

## Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

# Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des Bauplanungs- und des öffentlichen Vertragsrechtes

Gemeinsame Sitzung 31.05.2012

Bau- und Sanierungsausschuss, Haupt- und Personalausschuss,  
Wirtschaftsausschuss, Park- und Verkehrsausschuss und  
Ortsbeirat Mainz–Altstadt

## Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

### Umsetzungsmöglichkeiten

#### Bebauungsplan

- Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB ('Angebotsbebauungsplan')
- VEP nach § 12 BauGB ('Vorhabenbezogener Bebauungsplan')

#### Städtebaulichen Vertrag/ Verträge

- Inhalte nach § 11 BauGB

## Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

### Maßgaben

- gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB  
Abwägungserheblicher privater Belang, z. Bsp:  
Recht des Eigentümers auf die ausgeübte bauliche Nutzung gem § 42 BauGB ff
- Angemessenheit der Forderungen
- Rechtsgrundlage: BauGB, sowie allgemeine Rechtsgrundsätze
- § 9 BauGB: Inhalt eines **Bebauungsplanes**: Abschließend geregelt, keine Ergänzung von Festsetzungsmöglichkeiten
- § 12 BauGB: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) + Durchführungsvertrag**; Inhalte nicht an den Katalog von § 9 BauGB gebunden.
- Keine Vereinbarung zulässig, für die bereits ein Rechtsanspruch

## Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

### Einordnung der Änderungsvorschläge \*

\* Ersteinschätzung des Stadtplanungsamtes

## Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

Bebauungsplan	Städtebaulicher Vertrag	„baurechtlich nicht regelbar“
Einzelhandel		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Größe der Verkaufsfläche</li> <li>• Größe der Gastronomiefläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Einzelhandelsangebotes (Erstbesatz!)</li> <li>• Größe der Verkaufsfläche</li> <li>• Festlegung der Gastronomiefläche</li> <li>• Vorhandene Einzelhandelsstruktur nicht schädigen (Auswirkungsanalyse / Erstbesatz)</li> <li>• Zeitlich befristete Vereinbarung zu Branchen, ggf. Betriebsgrößen und Sortimenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ewige Sicherung des Warenhauses</li> <li>• Festlegung der Anzahl der Geschäfte</li> <li>• Verzicht auf (bereits vorhandenen) Elektrofachmarkt und Bekleidungskaufhäuser (über Erstbesatz hinaus)</li> <li>• Bevorzugung inhabergeführter Geschäfte</li> <li>• Förderung von Gründungen</li> <li>• Hälfte des Auftragsvolumens an Bau- und Handwerksbetriebe der Region</li> <li>• Einhaltung des rheinland-pfälzischen Tariftreuegesetzes</li> <li>• Tarifgebundene/-r Einzelhandel / Gastronomie</li> <li>• Dumping-Löhne und prekäre Beschäftigungsverhältnisse</li> <li>• Sortimentsleitbild und Flächenfestlegung für einzelne Sortimente im Bebauungsplan</li> </ul>

## Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

Bebauungsplan	Städtebaulicher Vertrag	„baurechtlich nicht regelbar“
<p><b>Verkehr</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Flächen für Stellplätze</li> <li>• Bischofsplatz Kfz-frei</li> <li>• Öffentlichkeit von Fuststraße und Eppichmauergasse</li> <li>• Andienung / Zufahrtsbeschränkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandene Knoten baulich und lichtsignaltechnisch optimieren</li> <li>• Erarbeitung eines Gesamtverkehrskonzeptes (auch Teil des Bebauungsplanverfahrens!)</li> <li>• 250 bis 300 zusätzliche Fahrradabstellplätze</li> <li>• Durchgängige Barrierefreiheit</li> <li>• Eingänge mit Orientierungsfeldern, Blinden-Sehbehinderten-Leitlinien, etc.</li> <li>• Inhouse-Logistik</li> <li>• CarSharing / eMobilität</li> <li>• Stellplätze für Mobilitätseingeschränkte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzicht auf Ausbau der Altstadttangente (kann jetzt noch nicht festgelegt werden)</li> <li>• Jobticketangebot für Angestellte</li> </ul>

## Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

Bebauungsplan	Städtebaulicher Vertrag	„baurechtlich nicht regelbar“
<b>Städtebau</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbaubare Fläche</li> <li>• Baulinien / Baugrenzen / Portalsituation</li> <li>• Gebäudehöhen</li> <li>• Städtebauliche Konzeption</li> <li>• Öffentliche Straßen / Flächen</li> <li>• Überbauung</li> <li>• Dachform</li> <li>• Andienung / Zufahrtsbeschränkungen</li> <li>• Baumstandorte</li> <li>• Überplanung Polizeiinspektion / Pax-Bank</li> <li>• Nutzungsmischung (als Angebot!!)</li> <li>• Ausschluss bestimmter Nutzungen (z.B. Stellplätze auf dem Dach ausschließen)</li> <li>• Werbeanlagen</li> <li>• Fassadenbegrünung</li> <li>• Wiederbeleben der Hinteren Präsenzgasse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadengestaltung / architektonische Ausführung / Materialität</li> <li>• Bischofsplatz: Schaffung eines ruhigen Stadtplatzes</li> <li>• Aufenthaltsqualität</li> <li>• Anordnung der Zugänge</li> <li>• Transparenz / echte Schaufenster</li> <li>• Begrenzung Gastronomie</li> <li>• Nutzungsmischung (konkretisiert!)</li> <li>• Wiederbeleben der Hinteren Präsenzgasse</li> <li>• Nicht-kommerzielle Nutzungen</li> <li>• Schaffung einer öffentl. KiTa</li> <li>• Einrichtung von Schließfächern</li> <li>• Werbekonzept</li> <li>• Erarbeitung eines Grabungskonzeptes</li> <li>• Erstellung eines Massemodells</li> <li>• Auslobung Wettbewerb</li> <li>• Innenstadtkonzept</li> <li>• Beweissicherungsverfahren / Baustelleneinrichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitalisierung des früheren Bischöflichen Palais</li> <li>• Bauliche Veränderungen auf der Westseite des Gutenbergplatzes müssen zeitgleich auch zu einer Änderung der Planungsziele auf der Ostseite führen. Diese Änderung wird von der Stadt Mainz in die Wege geleitet.</li> <li>• Ausschluss großflächiger kommerzieller Sondernutzungen zugunsten Privater auf öffentlichen Flächen</li> <li>• Zugang zu den Geschäften ausschließlich über öffentliche Flächen</li> <li>• Erhalt des Gebäudes der Deutschen Bank/ Gebäudeflügel entlang der Weißlilienengasse</li> </ul>

## Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

Bebauungsplan	Städtebaulicher Vertrag	„baurechtlich nicht regelbar“
Städtebau		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auslobung von der Stadt im Benehmen mit dem Investor festzulegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beachtung der geltenden Altstadt-Werbeanlagenatzung (nicht in allen Punkten übertragbar)</li> <li>• Minimierung von Energie- und Wasserverbrauch (Mieterabhängig)</li> <li>• In Richtung Altstadt zwingend geneigtes Dach (kann jetzt noch nicht abschließend festgelegt werden)</li> <li>• Archäologische Fundstücke müssen vor Ort zugänglich gemacht werden; Investor und Betreiber müssen Pflege und Präsentation der Funde auf Dauer gewährleisten</li> <li>• Investor hat nur eine Stimme im Preisgericht</li> <li>• LuCo tagt öffentlich</li> <li>• Überdenken des Tripol-Konzeptes</li> <li>• Begrenzung der Videoüberwachung</li> </ul>

## Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Sie finden diese Informationen auf der Internetseite

[www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de)