 3" und "MK 6" konzeptbedingt und aus stadtgestalterischen Gründen ausschließlich Flachdächer (FD) festgesetzt. Die dadurch zu erreichende kubische Gebäudeform ist ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzeptes. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind ergänzend zu beachten.

Für die Kerngebiete "MK 2" und "MK 4" sind ausschließlich geneigte Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° sowie die Stellung der baulichen Anlage (Firstrichtung) festgesetzt, um auch künftig die derzeit bestehende Dachform entlang der Weißliliengasse zu sichern.

Für das Kerngebiet "MK 5" im Bereich des Bischofsplatzes und der Fuststraße ist ein symmetrisch geneigtes Satteldach (SD) sowie die Stellung der baulichen Anlage zur Ausbildung einer Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die Dachneigung ergibt sich aufgrund der festgesetzten zwingenden Traufhöhe und der festgesetzten zwingenden Firsthöhe in Verbindung mit den Baulinien und ist daher nicht zwingend regelungsbedürftig. Die festgesetzte Satteldachform sowie die Stellung der baulichen Anlage (Firstrichtung parallel zum Bischofsplatz und zur Fuststraße) entspricht den Ergebnissen des Wettbewerbes. Hiermit soll ein städtebaulich und stadtgestalterisch verträglicher Übergang des geplanten Einkaufsquartiers südlich der Ludwigsstraße in die bestehende eher kleinteilige städtebauliche Struktur der angrenzenden Mainzer Altstadt geschaffen werden.

Im Bereich des städtebaulichen Portals am Gutenbergplatz (Kerngebiete "MK 7" und "MK 8" ist dagegen im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt. Mit diesem erweiterten Gestaltungsspielraum soll eine einheitliche bauliche Entwicklung des Gebäudes "Gutenbergplatz 1" (Nordseite) unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Vorgaben sowie eine Anpassung der Dachform des Gebäudes "Gutenbergplatz 2" (Südseite) an sein denkmalgeschütztes Pendant ermöglicht werden. Zudem bleibt das Wettbewerbsergebnis für den Bereich des sog. "Leuchterpavillons" (MK 7) weiterhin umsetzbar..

## 6.2 Gestaltung der Dachflächen und Dachaufbauten

Im Bebauungsplan ist des Weiteren festgesetzt, dass Dachaufbauten in Form von technischen Bauwerken und Anlagen, wie z. B. Fahrstuhl Anlagen, Solaranlagen oder Klimatechniken, maximal 25 Prozent der Dachfläche in Anspruch nehmen dürfen. Zudem müssen diese technischen Bauwerke und Anlagen mindestens 3,00 m von der Hauptfassade des Gebäudes zurücktreten und sind in Gruppen zusammenzufassen sowie vollständig einzuhausen. Dachterrassen zählen nicht zu den technischen Anlagen. Durch die Festsetzung zur Gestaltung der Dachflächen sollen negative gestalterische Auswirkungen durch Dachaufbauten vermieden werden. Insbesondere aufgrund der vorhandenen Gebäude-Topografie und der damit einhergehenden Einsehbarkeit der Dachflächen durch die topografisch höher gelegene Nachbarschaft sowie die Sichtbarkeit der Dachaufbauten aus dem öffentlichen Raum heraus sollen diese so zurückhaltend wie möglich gestaltet werden. Zudem soll vermieden werden, dass durch übergroße Dachaufbauten der unerwünschte städtebauliche Eindruck eines weiteren Geschosses entsteht.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte in Summe maximal die Hälfte der Breite des darunter liegenden Gebäudes einnehmen dürfen. Durch diese Festsetzung soll die Gestaltung der Dachlandschaft reguliert werden. Der unerwünschte städtebauliche Eindruck eines weiteren Geschosses durch übergroße Dachaufbauten, wie beispielsweise durch Dachgauben, soll durch diese Festsetzung vermieden werden. Die Errichtung von Photovoltaik-/Solaranlagen ist mit Bezug auf Flächengröße und Abstand solcher Anlagen vom Schnittpunkt Dach/Fassade von der Festsetzung ausgenommen.

Weiterhin ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Kerngebiet "MK 5" Dachgauben auf Dachflächen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig sind. Hierdurch soll das Wettbewerbsergebnis für das Wohn- und Geschäftsgebäude "Bischofsplatz 12" mit einer gestalterisch zurückhaltenden Auswirkung zum Bischofsplatz hin sowie ein städtebaulich und stadtgestalterisch verträglicher Übergang des Einkaufsquartiers südlich der Ludwigsstraße in die Struktur der angrenzenden Altstadt geschaffen

werden. In Richtung des Innenhofes sind Dachaufbauten dagegen zulässig, da diese aus dem öffentlichen Straßenraum heraus nicht sichtbar sind und damit auch nicht gestalterisch negativ in Erscheinung treten können.

### 6.3 Brüstungen

Im Bebauungsplan ist zudem aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass im Kerngebiet "MK 1" Brüstungen und Absturzsicherungen ausschließlich in blickdurchlässiger Ausführung zulässig sind. Massive, beispielsweise gemauerte Brüstungen bzw. Absturzsicherungen sind somit ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist es, dass Brüstungen aus dem öffentlichen Raum visuell nicht bzw. nur sehr untergeordnet wahrnehmbar werden, um dem städtebaulich unerwünschten Eindruck einer optischen Erhöhung des Gebäudes entgegen zu wirken.

### 6.4 Mülltonnenstandplätze

Im Bebauungsplan ist ergänzend festgesetzt, dass Mülltonnen und Wertstoffbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und mit standortgerechten Pflanzen in voller Höhe abzuschirmen oder mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu begrünen sind. Ziel der Festsetzung ist es, die Wahrnehmbarkeit der Mülltonnenstandplätze aus dem öffentlichen Raum bestmöglich zu minimieren sowie durch die Abschirmung durch Pflanzen gestalterischen und kleinklimatischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Gerade im engen Altstadt- bzw. Innenstadtbereich können sich nicht im Gebäude untergebrachte Mülltonnenstandplätze negativ auf den öffentlichen Raum auswirken. Werden diese freistehenden Anlagen dann zumindest eingehaust und eingegrünt, kann diese negative Auswirkung minimiert werden.

### 6.5 Werbeanlagen

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" findet grundsätzlich die "Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich Ludwigsstraße (A 273-S)" Anwendung. Ziel der Gestaltungssatzung "A 273-S" ist es, eine negative Beeinträchtigung der Stadtgestalt durch Werbeanlagen zu vermeiden. Das geplante Einkaufsquartier bildet hinsichtlich seiner baulichen Struktur eine Sondersituation im Vergleich zur umgebenden Bebauung ab, denn den Läden, welche sich innerhalb der Markthalle befinden und über keine vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Schaufenster verfügen, ist es am Ort der Leistung nicht möglich, eine nach außen wirksame Werbung herzustellen. Die im Falle des Einkaufsquartiers besondere Eingangssituation in Form von großflächigen Glaselementen und Hangartoren eröffnet die Möglichkeit, die Werbeanlagen dieser Läden zwar öffentlichkeitswirksam, aber dennoch gestalterisch ansprechend am Gebäude zu integrieren. Hierzu sind im Bebauungsplan "A 262" abweichende Regelungen von der Gestaltungssatzung "A 273-S" erforderlich.

Im Bebauungsplan "A 262" ist daher festgesetzt, dass ausnahmsweise abweichend von der Satzung "A 273-S" innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitte "A1" und "A3" Werbeanlagen an der Fassade bis zu einer Gesamtfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig sind. Innerhalb der festgesetzten Fassadenabschnitte "A1" und

"A3" sind abweichend von der Satzung "A 273-S" Werbeanlagen auch oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, maximal aber bis zu einer Höhe von 102,0 m über NHN, zulässig. Innerhalb des festgesetzten Fassadenabschnittes "A2" sind abweichend von der Satzung "A 273-S" Werbeanlagen unzulässig. Die Abschnitte "A1-A3" umfassen den geplanten Eingangsbereich in das Einkaufsquartier, die festgesetzte NHN-Höhe von 102,0 m bezieht sich auf die festgesetzte zwingende Gebäudehöhe abzüglich von Brüstungs- bzw. Attikabereichen.

Weiterhin ist festgesetzt, dass ebenfalls ausnahmsweise abweichend von der Satzung "A 273-S" innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitte "B1" und "B3" Werbeanlagen an der Fassade bis zu einer Gesamtfläche von maximal 75 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fassadenabschnitte "B1" und "B3" sind abweichend von der Satzung "A 273-S" Werbeanlagen auch oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, maximal aber bis zu einer Höhe von 102,0 m über NHN, zulässig. Innerhalb des festgesetzten Fassadenabschnittes "B2" sind abweichend von der Satzung "A 273-S" Werbeanlagen unzulässig. Der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes definierte Bereich "B1- B3" umfasst die geplanten, verschiebbaren Hangartore. Werbeanlagen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitte "B1" und "B3" ausnahmsweise auch als Fensterfolienwerbung zulässig. Mit der zulässigen Fensterfolienwerbung soll die Herstellung von Werbeanlagen an den feststehenden Glaselementen bei geöffneten Hangartoren ermöglicht werden.

## 7. Fachgutachten

### 7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

#### **Aufgabenstellung**

Ziel des Artenschutzgutachtens war es, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "A 262" zu prüfen, ob und in welcher Weise die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Besonderes Artenschutzrecht) eintreten können.

#### **Ergebnisse**

Die Untersuchung möglicher Lebensstättenfunktionen an Bäumen und Gehölzen erbrachte laut Gutachten keine Hinweise auf ein Brutplatz-Potenzial für anspruchsvolle, höhlenbrütende Vögel oder auf ein Potenzial für regelmäßig genutzte Quartiere von Fledermäusen. Nester anspruchsarmer, frei brütender Vögel fanden sich dagegen in den bestehenden Fassadenbegrünungen und auf einzelnen Bäumen.

An den Gebäuden konnten keine Spuren einer regelmäßigen Quartiersnutzung durch Fledermäuse oder Brutplätze von Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand gefunden werden. Ein solcher Nachweis lag lediglich aus dem Jahr 2014 für den Haussperling vor. Die Revierkartierung der Vögel ergab im Kern, dass im Jahr 2021 im Plangebiet nur wenige Brutplätze allgemein häufiger Arten bestanden. Bei dieser Art ist daher jahr- und phasenweise auch von einzelnen Bruten im Plangebiet auszugehen.

Brutplätze bzw. Reviermittelpunkte von Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz beschränken sich in 2021 auf das nahe Umfeld des Geltungsbereiches. Bei den Untersuchungen der Fledermäuse zeigte sich stets eine sehr geringe Frequenzierung des Plangebietes, die einzig auf die allgemein häufige Zwergfledermaus und Transerflüge des Großen Abendseglers zurückging. Bereits die sehr geringe Frequenzierung

sowie das Fehlen von räumlichen Schwerpunkten bei den Registrierungen ließen Quartiere von Fledermäusen – und insbesondere Wochenstuben – hinreichend sicher abschließen.

Hinweise auf das Vorkommen weiterer, artenschutzrechtlich relevanter Arten aus anderen Artengruppen ergaben sich nicht.

### **Mögliche Auswirkungen**

Artenschutzrechtlich bedeutsame Beeinträchtigungen können insbesondere bei folgenden Wirkprozessen auftreten:

- Abriss von bestehenden Gebäuden,
- Neubau (im Einzelfall auch Sanierung/Aufstockung) von Gebäuden und Umsetzung von Gestaltungsmaßnahmen und grünordnerischen Maßnahmen,
- Entfernung oder Beschädigung von Gehölzen und Bäumen.

Die Analyse der damit verbundenen Wirkfaktoren ergab, dass in der Konfliktanalyse insbesondere

- die baubedingte Flächeninanspruchnahme mit der Folge der Schädigung von Lebensstätten,
- die baubedingte Flächeninanspruchnahme mit der Folge der Tötung oder Verletzung von geschützten Individuen sowie
- die anlagenbedingte Kollisionsgefährdung an Glasflächen zu betrachten sind.

### **Ergebnis der Konfliktanalyse**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wurden vier Prüfschritte durchlaufen:

1. Die Relevanzprüfung der potenziell bedeutsamen Artengruppen,
2. die Abschichtung bestimmter, potenziell betroffener Arten,
3. die vereinfachte Prüfung bestimmter Vogelarten und
4. die einzelartenbezogene Prüfung der verbleibenden Arten.

Die Relevanzprüfung (Prüfungsschritt 1) ergab, dass im Hinblick auf das zu prüfende Vorhaben allein die Artengruppen der Fledermäuse und der Vögel einer weiteren Prüfung zu unterziehen sind. Aus der Gruppe der Fledermäuse konnte auch der Große Abendsegler abgeschichtet werden (Prüfschritt 2), da er keine relevanten funktionalen Beziehungen zum Geltungsbereich aufweist.

In der vereinfachten Prüfung bestimmter Vogelarten (Prüfschritt 3) konnten vollständig jene Arten aus dem weiteren Prüfprozess entlassen werden, die ubiquitär und wenig anspruchsvoll sind und somit einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen. Allerdings setzte der Ausschluss aus dem weiteren Prüfverfahren die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen voraus.

Der einzelartenbezogenen Prüfung (Prüfschritt 4) wurden auf Basis der vorhergehenden Schritte drei Vogelarten und die Zwergfledermaus zugeführt. Für alle einzeln geprüften Arten werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Dem Haussperling sind darüber hinaus im Rahmen der CEF-Maßnahmen Ausweichbrutplätze zur Verfügung zu stellen, um die kontinuierliche Funktionalität für Brutplätze zu gewährleisten.

Letztlich verblieben auf Basis der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme keine relevanten Beeinträchtigungen von geschützten Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

### **Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen**

Im Einzelnen werden gemäß Gutachten folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

1. Eine ökologische-artenschutzrechtliche Baubegleitung und Baukoordination beim Abriss, der Umgestaltung und dem Neubau von Gebäuden,
2. eine Bauzeitenregelung bezüglich der Entfernung von Fassadenbegrünung, Bäumen und Gehölzen und
3. die Umsetzung der Konzepte zum Schutz von Vögeln gegen ein signifikant erhöhtes Mortalitätsrisiko – insbesondere auch zur Vermeidung und Minimierung von Vogel-schlag an Glasflächen und durch Lichtemissionen.

Zudem Bedarf der Haussperling einer vorgezogenen Ausgleichmaßnahme (CEF-Maßnahme) durch die Schaffung von Ausweichbrutplätzen.

### **Maßnahmen zur Förderung der faunistischen Biodiversität**

Über die artenschutzrechtlichen Erfordernisse hinaus werden umfassende Maßnahmen zu Erhöhung der Artenvielfalt ergriffen. Maßnahmen zur Begrünung von Fassaden und Dachflächen bewirken grundsätzlich bereits eine geförderte Biodiversität. Das Anbringen von Nisthilfen schafft zudem gezielt geeignete Lebensstättenfunktionen für Vögel und Fledermäuse.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzustellen, dass sich mit Hilfe dreier Vermeidungsmaßnahmen und einer CEF-Maßnahme die Anforderungen des Besonderen Artenschutzrechts des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen lassen. Letztlich verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen der potenziell betroffenen Vogel- und Fledermausarten. Die vorgesehenen Begrünungen werden im Verbund mit dem Anbringen von Nisthilfen und Kunstquartieren eine deutliche Erhöhung der Vielfalt und Dichte artenschutzrechtlich relevanter Arten bewirken.

Zur weiteren verbindlichen Umsetzung der im Gutachten definierten CEF-Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin getroffen.

## **7.2 Energiekonzept**

Bereits die Auslobung zum Wettbewerb für das Projekt "LU" beinhaltete die Anforderung "[...] ein Konzept, welches durch die Interaktion zwischen innovativer Architektur und innovativer Technik die Kriterien von nachhaltigen Gebäuden erfüllt"<sup>1</sup> zu erstellen. Dementsprechend enthält das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "A 262" zu erarbeitende Energiekonzept ausschließlich Aussagen über die Gebäudeteile südlich der Ludwigsstraße. Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" befindliche Bestandsimmobilie "Gutenbergplatz 1" war nicht Teil des Realisierungswettbewerbes. Aus diesem Grund bleibt das Gebäude "Gutenbergplatz 1" im Energiekonzept unberücksichtigt.

Die Energiegewinnung für die Gebäudeteile südlich der Ludwigsstraße soll gemäß des erarbeiteten Energiekonzeptes ohne fossile Brennstoffe mit einem hohen Anteil an regenerativer, lokaler Energie erfolgen. Wesentliche Bausteine hierbei sind:

<sup>1</sup> Seyler und Pärssinen ProjektPartner GmbH 2019: Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit einem Ideenteil zum städtebaulichen Gestaltungskonzept für das Projekt "LU" in Mainz. Stuttgart.

- Fassaden- und Dachbegrünungen in verschiedenen Qualitäten,
- Photovoltaik,
- Erdwärmenutzung in Verbindung mit "kalter Nahwärme",
- adiabatische Kühlung (Kühlen ohne Strom) sowie
- Mainzer Fernwärme,
- Lüftungsanlagen mit hohen Wärmerückgewinnungsgraden.

Der geplante Gebäudekomplex wird durch die aktive Nutzung der Dach- sowie Fassadenbegrünung im Bereich der baulichen Hülle energetisch optimiert. Der Restenergiebedarf der einzelnen Nutzergruppen wird individuell erzeugt. Die Wärme und Kälte im Bereich des geplanten Wohn- und Hotelbereiches sollen ausschließlich über die Erdwärmesondenanlage produziert werden. Der Strom für den Antrieb wird weitestgehend vor Ort mit einer PV-Anlage auf den Dachflächen erzeugt.

Die Wärmeenergie für die geplanten Nutzungen Gewerbe, Einzelhandel, Kultur sowie Gastronomie wird über die Mainzer Fernwärme abgedeckt. Die Kühlung dieser Gebäude erfolgt zum Großteil über ein adiabatisches Kühlkonzept. Die adiabate Kühlung ist ein Verfahren, um mit Verdunstungskälte Räume zu klimatisieren. Zur Kälteerzeugung soll nur die Verdunstungskälte von Luft und Wasser als natürliche Quelle genutzt werden. Die Warmwasserbereitung für den kompletten neuen Gebäudekomplex wird über die vorhandene Fernwärme realisiert.

Zur verbindlichen Umsetzung der Energiekonzeption für den geplanten Gebäudekomplex werden in einem städtebaulichen Vertrag ergänzende vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin getroffen.

### 7.3 Fachbeitrag Bäume

Im Fachbeitrag "Bäume" wurden insgesamt 59 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Bäume aufgenommen und im Hinblick auf ihre Erhaltungsfähigkeit, Erhaltungswürdigkeit sowie artenschutzrechtliche Relevanz anhand von Habitatstrukturen bewertet. Darüber hinaus wurde die Erhaltungsfähigkeit der Bäume unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes eingestuft und es wurden erforderliche Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen während der Bauphase aufgezeigt.

Von den 59 aufgenommenen Einzelbäumen wurden drei Bäume, ungeachtet der geplanten Baumaßnahmen, als nur eingeschränkt erhaltungsfähig bewertet. Die restlichen 56 Bäume wurden, ungeachtet der geplanten Baumaßnahmen, als langfristig erhaltungsfähig eingestuft.

Im Hinblick auf gestalterische, ökologische und mikroklimatische Aspekte wurden zwei Bäume als lediglich "gering erhaltungswürdig" bewertet. Zwölf Bäume wurden als "neutral erhaltungswürdig" und 45 Bäume als "hoch erhaltungswürdig" eingestuft.

Unter Berücksichtigung des geplanten Bauvorhabens zum "Einkaufsquartier Ludwigsstraße" wurde auf Grundlage des vorliegenden Planungsstandes ein Baum als "nicht erhaltungsfähig" und drei Bäume als "nur eingeschränkt erhaltungsfähig" eingestuft. Die restlichen 55 Bäume inklusive der Platanen-Allee auf der Ludwigsstraße sowie der Linde am Bischofsplatz werden unter der Voraussetzung eines fachgerechten Baum- und Wur-

zelschutzes während der Bauphase als erhaltungsfähig bewertet. Diese werden im Bebauungsplan als "zu erhalten" festgesetzt. In der Eppichmauergasse und der Weißliliengasse sind insgesamt elf Neuanpflanzungen vorgesehen. Ergänzend werden im städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin ergänzende Regelungen zur Umsetzung des Baumerhalts und der Baumneupflanzungen getroffen.

#### **7.4 Fachbeitrag Entwässerung**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde auch ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, in dem zunächst die anfallenden Niederschlagsmengen für die jeweiligen Flächenbezugsgrößen ermittelt worden sind. Abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet, die direkt an das bestehende öffentliche Netz an Mischwasserkanälen angeschlossen sind, sind für alle geplanten neuen Gebäudeteile Regenwassermengen berechnet worden. Für die Gebäude und Gebäudeteile im Plangebiet, die nicht im Zuge der Baumaßnahme "Einkaufsquartier Ludwigsstraße" umgestaltet werden, wurde im Gutachten eine realistische Flächenversiegelung angenommen und in die Berechnung eingestellt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG) erst einmal grundsätzlich auf dem Grundstück verbleiben. Aufgrund der innerstädtischen zentralen Lage und dem hohen Anspruch an die Flächenausnutzung werden die Grundstücksflächen aber nahezu vollständig versiegelt. Daher muss es nach Aussagen im Regenwasserbewirtschaftungskonzept das Ziel der Planung sein, soviel Regenwasser wie möglich zurückzuhalten und zeitverzögert an die Mischwasserkanalisation abzugeben. Dies soll über die Realisierung von Retentionsdächern erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhandenen und ausreichend dimensionierten Mischwasserkanäle abgeführt.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes werden im städtebaulichen Vertrag ergänzende Regelungen zur Umsetzung einzelner Maßnahmen mit der Vorhabenträgerin getroffen.

#### **7.5 Fachbeitrag Mikroklima**

Stadtstrukturelle Nutzungen, wie sie im Plangebiet des Bebauungsplanes "A 262" geplant sind, bieten die Chance zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation. Für das Neubauvorhaben an der Ludwigsstraße in Mainz wurden die Auswirkungen von insgesamt drei unterschiedlichen Gestaltungssituationen (Status-Quo sowie zwei Planungsvarianten) auf das lokale Mikroklima mittels numerischer Simulation untersucht. Hierbei wurden mehrere Aspekte betrachtet.

Der erste Aspekt beinhaltet ungünstige Wechselwirkungen zwischen der Bebauungsstruktur und den lokalen Windverhältnissen. Hier können einerseits zu geringe Windgeschwindigkeiten, die zu einer mangelnden Durchlüftung der Struktur führen können, ein potentielles Problem erzeugen. Andererseits bergen zu hohe lokale Windgeschwindigkeiten, z. B. durch Düsenwirkungen, ebenfalls ein Risikopotential für Fußgänger, Vegetation und Gebäude.

Ein zweiter Aspekt umfasst die thermische Situation in der Stadt, hervorgerufen durch die verwendeten Materialien, deren fehlende Verdunstungsmöglichkeit und das zum Teil immense Wärmespeichervermögen von Gebäuden und der Bodenoberfläche.

Beide Problemfelder der Stadtplanung wurden im Fachbeitrag "Mikroklima" untersucht. Hierbei wurden zur Bewertung von Planungsszenarien numerische Simulationen errechnet, die eine Art "Wetterbericht" für das Plangebiet erstellen können. Die physikalischen Grundlagen des Modells basieren auf den Gesetzen der Strömungsmechanik, der Thermodynamik sowie weiteren spezifischen Teilmodulen wie z. B. des Strahlungstransfers, der Gebäudephysik oder der Biodynamik von Pflanzen.

Die im Fachbeitrag "Mikroklima" untersuchten Planungsvarianten "Extensive" und "Ideal" unterscheiden sich in Art und Umfang der geplanten Dachbegrünung: die Planungsvariante "Extensive" sieht eine extensive Dachbegrünung nach gültigen Vorschriften sowie das Anbringen von Solarpanelen vor, während die Planung "Ideal" darüber hinausgeht und eine intensive Dachbegrünung mit Bäumen und Sträuchern plant. Dabei basiert die Modellerstellung auf einem im Projektbericht hinterlegten Begrünungskonzept für die Dach- und Fassadenbegrünung. Zusätzlich werden in beiden Planungsszenarien die im Zuge der Knotenpunktumgestaltung im Bereich der Weißliliegasse/Ludwigsstraße geplanten, und im Bebauungsplan festgesetzten Baumneupflanzungen berücksichtigt.

Die Planungsszenarien wurden für einen heißen Sommertag mit Westwinden numerisch untersucht und in Relation zum Status-Quo (Bestandsgebäude ohne Dachbegrünung) gesetzt.

Durch die Baumpflanzungen konnten deutliche Reduzierungen sowohl der absoluten Lufttemperatur als auch der gefühlten Temperatur (PET) im Straßenraum erzielt werden. Wenngleich die Dachbegrünung auf einer Höhe von +23 m und mehr über dem Fußgängerniveau liegt, konnte dennoch ein leichter Effekt auf die bodennahen Lufttemperaturen festgestellt werden. Dieser betrug ca. 0.25 bis 0.30 K im Falle einer extensiven Begrünung und bis zu 0.4 K im Falle der idealen Planung, wobei im letzten Fall nicht nur die Intensität der Abkühlung etwas höher ist, sondern sich auch der Wirkungsbereich deutlich weiter erstreckt.

Das Begrünungskonzept für die Dach- und Fassadenbegrünung für das ehemalige Karstadtareal ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

## 7.6 Berichte zu Grundwassermessstellen

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" befindlichen Gebäude "Ludwigsstraße 8", "Ludwigsstraße 12-12a", "Hintere Präsenzgasse 1" und "Hintere Präsenzgasse 4" sind aufgrund ihrer früheren Nutzungen als altlastverdächtige Altstandorte einzustufen. Um die genannten Verdachtsmomente zu untersuchen, wurde bei einem Ortstermin am 18. Februar 2022 sowie in späteren Abstimmungen mit Vertreter:innen der zuständigen Umweltbehörden, der SGD Süd und dem Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz ein Erkundungsprogramm für die Grundwasserbeprobung festgelegt. Details zu den Grundwassermessstellen, der Beprobung und den Analysen sind den Berichten des Baugrundinstitutes Dr.-Ing. Westhaus GmbH zu entnehmen. Nach den bisherigen Analyseergebnissen waren im Grundwasser-Abstrom die Parameter "Kalium", "Kupfer", "Arsen", "Ammonium", "Chlorid" und "DOC" auffällig. Die festgestellten Überschreitungen von GFS-Werten bzw. oPW für Kalium, Kupfer, Arsen, Ammonium, Chlorid und DOC in den Abstrom-Proben lassen keine direkte Verbindung zu der bisherigen Nutzung

des Grundstückes herstellen, zumal die meisten Überschreitungen von Geringfügigkeitsschwellenwerten (GFS-Werten) bzw. orientierenden Prüfwerten (oPW) bereits in den Proben aus dem Zustrom zu dem betrachteten Baufeld festgestellt wurden. Die im Abstrom überschrittenen Parameter können auch diffuse, gegebenenfalls zumindest teilweise geogene Quellen haben.

Weiterhin wurden zur Beprobung der Grundwassermessstellen zwei umwelttechnische Kurzberichte erstellt. Der Kurzbericht vom 09.06.2022 umfasst Informationen über die durchgeführten Grundwasserproben sowie deren Analyseergebnisse. Der Kurzbericht vom 08.07.2022 beschreibt eine weitere Grundwasseruntersuchung.

## 7.7 Historische Recherche zu Alt- und Verdachtsstandorten

Im Hinblick auf mögliche Alt- und Verdachtsstandorte von Altlasten wurde für die im Plangebiet gegenwärtig vorhandene Baustruktur, die überwiegend in den 1950er- und 1960er Jahren entstand, eine historische Recherche durchgeführt. Hierbei wurden in großem Umfang historische Pläne, Karten, Luftbilder, Adressbücher und Gewerberegistereinträge ausgewertet und hieraus eine zeitliche Abfolge an Neu-, Erweiterungs- und Ersatzbaumaßnahmen erarbeitet.

Im Zuge der historischen Recherche wurden Liegenschaften mit Altlastenverdacht ermittelt und hierzu jeweils eine fachliche Einschätzung abgegeben. Folgende Liegenschaften wurden untersucht:

- Hintere Präsenzgasse 4 (ehemaliges Flurstück 5/8, ca. 340 qm),
- Hintere Präsenzgasse 2 (ehemaliges Flurstück 5/6, ca. 1100 qm),
- Hintere Präsenzgasse 1 5/10 (ca. 620 qm),
- Ludwigsstraße 12 (ehemaliges Kaufhaus Hertie) und
- Ludwigsstraße 8.

Für alle o. g. Liegenschaften mit einem Anfangsverdacht wird auf Basis der Rechercheergebnisse der Altlastenverdacht als gering eingestuft. Für alle ermittelten Standorte können Gefährdungen über den Wirkungspfad "Boden-Mensch" aufgrund der bestehenden und künftigen vollständigen Versiegelung zudem ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise zum Untersuchungsbedarf aufgenommen.

## 7.8 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schallschutzbelange zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür wurden schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm durchgeführt. Zu untersuchen und zu beurteilen waren hinsichtlich des Verkehrslärmes die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen und die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse an bestehenden Gebäuden in der Umgebung. Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes wurden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt.

Bezüglich des Gewerbelärms wurden Auswirkungen der Planungen auf die Gewerbelärmverhältnisse an den bestehenden stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes und auf geplante stöempfindliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes

untersucht. Zur Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Kfz-Verkehr auf der Weißliliegasse und der Ludwigsstraße sowie der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärmeinwirkungen sind Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen wurden im Bebauungsplan zu folgenden Punkten textliche und zeichnerische Festsetzungen getroffen:

- Ausführung der Außenbauteile zur Luftschalldämmung,
- Außenwohnbereiche,
- Grundrissorientierung wegen Verkehrslärm,
- Schallgedämmte Belüftungsanlagen,
- Grundrissorientierung aufgrund von Gewerbe- und Veranstaltungslärm sowie
- Lärmschutz für die Anlieferungsbereiche.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

## 7.9 Geotechnische Vorgutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "A 262" wurden zwei Fachgutachten zur geotechnischen Situation im Plangebiet erarbeitet. Ein Gutachten befasst sich mit dem Bereich der ehemaligen Karstadt-Verkaufsräume, das andere mit dem Bereich des Parkhauses. Bei den Gutachten handelt es sich jeweils um Vorgutachten. Aufgrund der vorliegenden Gutachten wurde ein entsprechender Hinweis zu Baugrunduntersuchungen im Vorfeld von Baumaßnahmen in den Bebauungsplan "A 262" aufgenommen.

### 7.9.1 Geotechnisches Vorgutachten, Baugrund und Gründung für den Bereich der ehemaligen Karstadt-Verkaufsräume

Das zweite im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "A 262" erarbeitete Gutachten für das Objekt "Neubau im Bereich des bisherigen Kaufhaus-Gebäudes" enthält Aussagen zum Baugrundaufbau, ausführliche Angaben zur Grundwassersituation, zur Trockenhaltung des Bauwerkes und Auftriebssicherheit (mit empfohlenem Bemessungswasserstand) sowie zu den Bodenklassen und erdstatischen Rechenwerten.

#### **Baugrundaufbau**

Nach der geologischen Karte von Rheinland-Pfalz, Messtischblatt 6015 Mainz, setzt sich die Lockergesteinsüberdeckung im Projektgebiet aus einer mehrere Meter dicken Kultur- und Bauschuttschicht und bereichsweise aus quartären, teilweise umgelagerten Ablagerungen zusammen. Diese werden zunächst von quartären Rheinterrassen (Sand und Kies) und darunter von tertiären Hydrobienschichten des Mainzer Beckens unterlagert. Die tertiären Schichten bestehen aus einer Wechselfolge von Schluff, Ton und Hydrobien, in die Kalkstein- und Mergelbänke eingelagert sind.

Das Ergebnis der Bohrungen und Sondierungen ist dem Gutachten zu entnehmen.

#### **Grundwasser/Trockenhaltung des Bauwerkes/Auftriebssicherheit**

Gemäß der hydrogeologischen Kartierung der Stadt Mainz steht das Grundwasser im Projektgebiet bei ca. 5 m und 6 m unter Flur an. Der Grundwasserstand ist abhängig vom

Pegelstand des Rheins. Das Grundwasser stand in den Bohrungen der Fa. Joh. Keller im Juni 1962 nahezu einheitlich bei 82,5 m ü. NHN. Die durch das Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus eingemessenen Grundwasserstände betragen am 21.01.2021 82,15 m ü. NHN. Im Februar 2021 ereignete sich am Rhein ein Hochwasser mit einem am 06.02.2021 erreichten Höchststand am Pegel Mainz von ca. 84,7 m ü. NHN. Der entsprechende Grundwasserstand betrug am 08.02.2021 83,65 m ü. NHN. Der höchste bekannte Wasserstand (HHW) am Pegel Mainz wurde am 28.11.1882 bei ca. 86,3 m ü. NHN festgehalten. Unter der vereinfachten Annahme einer konstanten Differenz von mind. 1,0 m zwischen dem Wasserstand am Rhein und dem Grundwasserstand im Baufeld würde ein Wasserstand am Pegel Mainz von ca. 86,3 m ü. NHN einem Grundwasserstand im Baufeld von ca. 85,3 m ü. NHN entsprechen. In den Berichten des Büros Gies aus dem Jahr 1962 wird ein höchstes Grundwasser bei 83,35 m ü. NHN angegeben. Das Büro empfiehlt bei der Tiefgarage eine Sicherung gegen Wasserauftrieb auf 83,00 m ü. NHN zu bemessen. Eine Drainage sei als zusätzliche Sicherungsmaßnahme gegen Verwässerung des Kellers unter dem Fußboden zur Entwässerung der Kanalgräben vorzusehen. Bei der Bemessung des Neubaus wird aufgrund der Grundwasserstände im Februar 2021 ein Bemessungswasserstand von 84,5 m ü. NHN empfohlen.

#### **Bodenklassen und erdstatische Rechenwerte**

Die Bodenklassen und erdstatischen Rechenwerte sind dem Gutachten zu entnehmen.

### **7.9.2 Geotechnisches Vorgutachten, Baugrund und Gründung für den Bereich des Parkhauses**

Das Gutachten für das Objekt "Neugestaltung des Parkgebäudes (Bauteil B)" enthält ebenfalls Aussagen zum Baugrundaufbau, zur Grundwassersituation, zu den Bodenklassen und zu erdstatischen Rechenwerten sowie zur gegenwärtigen Gründung des Parkhauses.

Im Zuge der Neugestaltung des Gebäudekomplexes soll das bestehenden Garagengebäude oberirdisch rückgebaut und dann oberirdisch neu aufgebaut werden. Nach Angaben des Gutachters ist in dem Bereich der Tiefgarage ein Drainagesystem zu einem Großbrunnen an der Ecke Bischofsplatz/Eppichmauergasse vorhanden. Die tatsächliche Ausführung und ggfs. der Zustand dieser Entwässerung müssen unbedingt vor Ort geprüft werden.

Weitere Informationen zum Bodengrundaufbau, den Bodenklassen und erdstatischen Rechenwerten, der Gründung des Parkhauses Fuststraße sowie zum Thema Grundwasser, Trockenhaltung des Bauwerkes und zur Auftriebsicherheit sind dem Gutachten zu entnehmen. Aufbauend auf das erarbeitete Gutachten wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.10 Umwelttechnisches Gutachten**

Das umwelttechnische Gutachten enthält Aussagen zur früheren Nutzung (u. a. Kühlmaschinen, Dieselaggregat, Heizraum, Öltanks, Verbrennungsanlage, chemische Reinigung), zum Baugrundaufbau und zu den Ergebnissen der Boden- und Bodenluftuntersuchung an sechs Sondierungspunkten im Plangebiet.

Die Analyseergebnisse der Proben aus den ehemaligen Kühlmaschinenräumen weisen keine Auffälligkeiten auf, so dass die Verdachtsmomente bezüglich eines FCKW-Schadens in diesem Bereich als ausgeräumt betrachtet werden können.

Die Analyseergebnisse der Bodenluftproben weisen zwar keine Überschreitungen der Bodenluftwerte auf, überschreiten aber die AKW-Maßnahmenwerte gemäß Kapitel 2.3 "Beurteilung von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) und aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) bei Schadensfällen" aus dem ALEX Merkblatt 02.

In den im Nachgang analysierten Rückstellproben konnten keine AKW-Gehalte über der Bestimmungsgrenze nachgewiesen werden. Daher wird seitens des Gutachters angenommen, dass die Quelle der in der Bodenluft festgestellten AKW außerhalb des beprobten Bereichs der Bohrung liegt. Dabei ist zu beachten, dass der höchste, nachgewiesene AKW-Gehalt von  $17 \text{ mg/m}^3$  in der Bodenluft im Bereich der Bohrung RKS-BL 3 festgestellt wurde, die am westlichen Rand des zu betrachtenden Baufeldes angesetzt wurde. Derzeit liegen keine Hinweise vor, dass in der unmittelbaren Nähe der Bohrung RKS-BL 3 innerhalb des ehemaligen Kaufhausgebäudes Tätigkeiten ausgeführt wurden, die eine AKW-Belastung verursachen konnten. Die hier vermutete Reinigung würde erfahrungsgemäß eher eine Belastung mit LHKW verursachen. Dieses Verdachtsmoment konnte durch einen negativen LHKW-Befund analytisch ausgeräumt werden. Ferner ist im Bereich der Bohrung RKS-BL 1 bis RKS-BL 7 eine 17 cm bis 35 cm dicke Betonplatte vorhanden, die eine wesentliche Barriere für etwaige Schadstoffe darstellt.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten gutachterlichen Erkenntnisse ist anzunehmen, dass die Quelle der festgestellten Bodenluftbelastung vermutlich eher außerhalb des hier zu betrachtenden Baufeldes liegt.

## 7.11 Verkehrsgutachten

Anhand eines Verkehrsgutachtens wurde geklärt, inwieweit nach Umsetzung der Planung eine gesicherte Erschließung für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen gewährleistet werden kann. Es wird im Gutachten dargestellt, welche verkehrliche Situation im Bestand vorliegt und welche verkehrlichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes "A 262" zu erwarten sind. Darüber hinaus dienen die im Gutachten ermittelten Kfz-Verkehrsmengen als Eingangsgrößen für das erarbeitete Schallgutachten. Ein weiterer Teil des Gutachtens befasst sich mit der Umgestaltung der Weißliliegasse.

Als Grundlage für das Verkehrsgutachten wurden Zählungsdaten an den relevanten Knotenpunkten im umliegenden Straßennetz aufbereitet. Das Kfz-Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen und die zu erwartenden Verkehrszunahmen im umliegenden Straßennetz wurden prognostiziert und auf das umliegende Verkehrsnetz umgelegt. Durch einen Vergleich der Knotenleistungsfähigkeit im "Prognoseplanfall" mit der Knotenleistungsfähigkeit im "Prognosenullfall" wurde geprüft, ob gegebenenfalls vorhandene Probleme auf die neu entstehenden Verkehre zurückzuführen sind oder ohnehin schon bestehen. Dabei wurde auch die Anbindung des im Plangebiet liegenden Parkhauses an das öffentliche Straßennetz überprüft.

Für den Bereich der Weißliliegasse wurde eine Umgestaltungslösung entwickelt, die den verkehrlichen und städtebaulichen Anforderungen besser genügt als die vorhandene Situ-

ation. Zu deren Umsetzung wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Ergänzend werden im städtebaulichen Vertrag Regelungsinhalte zur vertiefenden Planung und zur Umsetzung aufgenommen.

Auf Basis der Verkehrszählungen wurde ein Verkehrsmengengerüst aufgebaut, das mit dem prognostizierten Kfz-Neuverkehr des Untersuchungsgebietes beaufschlagt wurde. Da im Rahmen der Umnutzung und Umgestaltung des Karstadt-Areals neben Nutzungen, die neu entstehen, bisher bestehende Nutzungen (deren induzierter Verkehr in den vorliegenden Verkehrszählungen enthalten ist) entfallen, wurde außerdem ermittelt, welche Kfz-Verkehrsmenge durch die Umsetzung des Plangebietes zunächst entfällt. Außerdem wurde zur Erfassung des Gesamtverkehrs des Untersuchungsgebietes aus bestehenden und neuen Nutzungen die induzierte Kfz-Verkehrsmenge der bisher und auch weiterhin bestehenden Nutzungen ermittelt.

In Summe ergibt sich daraus ein absoluter Kfz-Neuverkehr von werktäglich ca. 2.100 Kfz-Fahrten (1.050 Quell- und 1.050 Zielfahrten). Diese Fahrten verteilen sich auf das umliegende Straßennetz. In dem Plangebiet befindlichen Parkhaus kann ca. 60 Prozent des Gesamtverkehrs, induziert durch das Plangebiet, abgewickelt werden. Die übrigen ca. 40 Prozent verteilen sich auf die umliegenden Parkhäuser.

In der Weißliliegasse und der Großen Langgasse erhöht sich die Kfz-Verkehrsmenge durch das Plangebiet werktäglich um etwa 10 Prozent im Vergleich zu den Verkehrsmengen im Bestand.

Zudem wurden fünf relevante Knotenpunkte im umliegenden Verkehrsnetz im Bestand (= "Prognosenullfall") und im "Prognoseplanfall" auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht. Zusätzlich wurde der Anschluss "A1", der das Parkhaus des Entwicklungsvorhabens an das öffentliche Verkehrsnetz anbindet, im "Prognoseplanfall" untersucht. An den Knotenpunkten "K3" (Große Bleiche – Bauhofstraße/Flachmarktstraße) und "K4" (Rheinstraße/Holzhofstraße) werden bereits im Bestand zur vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde Maßnahmen zur Ertüchtigung der Lichtsignalanlage erforderlich. Es ist jedoch ausreichend, die bestehenden Signalprogramme geringfügig anzupassen.

Die Knotenpunkte "K1" und "K5" weisen mit der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes "QSV B" sowohl zur vormittäglichen als auch zur nachmittäglichen Spitzenstunde gute Leistungsfähigkeiten auf. Der Knotenpunkt "K2" ist ebenfalls mit "QSV B" zur vormittäglichen und "QSV C" zur nachmittäglichen Spitzenstunde leistungsfähig. Es zeigt sich, dass der Rückstau an den Knotenpunkten teilweise bis zu benachbarten Knotenpunkten reicht. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit wurde mit den Festzeitprogrammen der Lichtsignalanlagen durchgeführt. Die Signalisierung der Knotenpunkte "K1", "K3" und "K4" vor Ort ist dagegen über eine verkehrsunabhängige Steuerung geregelt, was den Verkehrsablauf noch einmal positiv beeinflusst.

Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Prognosefall hat gezeigt, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen im jetzigen Ausbauzustand der Knotenpunkte abgewickelt werden können. Wie im Bestand werden hierfür geringfügige Anpassungen des Signalprogramms an den Knotenpunkten "K3" und "K4" notwendig. Die Rückstaulängen werden durch den Neuverkehr nicht bzw. nur unbedeutend verlängert.

Die Qualitätsstufen der Knotenpunkte stellen sich analog zum Bestand dar. Der Anschluss "A1" zum Parkhaus des Plangebietes weist zur vormittäglichen Spitzenstunde mit "QSV A" eine sehr gute Qualität und zur nachmittäglichen Spitzenstunde mit "QSV B" eine gute Verkehrsqualität des Verkehrsablaufes auf.

Für den anliegenden Bereich der Weißliliengasse mit der Anbindung der Tiefgarage wurde eine Umgestaltungslösung entwickelt, die den verkehrlichen und städtebaulichen Anforderungen besser genügt als die vorhandene Situation. Die Vorzugsvariante greift das Gestaltungsprinzip der Großen Langgasse auf. Mit dieser Variante wird ein guter Verkehrsablauf ermöglicht und durch die Verlegung des Gehweges vor die Arkaden verbessern sich zudem die Sichtverhältnisse bei der Tiefgaragenausfahrt, was neben der Übersichtlichkeit auch gleichzeitig die Verkehrssicherheit erhöht. Zur Optimierung des Busverkehrs wird eine Busschleuse vorgesehen sowie eine separate Aufstellmöglichkeit am Knotenpunkt Ludwigsstraße/ Weißliliengasse. Der Bus kann am nördlichen Knotenpunkt über ein separates Lichtsignal gesteuert werden.

Für die Abwicklung des Anlieferungsverkehrs wird die Markierung einer zusätzlichen Haltlinie vor der Ausfahrt aus dem Anlieferungsbereich im Gebäude mit der Signalisierung über ein "Rot-Gelb-Dunkel-Signal" empfohlen. Zudem sollte die bestehende Signalisierung direkt am Knotenpunkt "Weißliliengasse / Eppichmauergasse" mit der Ausfahrt koordiniert werden. Mit der Investorin wurden basierend auf den Empfehlungen Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Zusammenfassend wird im Verkehrsgutachten festgestellt, dass aus verkehrlicher Sicht die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße" erfolgen kann. Das umliegende Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, um die prognostizierten Verkehrsmengen im jetzigen Ausbauzustand abwickeln zu können. Es werden lediglich geringfügige Anpassungen am Signalprogramm an den Knotenpunkten "K3" und "K4" erforderlich.

## 8. Mobilitätskonzept

In Zusammenhang mit den Planungen zur Nachnutzung des ehemaligen Karstadt-Areals wurde im Rahmen des Mobilitätskonzeptes der zukünftige Bedarf an Stellplätzen ermittelt. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz ist für den geplanten Standort zunächst ein Nachweis von 333 Pkw-Stellplätzen zu erbringen. Weiterhin sind für das Plangebiet 242 Fahrradabstellmöglichkeiten nachzuweisen. Nach § 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz wird für das Plangebiet aufgrund der vorliegenden ÖPNV-Erschließung eine Reduktion der Stellplatzanzahl berücksichtigt. Darüber hinaus soll basierend auf § 5 der Stellplatzsatzung untersucht werden, ob die Möglichkeit einer Reduktion der Anzahl an notwendigen Stellplätzen aufgrund weiterer qualifizierter Mobilitätsverbesserungen besteht. Weist ein Mobilitätskonzept das entsprechende Reduktionspotential aufgrund angemessener Maßnahmen nach, ist nach § 5 Satz 2 der Stellplatzsatzung eine Aussetzung der Stellplatzpflicht von bis zu 30 Prozent möglich.

Die Analyse der Rahmenbedingungen des Plangebietes hat gezeigt, dass am Standort gute Grundvoraussetzungen (SPNV-/ÖPNV-Angebot, Radverkehrsinfrastruktur, Sharing-Angebote) für einen reduzierten Bedarf an Pkw-Stellplätzen vorliegen. Insgesamt bestehen am Standort des Plangebietes gute Voraussetzungen, dass ein Angebot an Carsharing-Fahrzeugen und zusätzlichen Fahrradabstellplätzen angenommen werden und somit ein reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt werden kann. Zusammenfassend sind dafür folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Einrichtung von 15 Carsharing-Stellplätzen und
- die Einrichtung von 126 zusätzlichen Fahrradabstellplätzen (inkl. 18 Lastenrad-Stellabstellplätzen, Fahrradanhänger etc.).

Diese Maßnahmen fördern ein umweltschonendes und klimafreundliches Mobilitätsverhalten und begünstigen die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes. Vor diesem Hintergrund ist ein reduzierter Stellplatzbedarf als realistisch einzuordnen. Es sind nach Maßgabe des Mobilitätskonzeptes für das von der Vorhabenträgerin zu realisierende Projekt des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße und die Neubebauung an der Fuststraße und am Bischofsplatz somit noch 231 Pkw-Stellplätze und unter Einbeziehung bestehender Baulasten insgesamt 300 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage erforderlich. Die im Plangebiet geplante Tiefgarage deckt diesen Bedarf an Stellplätzen insgesamt ab.

Da das Fahrrad als Verkehrsmittel der Zukunft einen ähnlichen Verkehrsmittelanteil wie der Pkw haben kann bzw. sollte, ist für die Anzahl der Fahrradabstellmöglichkeiten eine gleiche Größenordnung wie für die Pkw-Abstellmöglichkeiten sinnvoll. Daher sind an drei Standorten in der Tiefgarage des Gebäudekomplexes "Lu:" dezentrale Fahrradparkierungsanlagen mit insgesamt 368 Fahrradabstellplätzen (inkl. 18 Lastenradabstellplätzen) vorgesehen.

Zur weiteren verbindlichen Umsetzung des Mobilitätskonzeptes werden in einem städtebaulichen Vertrag ergänzend zu den Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin getroffen.

## 9. Umweltbericht / Zusammenfassung

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. Der Bebauungsplan "A 262" wird als Angebotsbepauungsplan mit einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag aufgestellt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die zukünftig im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, muss auch der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "A 262" geändert werden.

Unter Zugrundelegung der vorhandenen Unterlagen erfolgte eine Untersuchung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Darstellung potenzieller umweltbezogener Auswirkungen und die Prüfung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung. Nachfolgend werden Bestand und Auswirkungen für die jeweiligen Schutzgüter dargestellt:

### ➤ Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich befindet sich in der Innenstadt und gehört zum Kerngebiet der Stadt Mainz. Hier befinden sich u. a. Einzelhandel, Gastronomie und kulturelle Einrichtungen sowie teilweise Wohnungen und Büros in Obergeschossen. Die Ludwigsstraße besitzt eine hohe Besucherfrequenz und spielt eine wichtige Rolle für die Erschließung der Innenstadt. Die Weißliliegasse im Westen des Geltungsbereiches ist eine wichtige Verbindungsachse vom Süden der Stadt Mainz zum Hauptbahnhof. Es besteht eine Schallbelastung insbesondere durch den Verkehr auf der Ludwigsstraße und der Weißliliegasse, durch die Außengastronomie sowie die Anliefervorgänge.

### **Auswirkung**

Es sind baubedingte Schall-, Staub- und Lichtimmissionen sowie Erschütterungen temporär möglich. Mit der geplanten Bebauung werden städtebauliche Mängel behoben mit dem Ziel, eine Modernisierung der Einkaufsstadt Mainz zu erreichen.

Die bestehende planungsrechtliche Situation der Verkehrsflächen wird nicht verändert. Zur Förderung eines klimafreundlichen Mobilitätsverhaltens sind Carsharing- sowie Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Neupflanzung von sieben Bäumen an der Weißliliegasse reduzieren die Temperatur im Straßenraum und wirken sich somit positiv auf das menschliche Wohlbefinden aus. Zur Umsetzung des Vorhabens sind auch öffentliche Flächen in einer Größenordnung von rund 315 qm erforderlich, die seitens der Stadt Mainz zur Verfügung gestellt werden sollen. In der Innenstadt Mainz stehen weiterhin ausreichend öffentliche Flächen zur Verfügung. Es werden Immissionsrichtwerte durch Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen überschritten. Maßnahmen sind erforderlich. Zusammenfassend sind bei Durchführung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut abzuleiten.

### **Maßnahmen**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Minimierung von Staub-, Schall- und Lichtimmissionen während der Bauphase.
- Minimierung der Schallimmissionen während der Betriebsphase durch textliche und zeichnerische Festsetzungen zu folgenden Punkten:
  - Ausführung der Außenbauteile zur Luftschalldämmung,
  - Außenwohnbereiche,
  - Grundrissorientierung wegen Verkehrslärm,
  - Schallgedämmte Belüftungsanlagen,
  - Grundrissorientierung aufgrund von Gewerbe- und Veranstaltungslärm sowie
  - Lärmschutz für den Anlieferungsbereich
- Anlage von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse.

### ➤ **Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt**

#### ***Pflanzen:***

##### **Bestand**

Die Flächen im Geltungsbereich sind stark anthropogen überprägt und nahezu vollständig versiegelt. Prägendes Stadtgrün ist der Baumbestand. Im Geltungsbereich wachsen 59 Bäume, davon sind 30 durch die RVO zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt. Neben einer 133 qm großen Grünfläche am Bischofsplatz, findet sich an der Parkhausfassade eine ca. 425 qm große Fassadenbegrünung. Kleinflächige Fassadenbegrünung (20 qm) befindet sich auch am Gebäude der Deutschen Bank. Dachbegrünung findet sich im Geltungsbereich nicht.

##### **Auswirkung**

Es sind voraussichtlich bis zu vier Baumfällungen erforderlich. Nach Ende der Bauphase erfolgen Ersatzpflanzungen am gleichen Standort der gefälltten Bäume. Die weiteren Bäume sind zu erhalten. Sieben Neupflanzungen sind an der Weißliliegasse vorgesehen. Nach Ende der Baumaßnahmen wird die Grünfläche am Bischofsplatz auf rund 113 qm wiederhergestellt. Es erfolgt die großflächige Neuanlage von Dach- und Fassadenbegrünungen und damit eine Verbesserung im Vergleich zum Ist-Zustand. Erhebliche Beein-

trüchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen sind nicht zu erwarten. Die Sicherung und Fortentwicklung des Stadtgrüns innerhalb des Geltungsbereiches wirkt sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen aus.

### **Maßnahmen**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Dendrologische Baubegleitung
- Kronenrückschnitte und lokale Kroneneinkürzungen zur Herstellung des lichten Raums gemäß Fachbeitrag Bäume
- Schutz der Wurzelbereiche durch fachgerechte Aufschotterung im Bereich der Baustraße
- Fachgerechter Stammschutz bzw. Schutzzaun
- Wurzelsuchgrabungen
- Ggfs. Bewässerung der Bäume zwischen März und Oktober erforderlich

Ausgleichsmaßnahmen:

- Ersatzpflanzung für gefällte Bäume am selben Ort
- Wiederbegrünung der Parkhausfassade

### **Tiere:**

#### **Bestand**

Die Artenvielfalt der Avifauna innerhalb des Geltungsbereiches ist gering. Vertreten sind unter den sieben kartierten Brutvögeln nur allgemein häufige und anpassungsfähige Arten mit hoher Störungstoleranz. Einzige Art mit Rote-Liste-Status und einem schlechten Erhaltungszustand ist der Haussperling. Bei den Fledermaus-Untersuchungen aus den Jahren 2014 und 2021 wurden der Große Abendsegler und die Zwergfledermaus nachgewiesen. Baumhöhlen und -spalten mit möglicher Bruthöhlenfunktion für anspruchsvolle Höhlenbrüter oder Quartierfunktionen wurden nicht gefunden.

#### **Auswirkung**

Unter Zugrundelegung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für den Haussperling ist in der Bauphase keine Zerstörung von Lebensstätten sowie keine Verletzung oder Tötung von Individuen geschützter Arten zu erwarten.

Die Bebauung führt nicht zu Störungen in Form von Barriere- oder Zerschneidungswirkung.

Es wurde ein Vogelschutzkonzept zur Reduzierung von Vogelschlag an Glasflächen entwickelt. Weiterhin ist das Anbringen bzw. die Integration von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse vorgesehen. Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung wirkt sich positiv auf die Entomofauna aus.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen, sondern vielmehr positive Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere abzuleiten.

### **Maßnahmen**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Ökologische Fachbauleitung

- Baubegleitung beim Abriss von Gebäuden: Sollten im Rahmen der Baubegleitung geschützte Tiere / Lebensstätten gefunden werden, sind geeignete Maßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen
- Rodungsarbeiten, Baumrückschnitte sowie Entfernung von Fassadenbegrünung zw. 01.10. und 28./29.02.
- Umsetzung des Vogelschutzkonzeptes. Zum Maßnahmenkatalog gehört z.B. die Verwendung anerkannten Vogelschutzglas mit hoher Wirksamkeit und Nutzung von Gläsern mit einem maximalem Reflexionsgrad von 15 %.
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Beleuchtung der Wege auf den Dachflächen nur während der Öffnungszeiten

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

- Anbringen von zehn Nisthilfen für den Haussperling

Weitere Maßnahmen:

- Förderung der faunistischen Biodiversität durch die Integration von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den Fassaden des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße und am Neubau "Fuststraße"

### **Biologische Vielfalt:**

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich weist ein geringes Lebensstättenpotenzial für artenschutzrechtlich bedeutsame Arten auf. Er ist Lebensraum insbesondere für stadttypische ubiquitäre Arten.

#### **Auswirkung**

Die extensive und intensive Dachbegrünung sowie die vorgesehenen Nisthilfen und Fledermauskästen in den Fassaden der Neubauten, die Baumpflanzungen sowie die Fassadenbegrünungen verorten den Lebensraum Stadt für Insekten, Vögel und Fledermäuse auf.

#### **Maßnahmen**

Erhalt bzw. Schaffung neuer Lebensräume durch:

- Erhalt und Neupflanzung von Bäumen
- Anlage von Fassadenbegrünung
- Anlage von Dachbegrünung

### ➤ **Boden und Flächen**

#### **Bestand**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Kleinere unversiegelte Flächen befinden sich im Bereich von Baumscheiben sowie der Grünanlage am Bischofsplatz. Diese kleinen Flächen mit Bodenanschluss sind anthropogen überprägt. Für Teile des Geltungsbereiches liegen Altlastenverdachtsflächen vor. Der Altlastenverdacht wird als gering eingestuft.

### **Auswirkung**

Auf Grund der nahezu flächendeckenden Versiegelung des Geltungsbereichs ist die Entfernung von Grünbeständen inklusive Oberboden lediglich im Bereich des Bischofsplatzes erforderlich. Hier muss die Grünfläche teilweise temporär beansprucht werden. Es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 20 qm durch die Verkleinerung der Grünfläche am Bischofsplatz. Planungsrechtlich ist eine Versiegelung von 100 % möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sind nicht zu erwarten.

### **Maßnahmen**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Vergrößerung und/oder Entsiegelungen von Baumscheiben im Zuge der Neupflanzung von Bäumen

### ➤ **Wasser**

#### **Bestand**

Im Geltungsbereich existieren keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden. Nach der Hydrogeologischen Kartierung der Stadt Mainz steht das Grundwasser im weiteren Projektgebiet zwischen ca. 5 m und 6 m unter Flur an. Der Grundwasserstand im Plangebiet ist abhängig vom Pegelstand des Rheins. Der höchste im Jahr 2021 gemessene Grundwasserstand betrug ca. 83,7 m NN aufgrund des Rhein-Hochwassers im Februar 2021.

### **Auswirkung**

Temporär kann eine Grundwasserhaltung während der Bauphase erforderlich werden. Sonst erfolgen keine Eingriffe, die über das bisher bestehende Maß hinausgehen. Durch die Ausbildung der Flachdächer als Retentionsdächer sowie die vorgesehene Dachbegrünung kann der Regenwasserabfluss um ca. 49 % reduziert werden. Das übrige Wasser wird in die städtische Mischwasserkanalisation eingeleitet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

### **Maßnahmen**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Anlage von extensiver und intensiver Dachbegrünung
- Verwertung und Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß dem Entwässerungskonzept

### ➤ **Klima / Luft**

#### **Bestand**

Das Plangebiet liegt in einem Klimafunktionsraum mit geringer Wertigkeit mit stark belastendem Klima („Cityklima“). Dieses zeichnet sich insbesondere durch mittägliche Aufheizung, abnehmende nächtliche Auskühlung und geringe Verdunstung aus. Verkehrsbedingte Schadstoffbelastungen werden nicht oder nur eingeschränkt durch Frischluftzufuhr und gebietseigene Grünstrukturen reduziert.

### **Auswirkung**

Temporäre Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den Baustellenverkehr und die weiteren Bautätigkeiten lassen sich nicht ausschließen. Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Die Baumneupflanzungen sowie die Dach- und Fassadenbegrünungen haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Angesichts des Klimawandels stellen diese eine wichtige Klimaanpassungsmaßnahme dar. Die Energiegewinnung für die Neubauten wird mit einem hohen Anteil an regenerativer, lokaler Energie angedacht. Damit werden Kohlendioxid-Emissionen gesenkt und das Klima geschützt.

### **Maßnahmen**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Konzept zur Förderung von umweltbewusstem und klimafreundlichem Mobilitätsverhalten
- Nutzung von erneuerbaren Energien
- Erhalt bzw. Schaffung kleinklimatischer Gunsträume durch:
  - Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen
  - Anlage von Fassadenbegrünung
  - Anlage von extensiver und intensiver Dachbegrünung

### ➤ **Landschaft**

#### **Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt und gehört zum Kerngebiet der Stadt Mainz. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind fast ausschließlich versiegelt. Die Ludwigsstraße wird von einer Platanenallee gesäumt. Die Ludwigsstraße führt vom Schillerplatz auf den Gutenbergplatz und bietet in ihrem Verlauf eine dynamische Perspektive auf den Mainzer Dom, das Wahrzeichen der Stadt Mainz. Der Bischofsplatz bildet einen Übergang zwischen der historischen Altstadt und moderner Bebauung.

#### **Auswirkung**

Temporär kann es während der Bauarbeiten zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes kommen. Da diese zeitlich beschränkt ist, ist sie als nicht erheblich zu bewerten. Der Bebauungsplan "A 262" stellt die Grundlage zur Beseitigung der städtebaulichen Mängel dar und strebt eine Verbesserung der architektonischen und freiräumlichen Qualität an. Die Begrenzung der Gebäudehöhen dient nicht nur dem Einfügen in die Bestandsbebauung der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens, sondern auch dem Erhalt der Sichtachsen zum Dom St. Martin. Die Fassadenbegrünung sowie die Baumneupflanzungen verbessern das Stadtbild. Durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume wird der Alleecharakter der Ludwigsstraße langfristig sichergestellt. Auch die gestalterisch wirksamen Bäume im Bereich Bischofsplatz bleiben, mit Ausnahme von Baum Nr. 10, erhalten.

## Maßnahmen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Beschränkung der Gebäudehöhen und Generieren von geradlinigen Gebäudekanten durch festgesetzte Baulinien
- Schaffung einer einheitlichen Torsituation in Blickrichtung Schillerplatz durch Festsetzung der Baulinien, zwingende Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen sowie das Flachdach
- Erhalt und Neupflanzung von Bäumen
- Anlage von Fassadenbegrünung

## ➤ Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

### Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Kulturdenkmäler und Denkmalzonen:

- Denkmalzone "Gutenbergplatz"
- Denkmalzone "Südöstliches Altstadtgebiet"
- Portal des ehemaligen Bischöflichen Palais, Bischofsplatz
- Bischofsplatzbrunnen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes "Altstadt - Römisches Kastell". Des Weiteren befindet sich eine Statue des Bischofs Ketteler mit zugehöriger Steinstele auf dem Bischofsplatz, welche nicht unter Denkmalschutz steht.

### Auswirkung

Nach erfolgtem Gebäudeabbruch und vor dem Neubau an der Fuststraße erfolgen archäologische Untersuchungen. Der denkmalgeschützte Brunnen am Bischofsplatz sowie die Statue des Bischofs Ketteler und die zugehörige Steinstele werden vor Baubeginn abgebaut und eingelagert. Das Portal des ehemaligen Bischöflichen Palais wird während der Bauphase durch eine Einhausung vor Ort geschützt. Nach Ende der Baumaßnahmen wird der denkmalgeschützte Brunnen in die festgesetzte Grünfläche versetzt. Die Statue des Bischofs Ketteler sowie die Steinstele werden nach Ende der Baumaßnahmen an ihre ursprünglichen Orte wiederaufgestellt. Die Denkmalzonen "Gutenbergplatz" und "Südöstliche Altstadt" erfahren durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen.

## Maßnahmen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Archäologische Untersuchungen nach erfolgtem Gebäudeabbruch und Meldung von Funden gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz
- Schutz der Einzeldenkmäler während der Bauphase:
- Abbau und Einlagerung der Statue des Bischofs Ketteler sowie des denkmalgeschützten Brunnens
- Schutz des Portals des ehemaligen Bischöflichen Palais durch Einhausung

## Ergebnis

Unter Zugrundelegung der Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan "A 262" zu erwarten.

## 10. Hinweise

### 10.1 Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne und sonstiger Satzungen

Der Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" überlagert Teilbereiche der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße (A 233)" und "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße – Ergänzung (A 233/1.Ä)". Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "A 262" werden die Bebauungspläne "A 233" und "A 233/1.Ä" in den überlagerten Bereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "A 262" ersetzt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan "A 262" aufgenommen.

Der Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich zudem die "Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Ludwigsstraße (A 273 S)". Die Gestaltungssatzung "A 273 S" behält mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "A 262" ihre Gültigkeit und ist weiterhin anzuwenden. Sofern wie in diesem Bebauungsplan Regelungen im Sinne des § 88 Abs. 1 LBauO auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, gehen dieser der Satzung "A 273 S" vor, soweit sie weitergehende bzw. speziellere Regelungen enthalten.

### 10.2 Unterbauung Ludwigsstraße

Zur Anstoßwirkung im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben entlang des südlichen Fahrbahnrandes der Ludwigsstraße wurde in den Bebauungsplan ein textlicher und zeichnerischer Hinweis bezüglich der vorhandenen Unterbauung der Ludwigsstraße aufgenommen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist in diesem Abschnitt der Ludwigsstraße teilweise bis zur Vorderkante des heutigen Gebäudebestandes (Abbildung 13/ = gestrichelte Linie) unterbaut. Im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Ludwigsstraße werden entsprechende Lageprüfungen und Voruntersuchungen empfohlen.

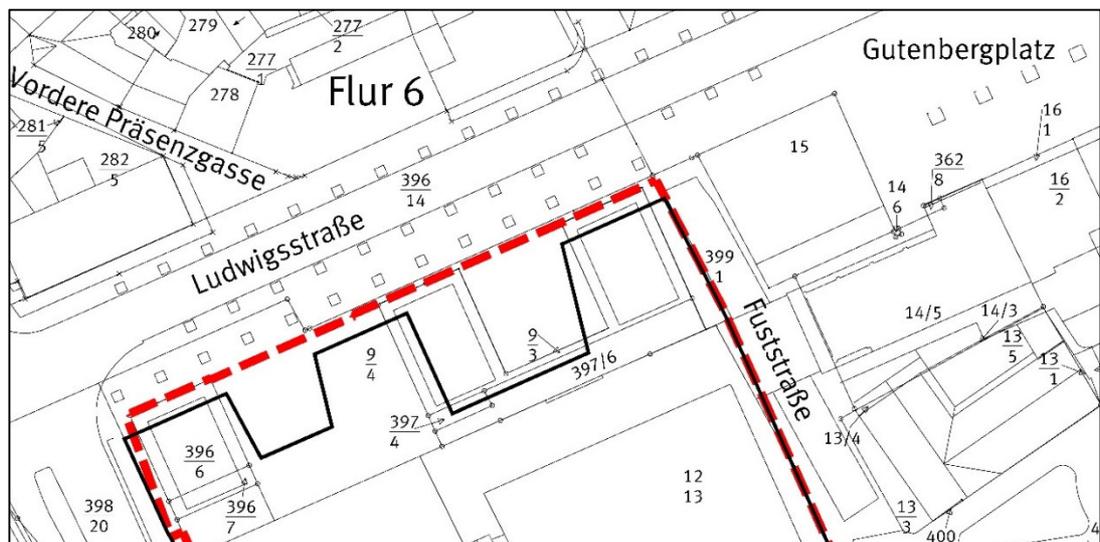


Abbildung 13: Unterbauung der Ludwigsstraße, eigene Darstellung Stadt Mainz.

### 10.3 Baugrund und Grundwasserhaltung

In direkter Umgebung zum Plangebiet befinden sich neben Dom und Johanniskirche weitere denkmalgeschützte Gebäude am Bischofsplatz, in der Eppichmauergasse, der Weihergartenstraße, der Pfaffengasse und am Ballplatz. Zum Schutz dieser Gebäude verpflichtet sich die Investorin in einem städtebaulichen Vertrag, keine schädlichen Eingriffe in das Grundwasser vorzunehmen. Insbesondere darf die Gründungsebene zukünftiger Kellergeschosse, Tiefgaragen und gegebenenfalls erforderliche Baugruben im Vertragsgebiet nicht unterhalb der Gründungsebene des jeweiligen Bestandsgebäudes liegen. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung durch die Stadt.

Ausgenommen von dieser Regelung ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme und notwendigen Gründungsmaßnahmen in Form einzelner Bohrpfähle.

Wasserrechtliche Erlaubnisse sind bei der jeweils zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Dies gilt insbesondere sofern eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird oder die Nutzung von Erdwärme geplant ist.

### 10.4 Denkmalschutz

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Dementsprechend werden folgende Denkmäler gemäß des Verzeichnisses der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen:

- Gutenbergplatz 1 (Einzeldenkmal)
- Portal des ehemaligen Bischöflichen Palais am Bischofsplatz (Einzeldenkmal)
- Pumpbrunnen in der Johannisstraße (Einzeldenkmal)

Zur Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudes "Gutenbergplatz 1" wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine offene Regelung zur zulässigen Dachform sowohl für den Bereich des Gebäudes "Gutenbergplatz 1" (MK 8") selbst als auch für das städtebauliche Pendant im Kerngebiet "MK 7" umgesetzt.

Das Portal des ehemaligen bischöflichen Palais bleibt am jetzigen Standort bestehen.

Der Pumpbrunnen in der Johannisstraße kann künftig aufgrund der erforderlichen Schleppkurven für den Lieferverkehr am heutigen Standort nicht erhalten bleiben. Da sich der Brunnen bereits heute nicht an seinem historischen Standort befindet, ist eine Verlagerung aus denkmalschutzrechtlicher Sicht möglich. Ein brunnenpezifischer Standort auf dem Bischofsplatz wurde bereits im Zuge der Bauleitplanung in Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde festgelegt und in die Freiflächenplanung für die Fuststraße und den Bischofsplatz eingebunden. Zur weiteren verbindlichen Umsetzung der Freiflächenplanung und der Verlagerung des Pumpbrunnens wurden in einem städtebaulichen Vertrag vertragliche Vereinbarungen mit der Investorin getroffen.

## 11. Flächenbedarf öffentlicher Raum

Zur Umsetzung des Vorhabens sind u. a. auch öffentliche Flächen erforderlich, die der Vorhabenträgerin im Bereich der Ludwigsstraße, der Fuststraße und des Bischofsplatzes

seitens der Stadt zur Verfügung gestellt werden sollen. Gleichzeitig sollen private Flächen der Vorhabenträgerin an die Stadt übertragen und dem öffentlichen Raum zugeordnet werden.

Für das Projekt "Karstadt/Ludwigsstraße" sollen Grundstücksteile im Bereich der Fuststraße und der Ludwigsstraße mit einer Fläche von ca. 623 qm und für das Projekt "Fuststraße" im Bereich der Fuststraße und des Bischofsplatzes Grundstücksteile mit einer Fläche von ca. 60 qm von der Stadt an die Vorhabenträgerin zu übertragen werden. Dies entspricht einer Gesamtfläche von ca. 683 qm.

Um einen Ausgleich herzustellen soll die Vorhabenträgerin im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet werden, im Bereich der "Ludwigsstraße 8" und der "Ludwigsstraße 12" eine Gesamtfläche von 379 qm an die Stadt zu übertragen. Somit ergibt sich eine Differenz von 304 qm zugunsten der Vorhabenträgerin. Dieser "Verlust" an öffentlichen Flächen soll durch die Übertragung einer Platzfläche im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft "Ludwigsstraße 2-6" (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "A 262") von der Vorhabenträgerin an die Stadt ausgeglichen werden (ca. 312 qm). Derzeit befinden sich auf dieser privaten Platzfläche Stellplätze für die genannte Liegenschaft. Künftig soll die Platzfläche anteilig für die öffentliche Nutzung qualitativ gestaltet und zugänglich gemacht werden. Hierzu erfolgten seitens der Stadt bereits Abstimmungen mit der Vorhabenträgerin bezüglich der Platzgestaltung. Zur verbindlichen Umsetzung der Planung werden in einem städtebaulichen Vertrag vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin getroffen.

Bestandteil der Regelung ist eine Fläche am Bischofsplatz im Bereich des Portals des bischöflichen Palais. Dort soll eine Fläche von ca. 87 qm von der Investorin an die Stadt übertragen werden. Zur Beibehaltung der Anpflanzung der Fassadenbegrünung des Parkhauses soll im Gegenzug für einen schmalen Grundstücksstreifen mit der Investorin ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden. Unberücksichtigt in der Flächenbilanzierung bleibt die bis 2022 noch überbaute Fläche in der Fuststraße mit einer Größe von 116 qm. Mit dem Rückbau einher geht eine qualitative Verbesserung des öffentlichen Raums, eine eigentumsrechtliche Übertragung findet hier aber nicht statt.

Dem zur Umsetzung einzelner Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "A 262" erforderlichen Tausch von Grundstücksflächen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.11.2021 zugestimmt. Weitere detaillierte Regelungen hierzu sowie die exakten Flächenbedarfe werden in den Grundstückstausch-/ -kaufverträgen und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Des Weiteren hat sich im Zuge der Planungsphase die Option ergeben, als Kompensation für den Bedarf öffentlicher Flächen im Bereich der Ludwigsstraße und der Fuststraße eine westlich vom Plangebiet an der Weißliliegasse liegende private Fläche mit einer Größe von ca. 312 qm an die Stadt Mainz zu übertragen. In der Summe des Flächentauschs ergibt sich ein Zugewinn an öffentlicher Fläche von ca. 8 qm. Es ist vorgesehen, diese heute stark versiegelte Fläche zu entsiegeln, neu zu gestalten und zukünftig der Stadtgesellschaft als öffentliche innerstädtische Freifläche zu übergeben. Die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen werden in einem Kaufvertrag geregelt. Die zur Umwandlung der Fläche erforderlichen Entwurfsplanungen und die sonstigen planerischen Rahmenbedingungen bis zur Realisierung der Fläche werden im städtebaulichen Vertrages fixiert.

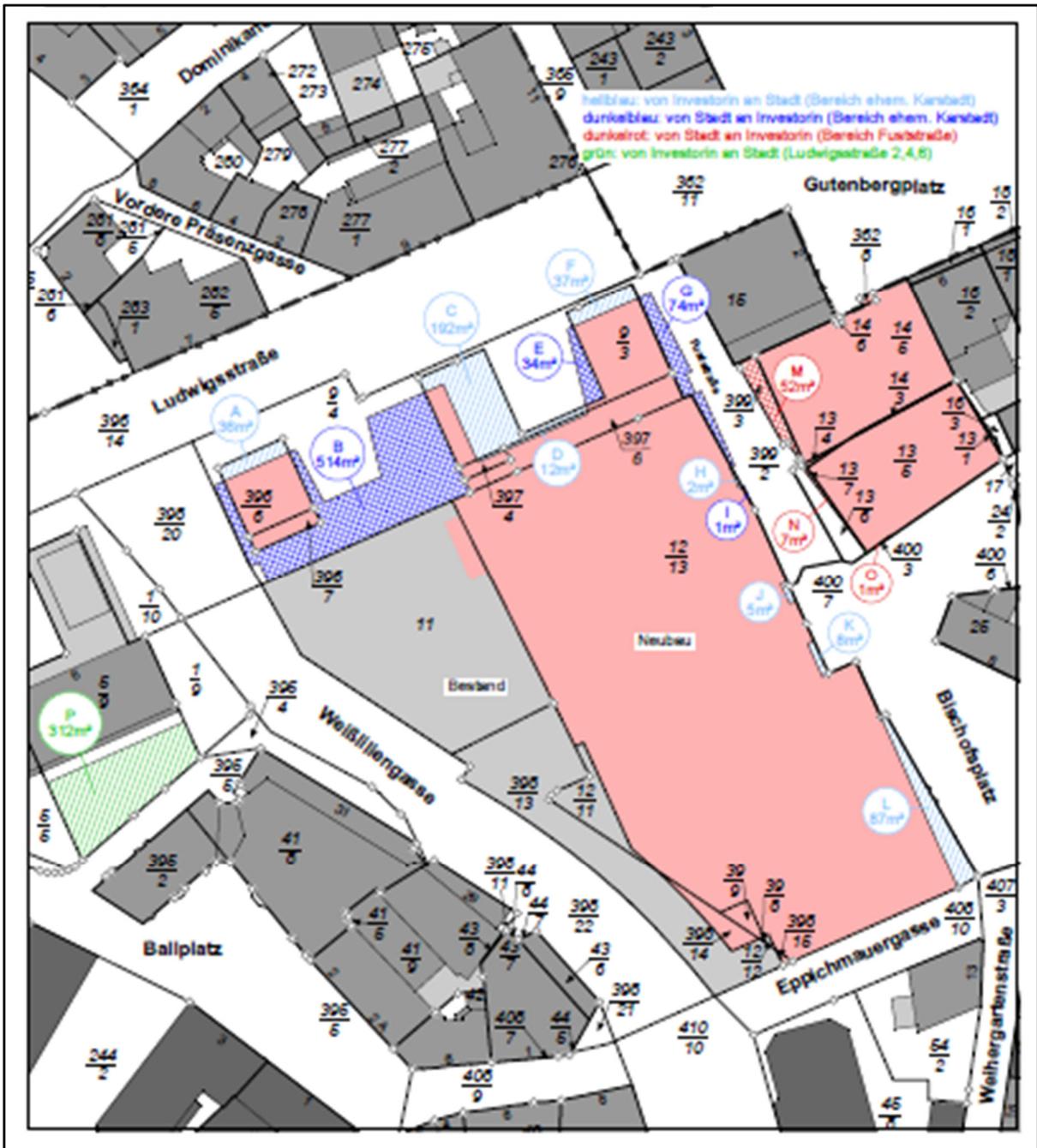


Abbildung 14: Grafische Darstellung Flächenbilanzierung (Quelle: Vermessungsbüro Neuroth, Mainz).

<b>Projekt 1 - Ehem. Karstadtbereich</b>			
von Investorin an Stadt		von Stadt für Investorin	
(nicht überbaute private Flächen)		(benötigte Flächen für geplante Bebauung)	
Name	[m <sup>2</sup> ]	Name	[m <sup>2</sup> ]
A	36	B	514
C	192	E	34
D	12	G	74
F	37	I	1
H	2		
J	5		
K	8		
L	87		
Summe	379		623

<b>Projekt 2 - Fuststraße</b>			
von Investorin an Stadt		von Stadt für Investorin	
(nicht überbaute private Flächen)		(benötigte Flächen für geplante Bebauung)	
Name	[m <sup>2</sup> ]	Name	[m <sup>2</sup> ]
		M	52
		N	7
		O	1
Summe	0		60

<b>Projekt 3 - Platz hinter Ludwigsstraße 2, 4, 6</b>			
von Investorin an Stadt		von Stadt für Investorin	
(nicht überbaute private Flächen)		(benötigte Flächen für geplante Bebauung)	
Name	[m <sup>2</sup> ]	Name	[m <sup>2</sup> ]
P	312		
Summe	312		0

<b>Gesamtübersicht</b>			
von Investorin an Stadt		von Stadt für Investorin	
(nicht überbaute private Flächen)		(benötigte Flächen für geplante Bebauung)	
Name	[m <sup>2</sup> ]	Name	[m <sup>2</sup> ]
Projekt 1	379	Projekt 1	623
Projekt 2	0	Projekt 2	60
Projekt 3	312	Projekt 3	0
Gesamt	691		683
	+8		

Abbildung 15: Flächenbilanzierung (Quelle: Vermessungsbüro Neuroth, Mainz).

## 12. Städtebaulicher Vertrag

Das Bebauungsplanverfahren "A 262" soll als Angebotsbepauungsplan mit einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag durchgeführt werden. Die Investorin 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 Investorin getroffen, die in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können bzw. die der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte und der gestalterischen Qualitäten dienen.

Im städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Aspekte geregelt:

- Themenfeld "Allgemeines":
  - Kostentragung,
  - Vermessungsleistungen,
  - Sicherung der Zugänglichkeit der Dachterrasse für die Öffentlichkeit
  
- Themenfeld "Architektur und Freiraum":
  - Sicherung der architektonischen Qualität aus dem Wettbewerbsverfahren,
  - Abstimmung der architektonischen Leitdetails und Bereitstellung von Musterfassaden,
  - Freiraumplanungen für die Bereiche südliche Fuststraße/ nördlicher Bischofsplatz, für die Ludwigsstraße im Bereich der Pavillons, für die Weißliliengasse mit Knotenpunkt Weißliliengasse-Ludwigsstraße, der Eppichmauergasse und für den Bereich des Platzes hinter dem ehemaligen Foto-Oehling sowie deren Umsetzung durch die Vorhabenträgerin
  
- Themenfeld "Nutzungsmischung":
  - Regelungen zum Einzelhandel der Boulevard LU (u. a. Mindestverkaufsflächen, Verkaufsflächenbeschränkung, Regelungen zu Ankermietern),
  - Herstellung des City-Hubs.
  
- Themenfeld "Umweltbelange":
  - Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelung zur Fassadenbegrünung und des Bestandsgrüns, Vogelschutzkonzept, Schaffung von Ausweichbrutstätten),
  - Umsetzung des Regenwasserkonzeptes,
  - Schutz des Grundwassers,
  - Umsetzung des Energiekonzeptes,
  - Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen,
  - Durchführung von Baumschutzmaßnahmen und Baumneupflanzungen.
  
- Themenfeld "Erschließung und Verkehr":
  - Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen (Umgestaltung der Weißliliengasse mit Baumpflanzungen, Parkhaus-Zufahrt, Bushaltestelle Weißliliengasse),
  - Inanspruchnahme und Wiederherstellung der öffentlichen Flächen,
  - Verkehrliche Andienung des Einzelhandels,
  - Herstellung von Trafostationen innerhalb von Gebäuden,
  - verkehrliche Andienung des Einzelhandels,

- Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung/Qualitätssicherung,
  - Umsetzung des Baustelleneinrichtungskonzeptes,
  - Sicherung von Polizeistellplätzen im Parkhaus,
  - Vorbereitungen zur Realisierung eines Trinkbrunnens und Verlagerung des alten Brunnenstandortes,
  - Ausschreibungs- und Vergabemodalitäten,
  - Kostenübernahme Stadt für Qualitätssteigerungen.
- Themenfeld "Sicherung der Vertragsleistungen":
    - Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen.

### **13. Familienfreundlichkeitsprüfung**

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgte im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die städtischen Fachämter. Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal in der Mainzer Altstadt. Das Plangebiet ist sowohl städtebaulich strukturell (städtebauliche Kubaturen, Erreichbarkeit des Stadtkerns/ des Standortes und der Nahversorgungsbereiche als auch in Bezug auf die umliegenden Nutzungen und öffentlichen Freiräume sehr gut in das bestehende, mischgenutzte städtische Umfeld eingliedert. Die von den geplanten Baumaßnahmen betroffenen öffentlichen Räume und Plätze werden zeitlich begrenzt in Anspruch genommen bzw. sind in dieser Zeit nur eingeschränkt nutzbar. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets bieten sich in dieser Zeit jedoch ausreichende Alternativen. Die für die Baumaßnahme in Anspruch genommenen öffentlichen Flächen werden im Nachgang nicht nur wiederhergestellt, sondern sollen qualitativ an die Gestaltungsqualität der Großen Langgasse angepasst werden. Hierzu wurden Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin getroffen. In diesem Zuge wurde darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag mit der Investorin eine Entsiegelung und Neugestaltung der heute noch privaten Stellplatzfläche hinter dem Anwesen "Ludwigsstraße 2, 4 und 6" vereinbart. Dadurch entstehen in diesem räumlich mit der Ludwigsstraße und dem ehemaligen Karstadtareal verknüpften Bereich neue Aufenthaltsqualitäten.

Von Seiten der tangierten Fachämter sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens keine negativen Prüfungsergebnisse hinsichtlich der Familienfreundlichkeit vorgebracht worden.

### **14. Kosten**

Die Kosten der baulichen Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse liegen bei der privaten Investorin. Dies gilt auch für die im städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen (hierzu 12.) u.a. zur Kostenübernahme für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Gutachten.

Darüber hinaus entstehen Kosten für die Stadt in Höhe von 2,140 Mio. Euro für die Erhöhung der Ausstattungsqualität aller öffentlichen Räume im Umfeld der geplanten

Hochbaumaßnahme "LU": Aufgrund des Vorhabens im Bereich des ehemaligen Karstadt-Areals ist der Umbau der Weißliliegasse im Abschnitt Ludwigsstraße bis Eppichmauergasse - ausgelöst durch das Vorhaben - in großem Umfang erforderlich. Die Investorin ist dabei zunächst nur verpflichtet, einen Zustand herzustellen, der dem üblichen Straßenneubaustandard in Mainz entspricht. Um allerdings die hohe Gestaltungsqualität der Großen Langgasse fortzusetzen, wurde im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass anstatt einer Standardausführung die Gestaltungsqualität der Großen Langgasse durch die Investorin hergestellt wird. Der Differenzbetrag zwischen einem Standardausbau zu den Ausbauqualitäten in der Große Langgasse wird durch die Beteiligung der Stadt im Umfang der o.g. Summe ermöglicht.

Dem zur Umsetzung einzelner Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "A 262" erforderlichen Tausch von Grundstücksflächen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.11.2021 zugestimmt. Die Grundstücksgeschäfte sind jedoch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens bzw. des städtebaulichen Vertrages.

## 15. Statistik

### Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes:

Größe des räumlichen Geltungsbereiches ca.:	0,11 ha
Darstellung "gemischte Bauflächen" ca.:	0,11 ha

### Bebauungsplan "A 262":

Größe des räumlichen Geltungsbereiches ca.:	2,24 ha
Kerngebiete "MK 1" bis "MK 8":	0,99 ha
Öffentliche Verkehrsflächen:	0,38 ha
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	0,86 ha
Öffentliche Grünflächen:	0,01 ha
Anzahl Wohneinheiten:	ca. 10 WE

Mainz,

Marianne Grosse  
Beigeordnete