

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

Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

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

Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

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

Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

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

Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Sie finden diese Informationen auf der Internetseite

www.lufo.mainz.de