

**Bebauungsplan "Große Langgasse - Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten  
(A 267)"**

**Umweltbericht**

gemäß § 2a Baugesetzbuch

## 1. Einleitung

### Inhalt und Planungsziele

In der Innenstadt von Mainz nimmt der Druck hinsichtlich einer verstärkten Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu, wodurch nicht nur traditionelle Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen verdrängt werden, sondern auch aus stadtgestalterischer Sicht eine Verringerung der Attraktivität dieses Standortes abzusehen ist. Mit dem „A 267“ soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden. Neben der Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bedarf es aber auch Maßnahmen in der angrenzenden privaten Bausubstanz wie z. B. Regelungen zur Art der Nutzung in den einzelnen Ladenlokalen und zur Gestaltung und Präsentation der einzelnen Geschäftsbetriebe.

### Festsetzungen

#### *Art der baulichen Nutzung*

Festgesetzt wird ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO (MK), was der derzeitigen Nutzung entspricht und keine Änderung der bestehenden Rechtslage bzgl. der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bedeutet. Während somit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter hiermit allgemein zulässig sind, verlangt § 7 Absatz 2 Nr. 7 BauNVO für die Zulässigkeit sonstiger Wohnungen Maßgaben und Festsetzungen im Bebauungsplan. Dies erfolgt durch die Festsetzung, dass Wohnungen in den MK-Gebieten allgemein zulässig sind. Darüber hinaus wird der Ausschluss kerngebietstypischer Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit nicht-kerngebietstypischer Vergnügungsstätten festgesetzt.

#### *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

In den "A 267" ist eine Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten (Werbeanlagensatzung) integriert, die inhaltlich und räumlich identisch ist mit der bereits bestehenden Werbeanlagensatzung "Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten nördlich der Ludwigsstraße". Ausgenommen sind die dem Schillerplatz zugewandten Fassaden; hier gilt die bereits bestehende "Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten im Bereich der Straßen und Plätze des Altstadtgebietes, des Domes, des Fischtorplatzes und des Schillerplatzes (A 12 S/2.Ä)". Wesentliche Ziele dieser Gestaltungssatzung sind die Konzentration von Werbeanlagen auf den Bereich bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und damit das Freihalten der Obergeschosse von Werbeanlagen, die Reduzierung der Anzahl der Werbeanlagen auf zwei Stück je Geschäftsbetrieb, die Reduzierung der Größe von Werbeanlagen auf 2,0 m<sup>2</sup> Fläche sowie Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 267" umfasst:

Südöstlich der Umbach/ Großen Langgasse

- Alle Baublöcke, die von den Straßenzügen Umbach, Große Langgasse, Ludwigsstraße, Schillerplatz, Schillerstraße und Großer Bleiche begrenzt werden.

Nordwestlich der Umbach/ Großen Langgasse folgende Flurstücke:

- 195/1, 202/3, 202/4, 211/2, 212/2, 212/3, 228/3, 228/4, 372/9, 232/2, 232/3, 233/4, 257/1, 258, 260/6, 263/1, 263/2, 264/1, 264/2, 269/1, 269/2, 270/1, 270/2, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277/1, 277/2, 278, 279, 280, 281/5, 281/6, 281/8, 282/5, 283/1

Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Mainz, Flur 4.

## Planungsvorgaben

### *Flächennutzungsplan*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz sind die Flächen des "A 267" als Wohnbauflächen (Liegenschaften entlang der Großen Langgasse zwischen Emmeransstraße und Steingasse), gemischte Bauflächen und Flächen für Gemeinbedarf/öffentliche Verwaltung (Erthaler Hof) dargestellt; Umbach und Große Langgasse als überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraßen. Der "A 267" wird ein Kerngebiet festsetzen. Bis auf die Wohnbauflächen zwischen Steingasse und Emmeransstraße entspricht diese Festsetzung dem Flächennutzungsplan. Die Entwicklung eines Kerngebietes aus dargestellten Wohnbauflächen ist gering, untergeordnet und nach Einschätzung des Stadtplanungsamtes irrelevant für die Grundzüge des Flächennutzungsplanes. Eine Flächennutzungsplanänderung wird nicht durchgeführt. Insgesamt ist der "A 267" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### *Landschaftsplan*

Den Geltungsbereich des „A 267“ betreffend macht der Landschaftsplan keine Vorgaben.

### *Bebauungspläne*

Lediglich für die Liegenschaften Inselstraße 7 und 9 sowie Große Langgasse 1b besteht der Bebauungsplan "Inselstraße - Große Langgasse (A 120)". Als Art der baulichen Nutzung wird hier ein Kerngebiet festgesetzt. Der "A 267" überlagert diesen Bebauungsplan komplett. Der "A 120" bleibt weiterhin rechtskräftig und ist zu beachten. Aus dem Spektrum der an sich in einem Kerngebiet zulässigen Nutzung werden mit dem "A 267" jedoch künftig diejenigen Nutzungen unzulässig sein, die der "A 267" ausschließt. Für alle anderen Bereiche des "A 267" besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit für bauliche Nutzungen in diesem Bereich richtet sich aktuell nach § 34 BauGB.

### *Grünordnung*

Aus der nachfolgenden Abbildung ist die entlang der Verkehrsachsen vorhandene Ausstattung mit Bäumen zu entnehmen. Diese wird durch die Festsetzungen des „A 267“ nicht beeinträchtigt.



Ziele des Umweltschutzes, auf die bei der Aufstellung des „A 267“ besonderes Augenmerk zu lenken ist, sind durch die vorliegenden Planungen nicht formuliert.

Trotz der aufgrund o. g. Rahmenbedingungen nicht anzunehmenden Umweltrelevanz werden bedingt durch die gewählte Verfahrensart nachfolgend die Auswirkungen des Bebauungsplanes „A 267“ auf die Umwelt gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) dargestellt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des „A 267“**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden keine Auswirkungen auf die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter ausgelöst; insofern sind diesbzgl. keine Erfassungen und Bewertungen erforderlich. Vielmehr wird sich eine Verbesserung des städtischen Erscheinungsbildes einstellen.

Aktuell nicht gelöst ist der Schutz der vorhandenen Baumstandorte vor Werbemaßnahmen an den Bäumen selbst sowie im Bereich der Baumscheiben.

## **3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung sowie Nichtdurchführung des „A 267“**

Ohne die baurechtliche Sicherung würden sich die eingangs beschriebenen Fehlentwicklungen verstärkt ergeben. Die vorliegende Planung löst diese Problematik. Insgesamt bleiben die o. g., aus einer § 34er- Situation (BauGB) heraus entstandenen Umweltauswirkungen auch bei Realisierung des „A 267“ gleich, da mit diesem bewusst nahezu ausschließlich die gestalterische Situation gelöst werden soll. Das Plakatieren von Bäumen sowie Werbemaßnahmen im Bereich der Baumscheiben sind gängige Praxis. Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich dieser Zustand nicht, bei Durchführung der Planung ergibt sich die Möglichkeit, diese Beeinträchtigung der Umwelt zu verringern.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen**

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst, so dass über Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu entscheiden ist. Auch weitere nachteilige Umweltauswirkungen gegenüber dem Status quo sind nicht erkennbar. Insofern sind keinerlei schutzgutbezogenen Maßnahmen bzw. Festsetzungen rechtlich erforderlich.

Es wird allerdings dringend vorgeschlagen, auch Baumstandorte, d. h., Bäume incl. ihrer Baumscheiben, komplett für Werbemaßnahmen und –träger auszuschließen.

## **5. Planungsalternativen**

In Anbetracht der grundsätzlichen Ziele des „A 267“ wäre es sinnvoll, die unter Punkt 4 genannte grünordnerische Maßnahme ebenfalls textlich festzusetzen. Da Bäume entscheidend zur Qualität und zum Erscheinungsbild der Stadt beitragen, ist die Maßnahme ohne Alternative.

## **6. Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse, Überwachung**

Die notwendigen Informationen zur Erstellung des Umweltberichtes lagen vor. Spezielle Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Entfällt aufgrund der Kürze des Umweltberichtes.

Aufgestellt:  
14.12.2011  
i. A. Bauer