

Stadt Mainz

Begründung

zur Änderung Nr. 15 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "A 260" (Ä 15) und

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - VEP "Balthasar-Maler-Platz (A 260)"



**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - VEP "Balthasar-Maler-Platz (A 260)" und
Begründung zur Änderung Nr. 15 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "A 260 S" (Ä 15)**

1. Planungsanlass

Bedingt durch die Fusionen von verschiedenen Banken in Mainz entsteht für die Mainzer Volksbank (MVB) der Wunsch, in der Nachbarschaft zur Hauptstelle am Neubrunnenplatz ein weiteres Bürogebäude zu nutzen. Die Mainzer Aufbaugesellschaft (MAG) plant als Bauherr und Investor für diesen Zweck ein entsprechendes Bürogebäude auf Teilbereichen des Balthasar-Maler-Platzes.

2. Situationsbeschreibung

Das so genannte "Bleichenviertel" ist die erste neuzeitliche Stadterweiterung von Mainz und wurde 1663 unter Kurfürst Johann Philipp von Schönborn als barockes Quartier mit gerasterten Blockstrukturen begonnen. Mit Adelspalästen und öffentlichen Bauten sollte dabei "La grande Bleich" zu einer kurfürstlichen Residenzstraße erhoben werden. Das Schloss war dabei in die Gesamtplanung mit eingebunden. Der ursprünglich vorgesehene Ausbau konnte jedoch im politischen Wechselspiel nicht durchgehalten werden, so dass sich die Große Bleiche im Laufe der Zeit zu einer ebenso vornehmen wie belebten Geschäftsstraße mit repräsentativem Anspruch entwickelte.

Für den Neubau ihrer Zentrale am Neubrunnenplatz schrieb die Mainzer Volksbank im Jahre 1900 einen reichsweiten Planungswettbewerb aus, dem insgesamt 145 Architekten folgten. Der von Professor F. Ratzel aus Karlsruhe erstellte Bau setzte sich mit seiner stolzen Prunkfassade im Stile eines neubarocken Adelspalastes zum Neubrunnenplatz mächtig in Szene.

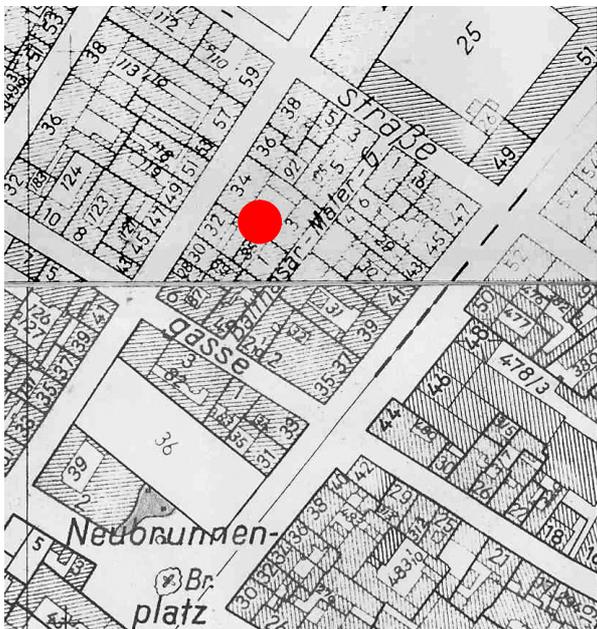
Im Bombenhagel des Zweiten Weltkrieges fiel das Bleichenviertel so gut wie völlig in Schutt und Asche. Wegen der verkehrstechnischen Bedeutung der Großen Bleiche begannen bereits 1948 die ersten Wiederaufbaumaßnahmen, die zu einer Aufteilung in drei Abschnitte führten.

Das östliche Drittel mit seinen historischen Profangebäuden wurde Ausgangspunkt des neuen Regierungsviertels des Landes Rheinland-Pfalz. Das mittlere Drittel von der Bauhofstraße bis zur Neubrunnenstraße entwickelte sich im Laufe der Zeit zum Bankenviertel von Mainz.

Auch die Mainzer Volksbank begann kurz nach der Währungsreform mit dem Wiederaufbau ihrer Zentrale am Neubrunnenplatz. Den Notzeiten gehorchend und den genossenschaftlichen Idealen eher entsprechend, entstand durch die Architekten H. Schieker und F. Schütz ein spartanisch schlichter Bau.

Mit späteren Erweiterungs- und Ergänzungsbauten umfasst heute die MVB fast den gesamten Block bis zur Heidelbergerfassgasse und bildet den südlichen Abschluss zum Balthasar-Maler-Platz.

Nach der Zerstörung im letzten Krieg ist das Bleichenviertel südlich der Schießgartenstraße in seinen vormals städtebaulichen Strukturen wieder aufgebaut worden. Lediglich der Baublock zwischen Mittlerer Bleiche, Schießgartenstraße, Balthasar-Maler-Gasse und Heidelbergerfassgasse wurde bewusst nicht wieder aufgebaut, um in der Mitte des Bleichenviertels einen quartierbezogenen Parkplatz für den ruhenden Verkehr zu schaffen. Der so entstandene Balthasar-Maler-Platz wurde mit einem heute noch zum Teil vorhandenen Baumraster aus 13 Platanen überzogen und dient als öffentlicher Parkplatz für 129 Fahrzeuge.



Lageplan 1936



Heutige Situation

3. Städtebauliche Vorüberlegungen

Im Auftrag der MAG und in Abstimmung mit der MVB hatte das Architekturbüro Lay verschiedene Grundsatzstudien erstellt, die in erster Linie die städtebaulichen Möglichkeiten untersuchten. Ziel war es dabei, den städtebaulichen Strukturen des Bleichenviertels gerecht zu werden und die Wünsche nach einem gestalteten, für die Allgemeinheit nutzbaren Restplatz zu berücksichtigen.

Die Alternativen des Architekturbüros Lay sind mit den städtischen Ämtern abgestimmt worden. Die Ausschüsse der Stadt Mainz haben sich für die Lösung "F" entschieden. Hierbei entsteht eine straßenbegleitende Blockrandbebauung mit einem fast quadratischen Platz zur Heidelbergerfassgasse. Dieser Platz soll städtisch gestaltet, die bestehenden sechs großkronigen Bäume erhalten und die Freiflächen eventuell für ein Restaurant mit benutzt werden.

4. Projektbeschreibung

Der Baukörper des Büro- und Geschäftshauses rekonstruiert die historischen Straßenfluchten des Bleichenviertels und stellt die räumliche Situation der Bebauung vor dem 2. Weltkrieg wieder her. Im Südwesten, zur Heidelberger Fassgasse entsteht ein kleiner, quadratischer Stadtplatz, der den Erhalt der dort befindlichen sechs Platanen ermöglicht.

Das Gebäude gliedert sich in Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ein Attikageschoss. Die Obergeschosse sind kammartig auf das die gesamte Baufläche einnehmende Erdgeschoss gesetzt. Die dadurch entstehenden Höfe sind nach Nordwesten orientiert und ermöglichen natürliche Belichtung und Belüftung der Wohn- und Büroflächen in den Obergeschossen der gegenüberliegenden Gebäude an der Mittleren Bleiche.

Die Erschließungskerne sind so platziert, dass sich bei Bedarf auch kleinere Teilflächen anordnen lassen. Gebäudetiefe, Fensteranordnung und Stützenstellung ermöglichen alle zurzeit gängigen Büroorganisationsformen und sind aufgrund der aufteilbaren Geschossflächen auch für zukünftige Entwicklungen geeignet. Die notwendigen Stellplätze für die Büronutzung werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

In dreieinhalb Tiefgaragengeschossen werden ca. 228 Stellplätze untergebracht. Die Tiefgarage ist der öffentlichen Nutzung bestimmt und wird von der PMG betrieben. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich in der Balthasar-Maler-Gasse. Die Tiefgarage ist wirtschaftlich als halbgeschossig versetzte Garage nach dem so genannten D`Humy-System konzipiert.

Die Fassadengestaltung interpretiert durch ihre gleichmäßige Reihung vertikaler Elemente die Gestaltungsprinzipien des Barock und nimmt damit Bezug auf den Ort, das Bleichviertel als barocke Stadterweiterung von Mainz. Die Fassade ist als Ganzglasfassade mit integrierten Lichtelementen konzipiert, die in den Abendstunden ein belebtes Gebäude suggerieren sollen.

Über dem Attikageschoss werden die Flachdächer extensiv begrünt, ansonsten aber als intensiv begrünte Dachterrassen ausgeführt.

Bebaute Fläche: ca. 1.900,00 m²

5. Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung des öffentlichen Raumes im Platzbereich und zur architektonischen Fassadengestaltung führte der Bauherr ein Gutachterverfahren mit fünf Teilnehmern durch. Die Entscheidung fiel zugunsten des Entwurfes vom Büro "Mann und Schneberger". Dieser Entwurf liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Allerdings wurde die Orientierung der Kammstruktur auf Wunsch aus der Bürgerschaft um 180° gedreht.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "A 260" wird als Satzung beschlossen und ist Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 1 BauGB). Er wird erstellt auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes in Kombination mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Realisierung dieses Vorhabens (Durchführungsvertrag).

6.1 Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen = VEP

Der VEP ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung. Er ist vom Vorhabenträger erstellt und besteht aus mehreren Planunterlagen zum Bauprojekt (vergl. Anlagen: Grundrisse, Ansichten und Lage- / Freiflächenplan).

6.2 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag enthält die Verpflichtung des Vorhabenträgers bzw. des Investors, den vorgelegten Plan (VEP) innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.

Er ist nicht Bestandteil der Satzung, er ist jedoch Gegenstand der Satzungsbeurteilung und des Abwägungsmaterials und dem Satzungsbeschluss angeschlossen. Die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages ist zwingende Voraussetzung für den Satzungsbeschluss und für die Erteilung einer Baugenehmigung.

7. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungspläne:

- "Bleichenviertel-Teil III (A 221/III)" zwischen Kaiserstraße, Schießgartenstraße, Große Bleiche, Neubrunnenplatz und Neubrunnenstraße
Rechtskraft: 24.11.1988
- 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bleichenviertel-Teil III zwischen Kaiserstraße, Schießgartenstraße, Große Bleiche, Neubrunnenplatz und Neubrunnenstraße (A 221/III 1. Ä)"
Rechtskraft: 15.11.2001
- "Bleichenviertel-Ergänzung (A 239)"
Rechtskraft: 01.06.1994
- Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)"
Rechtskraft: 01.07.1993

8. Planerfordernis

Die Bebauungspläne "A 221/III 1. Ä", "A 239" und "DGS" sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

Der "A 221/III" setzt für den Bereich des Balthasar-Maler-Platzes eine öffentliche Straßen-/Platzfläche fest mit öffentlichem Parkplatz/Tiefgarage. Er erlaubt somit keine Bebauung des Balthasar-Maler-Platzes und muss für diesen Bereich geändert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "A 260" überlagert für diesen Teilbereich den "A 221/III". In seinem restlichen Geltungsbereich bleibt der Bebauungsplan "A 221/III" unverändert bestehen.

9. Ziel der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "A 260" ist:

- Schaffung von Baurecht für ein Büro- und Verwaltungsgebäude auf dem Balthasar-Maler-Platz mit öffentlicher Tiefgarage.
- Schaffung eines öffentlichen Platzbereiches entlang der Heidelbergerfaßgasse.

10. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "A 260" wird begrenzt durch die Mittlere Bleiche, Schießgartenstraße, Balthasar-Maler-Gasse und Heidelbergerfassgasse.

11. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Mainz enthält bezüglich des Balthasar-Maler-Platzes keine Aussagen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 stellt für den Balthasar-Maler-Platz Wohnbauflächen, eine bestehende Grün- / Parkanlage und einen geplanten Spielplatz dar. Er ist mit dem beabsichtigten Vorhaben nicht vereinbar und wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit geändert. Das heißt, die öffentliche Grün- / Parkanlage und der geplante Spielplatz entfallen und anstelle der Wohnbauflächen werden Flächen für ein sonstiges Sondergebiet dargestellt.

12. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der vollständige Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

12.1 Bewertung des Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen

Der Balthasar-Maler-Platz wird derzeit als Großparkplatz genutzt. Aus dieser Nutzung resultieren Belastungen für den Menschen und die Natur wie Vollversiegelung, Lärm und Schadstoffemissionen aus Kfz-Abgasen, die bei der Bewertung des vorhandenen Umweltzustandes zu berücksichtigen sind. Die Innenstadtlage des Planungsgebietes bedingt zudem belastete klimatische und lufthygienische Verhältnisse, eine ungenügende Freiraumausstattung und fehlende bzw. strukturarme Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt.

Auf dem Platz sind 13 großkronige Platanen mittleren Alters mit Stammumfängen zwischen 145 und 275 cm vorhanden, die durch die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt sind. Die Platanen tragen zur Verminderung vorhandener Belastungen wie Überwärmung, Staub- und Schadstoffemissionen bei und verbessern die Wohnumfeldsituation. Sie bieten zudem Lebensraum für in der Innenstadt siedelnde Brutvögel und Insekten. Aufgrund fehlender Vernetzungen zu anderen Lebensräumen und da die Platanen als nicht heimische Baumart nur wenigen Insekten Lebens- und Nahrungsraum bieten, haben die vorhandenen Bäume nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Das geplante Bauvorhaben hat aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen nur geringfügige zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die wesentlichen Auswirkungen sind:

- der Verlust von 7 Platanen,
- eine Veränderung des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes,
- Beeinträchtigungen des Menschen durch bauzeitlichen Lärm, Staub, Erschütterungen und durch dauerhafte Veränderungen der Belichtungs- / Besonnungsverhältnisse für die angrenzende Wohnbebauung.

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die einzelnen zu untersuchenden Schutzgüter sind im Folgenden dargestellt.

Fauna und Flora / Biotoppotenzial

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld kommen keine schützens- oder bemerkenswerten Arten und Biotope vor. Vom Bauvorhaben betroffen sind lediglich Allerweltsarten des Siedlungsbereiches. Sechs Platanen können als Lebensraum für Brutvögel und Insekten erhalten werden, wenn die genannten Baumschutzmaßnahmen vor und während der Bauphase durchgeführt werden. Durch die Herstellung von extensiver und intensiver Dachbegrünung auf dem geplanten Gebäude werden neue Lebensraumstrukturen für Vögel und Insekten geschaffen. Es verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung des Arten- und Biotopschutzpotenzials nach Umsetzung aller Maßnahmen.

Boden

Die Bodenfunktionen sind durch die vorhandene Versiegelung bereits erheblich eingeschränkt. Das Planungsvorhaben hat keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Regulations- und Lebensraumfunktion des Bodens. Durch den Bau der Tiefgarage sind nur stark durch den Mensch überformte Böden (Aufschüttungen) betroffen. Die Teilentsiegelung im Bereich des geplanten Platzes bewirkt eine geringfügige Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Boden.

Wasserhaushalt

Die Grundwasserneubildungs- und Wasserrückhaltefunktion sind durch die Vollversiegelung bereits erheblich beeinträchtigt. Durch das Planungsvorhaben werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Eine großräumige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit kann durch bauliche Maßnahmen (geschlossene Baugrube) vermieden werden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag während der Bauzeit kann ausgeschlossen werden. Die geplante Dachbegrünung sowie die Teilentsiegelung des Platzes wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus durch verringerten und verzögerten Wasserabfluss in die Kanalisation.

Klima und Luft

Stadtklimatisch relevante Kaltluft- oder Ventilationsbahnen werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Insgesamt lässt sich aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen und des ausgeprägten Innenstadtklimas keine merkliche Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Luftqualität durch das Bauvorhaben prognostizieren. Zusätzliche lokale Überwärmung durch Abstrahlung des Baukörpers werden durch die geplante Dachbegrünung gemindert.

Landschaftsbild

Der Verlust der offenen Platzsituation sowie von 7 Platanen führt zu einer vollständigen Veränderung des Siedlungsbildes. Die Platanen sind stadtbildprägende Grünstrukturen im freiflächenarmen Bleichenviertel. Da durch die Nutzung als Großparkplatz das Siedlungsbild bereits beeinträchtigt war, ist zwar eine veränderte jedoch keine nachteilige Situation zu erwarten. Der Baukörper fügt sich in den historischen Stadtgrundriss ein. Die Anlage eines kleinen Platzes wirkt sich positiv auf das Wohnumfeld und das Siedlungsbild aus.

Mensch und seine Gesundheit

Aufgrund der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur ergeben sich wechselseitige Verschattungen zwischen dem neuem Baukörper und der vorhandenen Bebauung. Damit liegt eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen in der Mittleren Bleiche und an der Balthasar-Maler-Gasse / Ecke Schießgartenstraße durch verschlechterte Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse vor.

Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine erhaltenswerten Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereichs. Ggf. vorhandene siedlungsgeschichtliche Zeugnisse in den Aufschüttungen sind bei den Erdarbeiten zu beachten. Das Bauvorhaben wirkt sich nicht auf die angrenzende denkmalschutzrechtlich geschützte bauliche Gesamtanlage (u. a. mit der "Golden-Ross-Kaserne") aus.

12.2 Kompensationsmaßnahmen

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens darzustellen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. im Durchführungsvertrag sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Aktive und passive Baumschutzmaßnahmen,
- Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen
- 1.050 m² extensive und 200 m² intensive Dachbegrünung,

Der Verlust von 7 Platanen kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Es werden Ersatzbäume innerhalb des Innenstadtbereichs (Alt-, Neu- bzw. Oberstadt) neu gepflanzt. Folgende Ersatzpflanzungen sind vorgesehen:

- Pflanzung von 6 kleinkronigen Felsenbirnen auf dem Romano-Guardini-Platz (bereits erfolgt),
- Pflanzung von 18 kleinkronigen Bäumen auf dem Spielplatz / Platz im Bereich Kaiserstraße / Höhe Rhabanusstraße,
- Pflanzung von 6 großkronigen Ersatzbäumen auf der Mittelinsel Saarstraße gegenüber des ehemaligen Betriebsgrundstückes von Karell & Co.

Eine Zuordnung im Sinne des § 9 Abs. 1 a BauGB erfolgt im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nach Umsetzung aller Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bzw. des Landschaftsbildes.

12.3 Prüfung von Planungsalternativen

Die Bebauung des Balthasar-Maler-Platzes wurde in einem mehrjährigen Prozess geprüft und schrittweise optimiert.

Nachdem ein Mainzer Architekturbüro zehn Bebauungsvarianten untersucht hatte, wurde 2003 ein Gutachterverfahren unter der Leitung des Stadtplanungsamtes durchgeführt.

Zwingende Vorgaben für die sechs teilnehmenden Architekturbüros waren die Erkenntnisse aus der bisherigen Planung:

- Erhalt der sechs Platanen und kleiner Platz an der Heidelberger Fassgasse.
- Bebauung der restlichen Fläche mit einem ca. 65 m langen Baukörper, Aufnahme der historischen Blockkanten mit vier Vollgeschossen und zurückgesetztem Dachgeschoss.

Von den sechs eingereichten Arbeiten hatte der zur Ausführung empfohlene Entwurf des Büros Mann + Schneberger Architekten BDA die niedrigste Ausnutzung des Grundstücks.

In folgenden Planungsschritten und unter Einbeziehung der Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden die zur Balthasar- Maler- Gasse orientierten Höfe der Kammstruktur an die Mittlere Bleiche verlagert, um die Belichtung der gegenüberliegenden Wohngeschosse zu verbessern. In einem weiteren Schritt erfolgte eine Reduzierung der Flächen im Dachgeschoss, und der Geschosshöhe des Erdgeschosses, um die Beeinträchtigung der Nachbarn weiter zu minimieren.

13. Festsetzungen

Entsprechend der vorgesehenen Büronutzung ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für Verwaltung / Büro vorgesehen. Ausnahmsweise sind auf der Erdgeschossgrundrissfläche auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Die Blockrandbebauung des Bleichenviertels wird aufgegriffen und entlang der Grundstücksgrenzen und des neuen Platzbereiches ein Baufenster mit zwingend einzuhaltenden Baulinien definiert.

Die zwingend einzuhaltende Gebäudehöhe im "A 260" ermöglicht ein Gebäude mit maximal 15,1 m Höhe. Darüber ist ein an drei Gebäudeseiten eingrücktes Staffelgeschoss mit einer Höhe von maximal 18,6 m zulässig; Ausnahme: Erschließungskerne an der Balthasar-Maler-Gasse. Zur besseren Belichtung und Belüftung der gegenüberliegenden Bebauung ist das Staffelgeschoss von der Mittleren Bleiche (knapp 5,0 m) zurückgesetzt. Bezugspunkt sind dabei immer die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dach bzw. Oberkante Attika.

Die Tiefgarage ragt unterirdisch unter die Balthasar-Maler-Gasse und unterbaut auch den Gehweg entlang der Mittleren Bleiche. Die Zu- bzw. Abfahrt ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Mittleren Bleiche an der Balthasar-Maler-Gasse vorgesehen.

Der neue Platz an der Heidelbergerfassgasse soll für die Öffentlichkeit nutzbar sein und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die hier vorhandenen 6 Platanen sind als zu erhaltende Bäume festgeschrieben.

14. Abstandsflächenproblematik

14.1 Überschreitung der LBauO Abstandsflächen

Bei der Bebauung von Baulücken, Abrissgrundstücken bzw. bei der Aufstockung von Gebäuden ist es bis zum Inkraftsetzen des Bebauungsplanes "Bleichenviertel - Ergänzung (A 239)" im Juni 1994 immer wieder zu Problemen mit den erforderlichen Abstandsflächen nach § 8 LBauO gekommen.

Eine Bebauung, die sich in die vorhandene Straßenrandbebauung einfügt und sich an den umgebenden Gebäudehöhen orientiert, wäre unter Einhaltung der nach der Landesbauordnung geforderten Abstandsflächen in der Regel nicht möglich.

Problematisch ist insbesondere der Nachweis der notwendigen Abstandsfläche zur Straßenseite. Die Vorschriften der LBauO lassen hier eine Abtragung der von der jeweiligen Gebäudehöhe abhängigen Abstände bis zur jeweiligen Straßenmitte zu. Bei den vorhandenen Straßenbreiten und einer Bebauung mit vier bis fünf Geschossen bedeutet dies, dass,

- a) entweder von der straßenseitigen Bauflucht abgerückt werden müsste oder
- b) bei Einhaltung der Bauflucht nur ein deutlich niedrigeres Gebäude zulässig wäre oder
- c) das Gebäude in den Obergeschossen zurückgestaffelt werden müsste.

Die Ergebnisse wären aus städtebaulicher Sicht in allen Fällen höchst unbefriedigend, weil damit die historisch vorgegebenen charakteristischen städtebaulichen Elemente des Bleichenviertels aufgegeben wären.

14.2 Historische Entwicklung

Das Bleichenviertel ist die erste planmäßige Stadterweiterung von Mainz mit der für die Barockzeit typischen linearen Straßenrasterung und einer strengen Blockrandbebauung. Auch mit der Bebauung für die Mainzer Neustadt durch Eduard Kreyßig in den letzten Dekaden des vergangenen Jahrhunderts wurde dieses Konzept bis zur Kaiserstraße konsequent fortgeführt und zu einem abgrenzenden Abschluss gebracht.

Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg entstand das Regierungsviertel zwischen der Ernst-Ludwig-Straße und der Schießgartenstraße unter geänderten städtebaulichen Gesichtspunkten, während der restliche Teil des Bleichenviertels zwischen Schießgartenstraße und Binger Straße auf dem alten Stadtgrundriss mit der daraus abgeleiteten Blockrandbebauung wieder errichtet wurde. Bis auf wenige deutlich als störend erkennbare Lücken ist dieser Prozess abgeschlossen.

Bei jeder weiteren Planung und bei allen künftigen Baumaßnahmen im Bleichenviertel ist davon auszugehen, dass das über mehrere Jahrhunderte konsequent verfolgte Grundkonzept zumindest in den wesentlichen und prägenden Elementen fortgeführt wird. Diese Elemente sind die Blockrandbebauung zur eindeutigen Markierung des Straßenrasters und zur Fassung des Straßenraumes, das Vermeiden von Schrägstellungen oder stärkeren Rücksprüngen, das Fehlen von Vorgärten und eine Gebäudehöhe mit mindestens vier Geschossen.

Zu ähnlichen Erkenntnissen und Empfehlungen kommt auch das internationale Gutachten für das Regierungsviertel aus dem Jahre 1990.

Vereinzelte im Bleichenviertel bestehende Baulücken oder nur eingeschossig bebaute Grundstücke sind eindeutig als Störung in der vorhandenen Struktur auszumachen und in keiner Weise prägend.

14.3 Vorhandene Abstandsflächen / Bebauungsplan "A 239"

Im gesamten Bleichenviertel sind die nach LBauO erforderlichen Abstandsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Regel überschritten.

Dies resultiert aus den historisch bedingten Proportionen des Straßenraumes. Das Verhältnis der Straßenbreite zur Randbebauung beträgt etwa 1:1 bis 1:1,3.

Die Vorschriften des § 8 LBauO zur Einhaltung von Abstandsflächen haben nachbarschützenden Charakter. Die wesentlichen Ziele sind "der Bestandschutz, die ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung der Räume, die Zufuhr frischer Luft, die Schaffung von Freiflächen, der Wohnfrieden sowie der Schutz der benachbarten Gebäude und deren Bebauung vor Gefahren und unzumutbaren Belästigungen. Zweck der Abstandsflächenbestimmungen ist es ganz allgemein, zusammen mit dem Bauplanungsrecht (Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung) ein möglichst aufgelockertes Bauen und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten¹.

Gleichfalls sind Ausnahmen zulässig (Abs.10), wenn es sich nicht um Wohngebäude handelt, oder wenn in überwiegend bebauten Gebieten städtebauliche Verhältnisse geringere Tiefen der Abstandsflächen erforderlich machen. Generell sind geringere Abstandsflächen zulässig (Abs. 11), wenn zwingende Festsetzungen eines Bebauungsplanes vorliegen.

Der Schutzzweck der Abstandsvorschriften dient also in erster Linie dem Wohnen und konkurriert mit den vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen, etwa den historisch gewachsenen Vorgaben oder dem Verhältnis von Straßenbreite zu Gebäudehöhen.

¹ LBauO Kommentar, Stich -, Gabelmann, § 8 Randnummer 1

Das Bleichenviertel ist weitgehend bebaut und die aufgezeigte Abstandsflächenproblematik ist lediglich eine Ausprägung der gewachsenen unverwechselbaren Identität des Bleichenviertels.

Die Neubautätigkeit beschränkt sich auf das Auffüllen weniger Baulücken, auf eine höherwertige Bebauung von bisher wenig genutzten Grundstücken sowie auf die Aufstockung von Dächern.

Durch die potentielle Neubautätigkeit und die damit verbundene gebietstypische Überschreitung der Abstandsflächen sind lediglich die Erdgeschosswohnungen und zum geringen Teil die Obergeschosswohnungen von nur wenigen Wohngebäuden im gesamten Bleichenviertel betroffen.

Um die Abstandsproblematik im Bleichenviertel zu lösen, hat der Stadtrat am 20.05.1994 den Bebauungsplan "Bleichenviertel - Ergänzung (A 239)", Rechtskraft: 01.06.1994 - beschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes A 239 sollen gewährleisten, dass der vorhandene Stadtgrundriss gesichert wird und vorhandenen Straßenraumproportionen erhalten und durch Neubau- und Ausbaumaßnahmen ergänzt werden können. Ziel des A 239 ist, die bestehenden Bebauungspläne A 221/I - VII und die in diesen festgesetzte Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) zu ergänzen. Die historisch vorgegebenen städtebaulichen Elemente - Blockrandbebauung, Vermeiden von Schrägstellungen oder Rücksprüngen, das Fehlen von Vorgärten sowie die Gebäudehöhe von mindestens 4, teilweise 5 bis 6 Geschossen - sollen erhalten und eine geringere Tiefe der Abstandsflächen, als in § 8 LBauO gefordert, soll ermöglicht werden. Dies geschieht durch die Formulierung zwingender Festsetzungen (Baulinien und zwingend einzuhaltender Traufhöhen). Da allerdings der Balthasar-Maler-Platz im A 221/III als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt war und somit für eine Bebauung nicht zur Disposition stand, fehlen hier entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzungen im A 239. Dies muss im A 260 nachgeholt werden. D. h., im A 260 sind Baulinien entlang der Blockkanten und entsprechend der ursprünglichen historischen Bebauung und zwingend einzuhaltende Traufhöhen entsprechend der vorhandenen üblichen Traufhöhen im Innern des Bleichenviertels (= zwischen 12,0 und 18,0 m) festgesetzt. Entlang der Mittleren Bleiche wurden die Rücksprünge im Dachgeschoss und die Einbuchtungen der Kammzwischenräume präzise, dem Bauvorhaben entsprechend, festgesetzt, um der entlang der Mittleren Bleiche noch teilweise vorhandenen Wohnnutzung und deren Belichtung möglichst weit entgegen zu kommen.

15. Verschattung

Seitens des Vorhabenträgers wurde die Verschattungssituation durch das neue Gebäude, insbesondere für die betroffenen Wohnnutzungen in der Mittleren Bleiche 43 - 51 und 57 und im Eckgebäude Schießgartenstraße 1 untersucht. In allen anderen Gebäuden befindet sich keine Wohnnutzung. Im Erdgeschoss ist nur das Gebäude Mittlere Bleiche 49 mit einer Wohnnutzung belegt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Verschattung wechselseitig erfolgt, d. h. morgens und vormittags wirft das neue Bürogebäude Schatten auf die bestehende Bebauung entlang der Mittleren Bleiche (im Frühling und Herbst bis ca. 13.00 Uhr, im Sommer bis ca. 12.00 Uhr und im Winter bis ca. 14.00 Uhr) - nachmittags und abends liegen diese Gebäude im Eigenschatten bzw. werfen selber Schatten auf das neue Bürogebäude. Beim Gebäude Schießgartenstraße Nr. 1 ist es umgekehrt, d. h. morgens und vormittags liegt dieses Gebäude im Eigenschatten bzw. wirft Schatten auf das Bürogebäude, nachmittags und abends wird das Gebäude durch das Bürogebäude verschattet.

In den Sommermonaten ist eine mehrstündige Besonnung der Wohngebäude gewährleistet. Zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleichen im März und September wird das Erdgeschoss des Wohngebäudes Mittlere Bleiche Nr. 49 etwa 2 h täglich direkt besonnt (zwischen 10 - 11 Uhr und zwischen 15 - 16 Uhr). An einem mittleren Wintertag (17. Januar) ist keine direkte Besonnung des Erdgeschosses gegeben, wobei die Verschattung v. a. in den Nachmittagsstunden durch bestehende Gebäude an der Heidelbergerfassgasse verursacht wird.

Eine schwere Verschattung der Erdgeschosse, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 136 Abs. 2 BauGB widerspricht, liegt nicht vor, da unabhängig von der direkten Besonnung eine ausreichende Belichtung der Häuser u. a. durch die Kammstruktur des Baukörpers gewährleistet ist. Eine ausreichende Besonnung der übrigen Geschosse ist gewährleistet.

Die nordwestliche exponierte Fassade des Wohngebäudes an der Ecke Balthasar-Maler-Gasse / Schießgartenstraße ist nachmittags und abends von zusätzliches Verschattung durch das geplante Vorhaben betroffen.

Insgesamt ist diese gegenseitige und wechselnde Verschattungssituation im Bleichenviertel üblich und für die bestehenden Gebäude zumutbar.

16. Kosten

Die Herstellung der Platzfläche trägt die MAG. Für die Stadt verbleiben Kosten für die Unterhaltung. Die Höhe der Unterhaltungskosten ist abhängig von der Oberflächengestaltung und derzeit noch unklar.

Mainz,
24.08.2006



Norbert Schüler
Bürgermeister

Anlagen:

- Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 20.05.2005
- Unterlagen zum Bauprojekt (= VEP); Lage- / Freiflächenplan, Ansichten, Schnitte, Grundrisse
- Umweltbericht mit Schall- und Baumgutachten

**Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Balthasar-Maler-Platz (A 260)"
und
zur Änderung Nr. 15 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz vom
24.05.2005 (Ä 15) im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"A 260"**

Umweltbericht zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB
vom 23.05.2006

INHALT

1	Einleitung.....	3
1.1	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes.....	3
1.2	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	3
1.3	Vorhaben in angrenzenden Bereichen	4
2	Rechtliche und planerische Vorgaben	5
2.1	Flächennutzungsplan der Stadt Mainz.....	5
2.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
2.3	Landschaftsplan der Stadt Mainz.....	5
2.4	Schutzgebiete und -objekte.....	5
3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands.....	7
3.1	Fauna und Flora / Biotoppotenzial	7
3.2	Boden.....	8
3.3	Wasserhaushalt	8
3.4	Klima und Luft	9
3.5	Landschaftsbild	9
3.6	Mensch und seine Gesundheit	9
3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	10
4	Prognose der Umweltauswirkungen	11
4.1	Status-Quo-Prognose (Nullvariante).....	11
4.2	Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens	11
4.2.1	Wirkfaktoren des Planungsvorhabens.....	11
4.2.2	Fauna und Flora / Biotoppotenzial.....	11
4.2.3	Boden.....	12
4.2.4	Wasserhaushalt	12
4.2.5	Klima und Luft	13
4.2.6	Landschaftsbild.....	14
4.2.7	Mensch und seine Gesundheit	14
4.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	15
4.2.9	Nutzung erneuerbarer Energien / Energieeinsparung.....	15
4.3	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	16
5	Landespflegerische Maßnahmen.....	17
5.1	Landespflegerische Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet	17
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen ...	17
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	18
5.4	Zusammenfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	19
5.5	Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	20
5.5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB	20
5.5.2	Ergänzende Hinweise.....	20
6	Hinweise zum Monitoring.....	21
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

1 EINLEITUNG

1.1 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bleichenviertel der Mainzer Innenstadt zwischen Heidelbergerfassgasse und Schießgartenstraße sowie zwischen Mittlerer Bleiche und Balthasar-Maler-Gasse (siehe Abbildung 1). Der Balthasar-Maler-Platz wird derzeit als Parkplatz genutzt, dessen Zufahrt sich an der Schießgartenstraße befindet. Angrenzend befinden sich Wohngebäude an der Mittleren Bleiche und in der Schießgartenstraße 1 sowie Bürogebäude und ein Flügel des Landesmuseums.

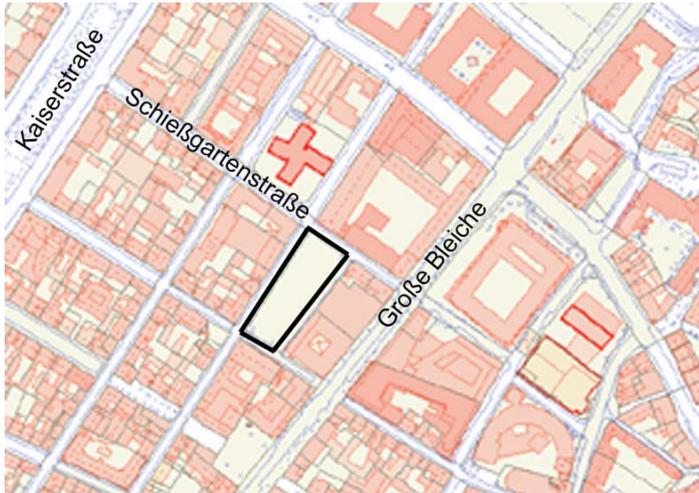


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (unmaßstäblich)
(Kartengrundlage: Stadtgrundlage Stadt Mainz)

1.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Größe des Geltungsbereichs	ca. 3.600 m ²
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung / Büro" ausnahmsweise zulässig sind in den Erdgeschossen <ul style="list-style-type: none"> - Läden - nicht störende Handwerksbetriebe - Schank- und Speisewirtschaften bis 100 m² zum Platz orientiert Verkehrsflächen <ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand) - öffentliche Straßenverkehrsfläche (öffentlicher Platz) - Tiefgarage
Maß der baulichen Nutzung	Grundfläche der baulichen Anlagen: 1.920 m ² zwingend einzuhaltende Traufhöhen und einzuhaltende Traufhöhen (im Detail siehe Begründung zum B-Plan)
Landespflegerische Festsetzungen	Erhaltung von 6 Bäumen (Pflanzbindung gem. § 9 (1) 25 b BauGB)

1.3 Vorhaben in angrenzenden Bereichen

Die Sanierung des Finanzministeriums an der Mittleren Bleiche ist weitgehend abgeschlossen. Der Umbau des Landesmuseums hat keine umweltrelevanten Auswirkungen. Weitere Planungs- bzw. Bauvorhaben im Umkreis des Geltungsbereiches des A 260 sind nicht bekannt. Kumulative Umweltauswirkungen aufgrund weiterer Vorhaben sind daher nicht gegeben.

2 RECHTLICHE UND PLANERISCHE VORGABEN

2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Mainz

Der Balthasar-Maler-Platz ist im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz¹ als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung Grün-/Parkanlage dargestellt. Eine Teilfläche an der Schießgartenstraße ist als geplanter Spielplatz ausgewiesen.

Das Planungsvorhaben entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Deshalb wird parallel zum Bebauungsplan A 260 ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Bei mehrstufigen Planungen kann die schwerpunktmäßige Ermittlung der Umweltauswirkungen auf einer nachfolgenden Planungsebene erfolgen, soweit die Prüfung aus fachlicher Sicht dort angemessener erscheint. Da es sich im vorliegenden Fall um zeitgleiche Planungsverfahren handelt, deren Plangebiet und Gegenstand der Planung sich entsprechen, wird nur eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden zur Erstellung des Umweltberichtes für beide Planungsebenen genutzt.

2.2 Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 260 liegt im Geltungsbereich folgender Bebauungspläne und Satzungen:

- Bebauungsplan "Bleichenviertel – Teil III zwischen Kaiserstraße, Schießgartenstraße, Große Bleiche, Neubrunnenplatz und Neubrunnenstraße (A 221/III)" 1. Änderung vom 15.11.2001
- B-Plan "Bleichenviertel Ergänzung" (A 239) vom 01.06.1994
- Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und die Neustadt von Mainz vom 01.07.1993
- Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983
- Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003

2.3 Landschaftsplan der Stadt Mainz

Der Landschaftsplan der Stadt Mainz (1993) formuliert für die Innenstadt folgende Entwicklungsziele:

- Schaffung von wohnungsnahen, attraktiven Freiräumen durch Sicherung und Erhalt der größeren Grünflächen, Förderung der Innen- und Hinterhofbegrünung und durch Begrünung und Öffnung von Innenhöfen an öffentlichen Gebäuden,
- Verbesserung von Stadtbild und Kleinklima durch Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung,
- Verringerung von Belastungen durch Individualverkehr,
- Verbesserung der Anbindung der Innenstadt an die freie Landschaft durch Fuß- und Radwege.

2.4 Schutzgebiete und –objekte

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Planungsgebiet gibt es keine Schutzgebiete oder –objekte nach den Abschnitten 4 und 5 des LNatSchG RLP.

¹ Stand: Redaktionelle Fortschreibung 2004 des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz vom 24.05.2000

Geschützte Kulturdenkmäler

Als innerstädtische Erweiterung der Barockzeit fällt das gesamte Bleichenviertel mit seinem kennzeichnenden Ortsgrundriss unter § 5 Abs. 4 DSchPflG.

Der an den Balthasar-Maler-Platz angrenzende Baublock zwischen Schießgartenstraße, Bauhofstraße, Mittlerer und Großer Bleiche ist als Bauliche Gesamtanlage geschützt. Teile der Blockrandbebauung aus Adelshöfen und kurfürstlichem Marstall (ehem. Golden-Roß-Kaserne) sind zudem als Einzeldenkmal gem. § 3, § 4 Abs. (1) DSchPflG ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt in einem Grabungsschutzgebiet nach § 22 DSchPflG.

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS

3.1 Fauna und Flora / Biotoppotenzial

<u>Bestand</u>	<p>Biotoppotenzial</p> <ul style="list-style-type: none"> – Biototyp "Großparkplätze" (6230) gemäß Stadtbiotopkartierung – angrenzend: "Kulturhistorisch bedeutsame Bauwerke" (500), "Moderne Innenstadt mit sehr hohem Versiegelungsgrad" (1210) sowie Verkehrsflächen – keine Grün-/Freiflächen im Wirkungsbereich des Bauvorhabens <p>Flora</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tritt- und Ruderalpflanzengesellschaften in Pflasterfugen und Baumscheiben – keine Vorkommen bemerkenswerter oder besonders geschützter Arten – 13 großkronige Platanen mittleren Alters (40-45 Jahre) (siehe Baumliste im Anhang I) mit herabgesetzter Vitalität durch unzureichendes Baumumfeld (Versiegelung, gestörter Wasser- und Nährstoffhaushalt); Die Reststandzeit beträgt ca. 40 – 60 Jahre; – Die Bäume weisen teilweise Defizite in einseitigen Kronenformen durch zurückliegende Baumschnitte auf sowie verkehrssicherheitsrelevante Wuchsfehler (Baum Nr. 8), die Kroneneinkürzungen und –formierungen erforderlich machen.² <p>Fauna</p> <ul style="list-style-type: none"> – keine Vorkommen streng geschützter Arten – Artenminimum in strukturarmem Lebensraum – Vorkommen eines geringen Spektrums von Insekten und ubiquitären Vogelarten (u. a. Amsel, Kohlmeise, Buchfink). Bemerkenswerte Brutvogelvorkommen wie etwa Kolonien der Saatkrähe wurden nicht festgestellt.
<u>Vorbelastungen</u>	<ul style="list-style-type: none"> – Verlärmung, Schadstoffbelastung, Überwärmung, Versiegelung – fehlende oder strukturarme Biotopstrukturen, fehlende Vernetzung – Beeinträchtigung der Bäume durch unzureichendes Baumumfeld
<u>Bewertung</u>	<ul style="list-style-type: none"> – Innenstadtbereich mit geringer Bedeutung für das Biotop- und Artenschutzpotenzial – Platanen als Lebensraum für siedlungstypisches Artenspektrum der Avifauna und eingeschränkt für Insekten

² Eiko Leitsch Sachverständigenbüro: Baumgutachten Balthasar-Maler-Platz vom 28.02.2006

3.2 Boden

- Bestand
- Aufschüttungsböden aus Trümmerschutt z. T. überdeckt mit Bodensubstrat, teilweise verfüllte Keller der Vorkriegsbebauung
 - Kleinrammbohrungen im Bereich des Balthasar-Maler-Platzes ergaben bis zur Bohrtiefe von 2 m unter Geländeoberkante Auffüllungen, die sich aus Kiesen mit sandigen und schwach schluffigen Beimengungen sowie aus eingelagerten Schotter-, Ziegel-, Asphalt- und Betonbruchstücken zusammensetzen.³
 - Altlastenstandorte oder –verdachtsstandorte liegen nicht vor
 - Bleichenviertel einer der am höchsten versiegelten Bereiche im Stadtgebiet
 - asphaltierter Großparkplatz mit 13 unversiegelten Baumscheiben
 - angrenzende Straßenverkehrsflächen teil- bis vollversiegelt
- Vorbelastungen
- Böden vollständig anthropogen überformt und versiegelt
 - Gefahr von Schadstoffeinträgen aus dem Oberflächenwasser des Parkplatzes in wenige unversiegelte Bereiche und Lücken in der Versiegelung
- Bewertung
- hohe Hemerobie
 - sehr stark eingeschränkte Regulationsfunktionen (Filter-, Puffer- und Wasserrückhaltevermögen), begrenzte Lebensraumfunktion

3.3 Wasserhaushalt

- Bestand
- Es sind keine Wasserschutzgebiete vom Bauvorhaben betroffen.
 - Der Grundwasserspiegel liegt in Abhängigkeit vom Pegelstand des Rheins im Mittel bei 82,0 m NN und damit rund 4,00 bis 4,50 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche.
 - Das gesamte Niederschlagswasser wird derzeit über die Kanalisation abgeleitet.
- Vorbelastungen
- Vollversiegelung
 - Hinweise auf Grundwasserbelastungen durch Schadstoffe aus Aufschüttungen, Schäden an der Kanalisation etc. liegen nicht vor
- Bewertung
- sehr stark eingeschränkte Wasserhaushaltsfunktionen (Wasserrückhaltung, Grundwasserneubildung)
 - potenziell hohe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit in Abhängigkeit von den aufgeschütteten Deckschichten

³ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Kurzbericht zu den Baugrundverhältnissen im Bereich der Bäume zum Bauvorhaben Balthasar-Maler-Platz vom 17.02.2006

3.4 Klima und Luft

- Bestand
- maritim beeinflusstes Großklima mit mäßigen Niederschlägen, relativ hohen Durchschnittstemperaturen und vorherrschenden Westwinden
 - lokales Klima bestimmt durch hohes Verdunstungspotenzial des Rheins, austauscharme Beckenlage und Überwärmung des Stadtkörpers mit daraus resultierender Schwülehäufigkeit im Sommer und regelmäßigen austauscharmen Wetterlagen mit Anreicherung von Luftschadstoffen
 - Mikroklima bestimmt von großkronigem Baumbestand, Versiegelung und Nutzung als Großparkplatz
- Vorbelastungen
- Überwärmung und verminderte Durchlüftung
 - Belastung der Stadtluft mit Stäuben und Luftschadstoffen
 - KfZ-Emissionen aufgrund der Parkplatznutzung / Parkplatzsuchverkehr
- Bewertung
- ausgeprägtes Stadtklima im stark verdichten Innenstadtbereich mit einer Unterversorgung an lokalklimatisch wirksamen Freiflächen
 - Minderung der Belastungen durch Beschattungs- und Filterfunktion der Platanen

3.5 Landschaftsbild

- Bestand
- stadtbildprägender Platz mit charakteristischem Baumbestand
- Vorbelastungen
- Nutzung als Großparkplatz mit entsprechenden Lärm-, Schadstoff- und Staubbelastungen, Vollversiegelung
- Bewertung
- ortsbildprägender Platz, durch Vorbelastungen von geringer Bedeutung für Stadtbildqualität,
 - Platanen als belebende Landschaftselemente, Minderung der Auswirkungen des Großparkplatzes, Wohlfahrtswirkung durch Beschattung und Staub-/Schadstofffilterung

3.6 Mensch und seine Gesundheit

- Bestand/
- Vorbelastungen
- Lärm
- innenstadttypische Verlärmung an Seitenstraßen zwischen 50-60 dB(A) tagsüber
 - zusätzliche Lärmquelle durch den Parkplatz
- Klima/Lufthygiene
- typisches Stadtklima und Luftqualität (sich Kap. 3.4.) mit zeitweise negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit
- Naherholung/Wohnumfeldqualität
- ungenügende Freiraumausstattung im gesamten Stadtviertel
 - durch vorhandene Nutzung und Vorbelastung keine Aufenthalts- und Naturerlebnisqualität des Balthasar-Maler-Platzes
 - Minderung der Vorbelastung und Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch die vorhandenen Bäume
- Bewertung
- bedingt durch aktuelle Nutzung und Gestaltung des Balthasar-Maler-Platzes keine positiven Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bestand
- ggf. siedlungsgeschichtliche Zeugnisse in Böden bzw. Aufschüttungen, bestehende Ausweisung als Grabungsschutzgebiet ist bei der Bau- maßnahme zu berücksichtigen
 - Bleichenviertel mit kennzeichnendem Straßengrundriss der geordneten, einheitlichen Stadterweiterung der Barockzeit
 - Angrenzender Baublock aus Adelshöfen und kurfürstlichem Marstall (Golden-Roß-Kaserne) als Denkmalzone und mit einzelnen Gebäuden als Einzeldenkmal.
- Vorbelastungen
- Zur Schießgartenstraße ist der im 2. Weltkrieg zerstörte Flügelbau der ehemaligen Reithalle durch einen Neubau ersetzt, sodass bereits eine Veränderung des ursprünglichen Bauensembles vorliegt.
- Bewertung
- Keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bzw. erhaltenswerte Nutzungsformen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4 PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Status-Quo-Prognose (Nullvariante)

Bleibt der Balthasar-Maler-Platz in seiner heutigen Form mit der vorhandenen Nutzung erhalten, ist aufgrund der Vorbelastungen ein Fortbestand der negativen Umweltauswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima/Lufthygiene zu prognostizieren. Die Innenstadtlage und die vorhandene Nutzung lassen auch künftig keine Entwicklung von Freiflächen oder Vegetationsstrukturen mit höherer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz erwarten. Bei Nicht-Durchführung des Bauvorhabens könnten die 13 Platanen auf dem Platz vollständig erhalten werden. Diese haben als nicht heimische Baumart aus ökologischen Gesichtspunkten nur eine eingeschränkte Wertigkeit. Im baum- und grünflächenarmen Bleichenviertel verbessern sie jedoch die Wohnumfeldqualität, mindern stadtklimatische und –lufthygienische Belastungen und tragen zur Verbesserung des Stadtbildes bei.

4.2 Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens

4.2.1 Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Im Wesentlichen gehen vom geplanten Bauvorhaben folgende Wirkungen auf den Naturhaushalt, Landschaftsbild, Mensch und Kultur- und Sachgüter aus:

- Flächenumwandlung und –überbauung,
- Vegetationsverluste,
- Bodenabtrag und –umlagerung,
- Veränderung des Bodenwasserhaushalts,
- Emissionen (Staub und Schadstoffe (bauzeitlich), Lärm).

4.2.2 Fauna und Flora / Biotoppotenzial

- anlagebedingt
- Verlust von 7 großkronigen Platanen (siehe Baumliste) mit daraus resultierender Verschlechterung der Lebensraumfunktion für ubiquitäre Arten
 - Beeinträchtigung von 3 Platanen (Nr. 8, 12, 13) durch erforderliche Wurzeleinkürzungen und Kronenreduzierung im Bereich des künftigen Baukörpers (Herstellung der Bohrpfehlwand für den Bau der Tiefgarage, Freistellung der künftigen Fassade). Im Optimalfall sollte der Abstand zwischen Baumstamm und Baugrubenwand etwa das Vierfache des Stammumfanges betragen um Schäden im Wurzelbereich zu vermeiden. Mindestens ist jedoch ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Abstände von Baum Nr. 8 (3,80 m) und Baum Nr. 13 (3,50 m) zur geplanten Baugrube bewegen sich damit im Minimalbereich.⁴
 - Der dauerhafte Erhalt der Bäume kann nur durch Baumschutzmaßnahmen vor und während der Bauphase gesichert werden (siehe Kap. 5.2).
Die grundsätzliche Standsicherheit der Bäume ist gegeben. Das Baugrundgutachten ergab im Bereich der Bäume ein gut durchwurzelbares Substrat. Die Verkehrssicherheit ist bei Umsetzung der notwendigen Pflegemaßnahmen gegeben.⁴
 - Zur Beseitigung von Mängeln hinsichtlich Verkehrssicherheit und Kronenform und zur Schaffung eines gesamtheitlichen Eindrucks des Baumensembles werden Maßnahmen zur einheitlichen Kronenformierung (siedlungstypischer Kronenschnitt) an allen sechs zu

⁴ Eiko Leitsch Sachverständigenbüro: Baumgutachten Balthasar-Maler-Platz vom 28.02.2006

erhaltenden Platanen vorgenommen.

- Alle europäischen Vogelarten sind gem. § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt. Es ist damit verboten ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Evtl. vorhandene Brutvorkommen der siedlungstypischen Vogelarten werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da die Rodung der Platanen außerhalb der Brutperiode erfolgt. Durch den Erhalt von Platanen und die Anlage der Dachbegrünung werden Ersatzhabitate gesichert.
- Herstellung von 1.050 m² extensiver Dachbegrünung auf dem Dachgeschoss und 200 m² intensiver Dachbegrünung in den Innenhöfen, Schaffung von Lebensraum und Nahrungshabitaten für Insekten, Vögel, Fledermäuse

baubedingt

- Sechs Platanen, die zu erhalten sind, werden während der Baumaßnahmen beeinträchtigt (Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung). Die Beeinträchtigungen können bei Umsetzung der in Kap. 5.2 aufgeführten Maßnahmen weitgehend vermieden und minimiert werden.

betriebsbedingt – keine

Trotz starker Reduzierung des Grünvolumens wird der Biotopwert aufgrund des eingeschränkten ökologischen Wertes der Platanen nicht nachhaltig beeinträchtigt. Mit der extensiven und intensiven Dachbegrünung werden neue Lebensraumstrukturen geschaffen.

4.2.3 Boden

anlagebedingt – Überbauung bereits versiegelter Flächen (asphaltierter Großparkplatz)

baubedingt – Bodenabtrag und –umlagerung, geringes Konfliktpotenzial da v. a. im Bereich der oberen Bodenschichten keine natürlich gewachsenen Böden betroffen sind

betriebsbedingt – keine

Aufgrund der Vorbelastungen (Vollversiegelung) bewirkt das Bauvorhaben keine erhebliche Verschlechterung der Bodenfunktionen. Die geplante Nachverdichtung im Bleichenviertel trägt als Maßnahme zur Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bei. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht umgenutzt. Damit wird sowohl der Bodenschutzklausel als auch der Umnutzungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB Rechnung getragen.

4.2.4 Wasserhaushalt

anlagebedingt – Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen wird in die Kanalisation abgeführt. Nach Angaben des Wirtschaftsbetriebes der Stadt Mainz sind die vorhandenen Kanäle ausreichend dimensioniert, um das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Mit der geplanten Dachbegrünung wird ein verringerter und verzögerter Wasserabfluss erzielt und so die reduzierte Verdunstung (Rezeption) durch die entfallenden Platanen kompensiert.

- Eine dauerhafte Grundwasserhaltung ist aufgrund der geplanten Gründungstechnik („Weiße Wanne“) nicht erforderlich.
- Möglichkeit zur Teilentsiegelung von Flächen auf öffentlichem Platz

baubedingt

- Für den Bau der Tiefgarage ist eine geschlossene Grundwasserhaltung mittels wasserdichter Baugrube vorgesehen. Grundwasserabsenkungen in angrenzenden Flächen (Trichterbildung) werden dadurch vermieden. Durch das erforderliche Abpumpen von Grundwasser aus der geschlossenen Baugrube ergibt sich eine geringfügige, nicht nachhaltige Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts. Für die bau-

zeitliche Grundwasserhaltung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde eingeholt.

- betriebsbedingt – Das abgeleitete Grundwasser aus der Grundwasserhaltung des bestehenden MVB-Gebäudes wird für die Kühlung des Neubaus und die WC-Spülung genutzt. Der reduzierte Wasserverbrauch durch die Brauchwassernutzung für die WC-Spülung wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen bewirkt das Bauvorhaben keine erhebliche Verschlechterung der Wasserhaushaltsfunktionen. Über die Dachbegrünung und die Entsiegelung von Teilflächen wird ein reduzierter Wasserabfluss erreicht und damit eine Verbesserung im Vergleich zur heutigen Nutzung erzielt.

4.2.5 Klima und Luft

- anlagebedingt
- keine Beeinträchtigung von Kaltluft- und Ventilationsbahnen
 - lokal vermehrte Überwärmung durch Abstrahlung des Baukörpers und durch verminderte Verschattung und Kühlung durch Verlust von 7 großkronigen Bäumen
 - Der Klimaökologische Begleitplan der Stadt Mainz formuliert für das Bleichenviertel die Zielvorgabe, mit dem geplanten Gebäude die höchsten Gebäudehöhen im Planungsgebiet nicht zu überschreiten⁵. Der Bebauungsplan A 239 setzt für die Gebäude an der Mittleren Bleiche Traufhöhen von max. 12 m bzw. für das Gebäude Nr. 59 von 17 m fest. Das letzte Vollgeschoss des geplanten Baukörpers hat zur mittleren Bleiche eine Traufhöhe von 15,10 m, der Bereich zwischen den Kämmen hat eine geplante Höhe von 8,60 m. Die höchste zulässige Gebäudehöhe von 17 m an der Mittleren Bleiche wird damit nur durch das Staffelgeschoss überschritten. An der Balthasar-Maler-Gasse ist im A 239 eine Traufhöhe von 15,50 m festgesetzt. Das letzte Vollgeschoss mit 15,10 m liegt damit im Bereich der vorgegebenen Traufhöhe. Auch hier ist eine Überschreitung nur durch das Staffelgeschoss des geplanten Baukörpers (17,75 m bzw. 18,60 m) zu verzeichnen. Die Überschreitung der umliegenden Gebäudehöhen durch das Staffelgeschoss mit einer Traufhöhe von 18,60 m auf ca. 1.000 m² Fläche wird keine messbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas verursachen.

- baubedingt – temporäre Staub- und Schadstoffemissionen

- betriebsbedingt – Mit der Nutzungsaufgabe des Parkplatzes entfallen die damit verbundenen Schadstoffemissionen. Die neue Tiefgarage entlüftet aktiv mittels Entlüftungskamin über dem Dach des geplanten Neubaus. Die Belastung für die angrenzende Wohnbebauung wird daher insgesamt vermindert. Schadstoffemissionen beschränken sich auf den Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Balthasar-Maler-Gasse.

Insgesamt lässt sich aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen und des ausgeprägten Innenstadtklimas keine merkliche Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Luftqualität durch das Bauvorhaben prognostizieren. Die Dachbegrünung mindert zusätzliche Überwärmungen.

⁵ Klimaökologischer Begleitplan zum Flächennutzungsplan Mainz. Im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Mainz, 1992.

4.2.6 Landschaftsbild

- anlagebedingt – Veränderung des Stadtbildes durch Verlust des von Bäumen geprägten Platzes, Verlust von 7 Bäumen als stadtbildprägende Strukturen
- Positive Auswirkungen durch Nutzungsaufgabe des oberirdischen Parkplatzes und Anlage eines kleinen Platzes mit hoher Gestaltungsqualität
- baubedingt – Temporäre Lärm- und Staubemissionen
- betriebsbedingt – keine

4.2.7 Mensch und seine Gesundheit

Lärm

- anlagebedingt – Durch die Nutzungsaufgabe des Parkplatzes entfallen die damit verbundenen Lärmbelastungen.
- In einem Schalltechnischen Gutachten⁶ wurde der Nachweis erbracht, dass von der neuen Tiefgarage, dem Andienungsverkehr und der Gaststätte mit Außenbewirtschaftung keine Schallemissionen ausgehen, die an den Fenstern von Aufenthaltsräumen in der Nachbarschaft die Richtwerte der TA-Lärm überschreiten, wenn die im Gutachten beschriebenen Annahmen beachtet werden (siehe u. a. Kap. 5.2) Für die besonders betroffene Wohnnutzung Ecke Balthasar-Maler-Gasse/Schießgartenstraße werden folgende Maximalwerte berechnet:
 Beurteilungspegel Tag: 52 dB(A) (zulässig 60 dB(A)),
 Spitzenpegel Tag: 70 dB(A) (zulässig max. 90 dB(A))
 Beurteilungspegel Nacht: 39 dB(A) (zulässig 40 dB(A))
- Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung durch betriebsbedingten Straßenverkehr auf öffentlichen Straßen v. a. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Tiefgarage in der Balthasar-Maler-Gasse werden eingehalten.
- baubedingt – zeitlich begrenzte Lärm- und Staubbelastungen durch den Baustellenbetrieb
- betriebsbedingt – ggf. Lärm durch gastronomische Nutzung

Klima / Lufthygiene

- anlage- /betriebsbedingt – Aufgrund der bereits vorhandenen Belastungen (Innenstadtlage, Großparkplatz) werden sich die bioklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse durch das geplante Vorhaben nicht erheblich verändern (siehe Kap. 4.2.5).
- baubedingt – Zeitlich begrenzte Verschlechterung der lufthygienischen Situation

Belüftung / Besonnung / Verschattung

Aufgrund des historischen Straßengrundrisses ist die Einhaltung der üblichen Abstandsflächen im gesamten Bleichenviertel problematisch. Die historisch gewachsene städtebauliche Situation bedingt im gesamten Innenstadtbereich die Verschattung von Nutzungen. Durch die Festsetzung von Baulinien und zwingend einzuhaltenden Traufhöhen im Bebauungsplan A 239 (Traufhöhenplan Bleichenviertel) wurde die Unterschreitung der üblichen Abstandsflächen im Bleichenviertel ermöglicht. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf zum Balthasar-Maler-Platz trifft ebenfalls Festsetzungen zu Baulinien und zwingend einzuhaltenden Traufhöhen. Die Traufhöhen orientieren sich dabei an den Höhen der angrenzenden Gebäude, das Staffelgeschoss überschreitet diese jedoch um mindestens eine Geschoss-

⁶ Sachverständiger für Schallschutz Richard Möbus (2006): Gutachten 1502G/06 zum Balthasar-Maler-Platz Mainz. Neubau eines Büro- und Geschäftshauses. Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft. Stand 28.02.2006

höhe. Insgesamt fügt sich der geplante Baukörper in den vorhandenen Stadtgrundriss ein und entspricht damit der ehemals vorhandenen Bebauung. Die resultierenden Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind geprägt von wechselseitiger Verschattung zwischen Bürogebäude und angrenzender Bebauung.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der angrenzenden Wohngebäude sind in den Abbildungen im Anhang II für die Tag- und Nachtgleichen im März und im September sowie für einen mittleren Wintertag dargestellt (Verschattungssimulationen Architekturbüro mann + schneberger). Von Verschattung betroffene Wohngebäude liegen an der Mittleren Bleiche, wobei sich in den besonders stark betroffenen Erdgeschossen bis auf das Haus Nr. 49 nur Einzelhandel und ähnliche Nutzungen befinden. Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse variieren im tages- und jahreszeitlichen Verlauf sehr stark. In den Sommermonaten ist eine mehrstündige Besonnung der Wohngebäude gewährleistet. Zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleichen im März und September wird das Erdgeschoss des Wohngebäudes Mittlere Bleiche Nr. 49 etwa 2 h täglich direkt besont (zwischen 10-11 Uhr und zwischen 15 und 16 Uhr). An einem mittleren Wintertag (17. Januar) ist keine direkte Besonnung des Erdgeschosses gegeben, wobei die Verschattung v. a. in den Nachmittagsstunden durch bestehende Gebäude an der Heidelbergerfassgasse verursacht wird.

Eine schwere Verschattung der Erdgeschosse, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 136 Abs. 2 BauGB widerspricht, liegt nicht vor, da unabhängig von der direkten Besonnung ein ausreichende Belichtung der Häuser u. a. durch die Kammstruktur des Baukörpers gewährleistet ist. Eine ausreichende Besonnung der übrigen Geschosse ist gewährleistet.

Die nordwestlich exponierte Fassade des Wohngebäudes an der Ecke Balthasar-Maler-Gasse/Schießgartenstraße ist nachmittags und abends von zusätzlicher Verschattung durch das geplante Vorhaben betroffen.

Naherholung/Wohnumfeld

- anlagebedingt – Verbesserung der Aufenthaltsqualität des B-Maler-Platzes durch Anlage eines kleinen Stadtplatzes mit Spielpunkt und Sitzmöglichkeiten.
- baubedingt – zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Lärm, Staubbildung

4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

- anlagebedingt – Der Balthasar-Maler-Platz war ursprünglich vollständig bebaut. Die Neubebauung passt sich in den historischen, zu erhaltenden Stadtgrundriss ein. Das Bauvorhaben beeinträchtigt die angrenzende denkmalschutzrechtlich geschützte Bauliche Gesamtanlage nicht.
- baubedingt – Es erfolgt eine Voruntersuchung auf eventuell vorhandene historische Zeugnisse in Aufschüttungen und Böden
- betriebsbedingt – keine

4.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien / Energieeinsparung

Gemäß Beschluss der Stadt Mainz vom 14.05.2002 zu verbesserten Wärmeschutzstandards bei Neubauvorhaben und Sanierungen im Gebäudebestand sind beim Bauvorhaben Wärmedurchgangskoeffizienten der Außenbauteile einzuhalten. Diese Vorgaben zur Wärmedämmung werden im Durchführungsvertrag verankert. Durch den vorgeschriebenen baulichen Wärmeschutz ist eine energetisch optimierte Bauweise gesichert.

Das abgeleitete Grundwasser aus der Grundwasserhaltung des bestehenden MVB-Gebäudes wird für die Kühlung des Neubaus genutzt. Daraus resultieren Energieeinsparungen bei der Kühlung und Heizung des Gebäudes.

Die Einsatzmöglichkeit für Photovoltaikanlagen auf Flachdachflächen wird derzeit untersucht (Zwischenstand).

4.3 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Bebauung des Balthasar- Maler- Platzes wurde in einem mehrjährigen Prozess geprüft und schrittweise optimiert.

Nachdem ein Mainzer Architekturbüro zehn Bebauungsvarianten untersucht hatte, wurde 2003 ein Gutachterverfahren unter der Leitung des Stadtplanungsamtes durchgeführt.

Zwingende Vorgaben für die sechs teilnehmenden Architekturbüros waren die Erkenntnisse aus der bisherigen Planung:

- Erhalt der sechs Platanen und kleiner Platz an der Heidelberger Fassgasse.
- Bebauung der restlichen Fläche mit einem ca. 65 m langen Baukörper, Aufnahme der historischen Blockkanten mit vier Vollgeschossen und zurückgesetztem Dachgeschoss.

Von den sechs eingereichten Arbeiten hatte der zur Ausführung empfohlene Entwurf des Büros Mann+ Schneberger Architekten BDA die niedrigste Ausnutzung des Grundstücks.

In folgenden Planungsschritten und unter Einbeziehung der Anregungen aus der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die zur Balthasar- Maler- Gasse orientierten Höfe der Kammstruktur an die Mittlere Bleiche verlagert, um die Belichtung der gegenüberliegenden Wohngeschosse zu verbessern. In einem weiteren Schritt erfolgte, um die Beeinträchtigung der Nachbarn weiter zu minimieren, eine Reduzierung der Flächen im Dachgeschoss, ebenso die Geschosshöhe des Erdgeschosses.

5 LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

5.1 Landespflegerische Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet

- Verbesserung von Stadtbild und Kleinklima durch Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung,
- Aufgrund der Unterversorgung der Innenstadt mit Freiflächen haben Begrünungsmaßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung einen hohen Stellenwert.
- Erhalt des vorhandenen Grünvolumens

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen

	Maßnahme	Auswirkungen auf die Schutzgüter						
		A+B	B	W	K+L	L	MG	K+S
V1	aktive und passive Baumschutzmaßnahmen	x			x	x	x	
V2	Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen						x	

V1 - Aktive und passive Baumschutzmaßnahmen gemäß Baumgutachten⁷

Während der gesamten Baumaßnahme müssen die 6 verbleibenden Platanen gemäß den Festlegungen der DIN 18920 geschützt werden. Die Baumschutzmaßnahmen sollen von einer Fachkraft vorgenommen und dokumentiert werden.

Minimierungsmaßnahmen für Beeinträchtigungen der Platanen Nr. 8, 12 und 13:

- Anlage eines Wurzelvorhangs mit fachgerechtem Wurzelrückschnitt entlang der Grabungskante der Baugrube zur Minimierung der Wurzelschäden und zur Sicherung des dauerhaften Erhalts der Bäume; Grabungsarbeiten von Hand oder durch Absaugen. Der Wurzelvorhang ist möglichst frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen damit eine optimale Durchwurzelung sichergestellt ist.⁸ Die Maßnahme wird von einer Fachfirma im Mai 2006 ausgeführt.
- Werden Wurzeln eingekürzt, ist zeitlich versetzt ein angepasster Kronenrückschnitt vorzunehmen.

Vermeidungsmaßnahmen für alle 6 zu erhaltenden Platanen:

- Eine Befahrung im Bereich der Kronentraufen, die Aufstellung von Kränen und die Lagerung von Baumaterialien ist konsequent zu vermeiden (siehe Ausschlussflächen für Baustelleneinrichtung im beiliegenden Bestands- und Konfliktplan). Im Optimalfall ist im Abstand von 1,50 m zur Krone ein stabiler Bauzaun zu errichten.
- Sollte dies nicht umsetzbar sein, sind der Wurzelraum und die Stämme durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen (Wurzelschutzmatten, -platten, Stammpolsterung etc.).

Pflege- und Schnittmaßnahmen für alle 6 zu erhaltenden Platanen:

- Beseitigung von Mängeln in Bezug auf die Verkehrssicherheit durch Einkürzung eines Starkastes mit Einfaulungen an Baum Nr. 8
- Kroneneinkürzungen zur Beseitigung vorhandener einseitiger Kronenformen (Kronengleichgewicht) sowie zur einheitlichen Kronenformierung aller zu erhaltenden Bäume (siedlungstypischer Kronenschnitt zur Erreichung eines gesamtheitlichen Erscheinungsbildes)

⁷ Eiko Leitsch Sachverständigenbüro: Baumgutachten Balthasar-Maler-Platz vom 28.02.2006

⁸ Nach RAS LP 4 ist der Wurzelvorhang im Optimalfall eine Vegetationsperiode vor Beginn der Bauarbeiten zu erstellen.

- Entsiegelung der Baumstandorte zur dauerhaften Sicherung vitaler Bäume (siehe A3)

V2 – Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen⁹ u. a.:

- schallabsorbierende Auskleidung eines Teils der Decken und Wände im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt
- Beschränkung des Zeitraums für Anlieferung auf werktags 7 – 20 Uhr

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

	Kompensationsmaßnahme	Auswirkungen auf die Schutzgüter						
		A+B	B	W	K+L	L	MG	K+S
A1	Dachbegrünung	x		x	x	x	x	
A2	Ersatzbaumpflanzungen	x			x	x	x	

A1 - Dachbegrünung

ca. 1.050 m² extensive Dachbegrünung auf dem Dachgeschoss und ca. 200 m² intensive Dachbegrünung auf Zwischengeschossen und innerhalb der "Innenhöfe" zur Kompensation des Verlustes von Grünvolumen sowie zur Verbesserung der Wasserhaushalts- und Klimafunktionen durch Verdunstung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokale Erhöhung der Luftfeuchte, Staubbindung, Minimierung der Wärmeabstrahlung und Aufheizung des Gebäudes.

Bei Anlage einer Photovoltaikanlage entfällt für die entsprechenden Dachbereiche die Begrünungspflicht (vgl. § 3 (5) Dachbegrünungssatzung der Stadt Mainz).

A2 - Ersatzbaumpflanzungen

Für den Verlust von 7 ca. 40-45jährigen Platanen sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle des Stadtgebietes, vorzugsweise mit nahem räumlichem Bezug im Innenstadtbereich vorzunehmen. Die vorgesehenen Ersatzpflanzungen sind in Tabelle 1 dargestellt.

Da ein Ersatzbaum nicht innerhalb eines Wiederherstellungszeitraumes von 25 Jahren die volle Funktionsleistung des gefälltten Baumes erreicht, ist zur Kompensation dieses time-lag-Effekts ein erhöhtes Kompensationsverhältnis von 1 : 2 bei der Pflanzung von Großbäumen anzusetzen. Da kleinere Bäume ein geringeres Grünvolumen haben, erhöht sich das Kompensationsverhältnis bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen auf 1 : 4 und bei der Pflanzung von kleinkronigen Bäumen auf 1 : 6¹⁰.

Die vorgesehenen Ersatzbaumstandorte werden im Rahmen weiterer Ausführungsplanungen präzisiert und mit den berührten Ämtern und Versorgungsträgern abgestimmt. Erweisen sich im Verlauf der Planung einzelne Standorte als nicht realisierbar, werden alternativ weitere Standorte im Innenstadtbereich (Altstadt, Neustadt, Oberstadt) geprüft.

⁹ Sachverständiger für Schallschutz Richard Möbus (2006): Gutachten 1502G/06 zum Balthasar-Maler-Platz Mainz. Neubau eines Büro- und Geschäftshauses. Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft. Stand 28.02.2006

¹⁰ Amt 17-Umweltamt der Stadt Mainz, Stellungnahme vom 10.04.2006

Tabelle 1: Übersicht Ersatzbaumpflanzungen

zu ersetzende Platanen	Kompensationsfaktor	Ersatzbäume			Ort	Maßnahme
		klein-kronige	mittel-kronige	groß-kronige		
1	1 : 6	6			Romano-Guardini-Platz	Pflanzung von 6 Felsenbirnen, (bereits erfolgt)
3	1 : 6	18			Kaiserstraße / Höhe Rhabanusstraße	Pflanzung von 18 kleinkronigen Bäumen zur Überstellung des Spielplatzes bzw. der Platzfläche
3	1 : 2			6	Mittelstreifen Saarstraße gegenüber Karell & Co.	Ergänzungspflanzung von 6 Großbäumen in Baumücken, Voraussetzung ist eine Entsigelung der Fläche
7		24		6		

5.4 Zusammenfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird das bestehende Baurecht zugrunde gelegt. Die rechtskräftigen Bebauungspläne A 221/III mit erster Änderung und A 239 (Traufhöhenfestsetzungen) bestimmen das derzeit mögliche Maß der baulichen Nutzung. Im Bebauungsplan A 221/III ist der Balthasar-Maler-Platz in seiner Gesamtheit als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz/Tiefgarage festgesetzt. Das entspricht der derzeitigen Nutzung, die als vollversiegelte Verkehrsfläche in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einfließt.

Der Bebauungsplan A 260 setzt den geplanten öffentlichen Platz als Straßenverkehrsfläche fest. Obwohl dieser zum überwiegenden Teil als wasserdurchlässige Kiesfläche ausgeführt wird, geht der Platz aufgrund der Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" in der rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz als versiegelte Fläche ein.

Tabelle 2: Rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

	Bestand	Planung
Überbaute/Versiegelte Fläche		
Parkplatz	2.720 m ²	-
Straßenverkehrsfläche	830 m ²	1.010 m ²
Straßenverkehrsfläche öffentlicher Platz		630 m ²
Überbaute Flächen	-	1.920 m ²
(Unterbaute Flächen / TG)	-	(2.180 m ²)
überbaut/versiegelt gesamt	3.550 m²	3.560 m²
davon Dachbegrünung (ext./int.)		1.050/200 m ²
Teilversiegelte Flächen		
Baumscheiben	50 m ²	ca. 40 m ²
teilversiegelt gesamt	50 m²	40 m²
Bäume	13	6 (+30 Stück extern)
Geltungsbereich B-Plan	3.600 m²	3.600 m²

5.5 Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

5.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist oberhalb von 2 m Höhe auf einer Länge von 15 m ab der Öffnung an Wänden und Decken schall absorbierend zu verkleiden. Der mittlere Schallabsorptionsgrad der Verkleidung muss im Frequenzbereich zwischen 250 Hz und 2000 Hz mindestens 0,5 betragen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 20 Grad sind gemäß § 3 der Dachbegrünungssatzung mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung (Schichtaufbau mind. 10 cm mit Gras-Krautgesellschaften) zu begrünen.

5.5.2 Ergänzende Hinweise

Baumschutz

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen sind zu erhaltende Bäume bzw. Gehölze für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.

Straßenbeleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes (hohe Individuenverluste von Nachtfaltern - Schwärmer, Eulenfalter, Spanner etc.) - künstliche Lichtquellen wirken durch extreme Blendung und Störung der elementaren Bedürfnisse (Nahrungssuche und Fortpflanzung) dieser Artengruppen als regelrechte "Todesfallen" - sind für die Straßenbeleuchtung nur Natriumdampf-Niederdrucklampen (Energieabstrahlung nur im Bereich von 590 nm), allenfalls Natriumdampf-Hochdrucklampen (Energieabstrahlung im "gelben Bereich" von ca. 570 - 630 nm) zu verwenden. Diese Lampentypen sind als weitaus umweltverträglichste Lampentypen in Versuchen ermittelt worden, da die Lock- und Blendwirkung auf nachtaktive Insekten am geringsten ausfiel.

Pflanzenschutz und Düngemittel

Die Verwendung von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu vermeiden.

Streu- und Aufbaumittel

Als Streumittel sollten ausschließlich nur abstumpfende Materialien wie Sand und Splitt verwendet werden. Eine Versalzung der Böden entlang der Straßen und Wege und somit eine Beeinträchtigung der dort vorhandenen Pflanzen und Tiere wird vermieden.

6 HINWEISE ZUM MONITORING

Das mit der Novellierung des BauGB eingeführte Monitoring dient dazu, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Ein Monitoring entfällt in der Regel, wenn durch das Planungsvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Dies ist hier der Fall.

7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Ziele und Inhalte der Umweltprüfung

In § 2 Abs. 4 BauGB wird definiert, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Hierfür wird eine so genannte Umweltprüfung in die Verfahrensabläufe der Bauleitplanung integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

In die Umweltprüfung werden alle relevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB einbezogen. Die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens werden ermittelt, beschrieben und bewertet. Die sog. „Nullvariante“ als auch plankonforme Alternativen sind darzustellen, zu prüfen und zu bewerten. Aus der Bestandsanalyse und der Überlagerung mit dem geplanten Vorhaben sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen abzuleiten und darzustellen.

Bewertung des Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen

Der Balthasar-Maler-Platz wird derzeit als Großparkplatz genutzt. Aus dieser Nutzung resultieren Belastungen für den Menschen und die Natur wie Vollversiegelung, Lärm und Schadstoffemissionen aus Kfz-Abgasen, die bei der Bewertung des vorhandenen Umweltzustandes zu berücksichtigen sind. Die Innenstadtlage des Planungsgebietes bedingt zudem belastete klimatische und lufthygienische Verhältnisse, eine ungenügende Freiraumausstattung und fehlende bzw. strukturarme Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt.

Auf dem Platz sind 13 großkronige Platanen mittleren Alters mit Stammumfängen zwischen 145 cm und 275 cm vorhanden, die durch die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt sind. Die Platanen tragen zur Verminderung vorhandener Belastungen wie Überwärmung, Staub- und Schadstoffemissionen bei und verbessern die Wohnumfeldsituation. Sie bieten zudem Lebensraum für in der Innenstadt siedelnde Brutvögel und Insekten. Aufgrund fehlender Vernetzungen zu anderen Lebensräumen und da die Platanen als nicht heimische Baumart nur wenigen Insekten Lebens- und Nahrungsraum bieten, haben die vorhandenen Bäume nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Das geplante Bauvorhaben hat aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen nur geringfügige zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die wesentlichen Auswirkungen sind:

- der Verlust von 7 Platanen,
- eine Veränderung des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes,
- Beeinträchtigungen des Menschen durch bauzeitlichen Lärm, Staub, Erschütterungen und durch dauerhafte Veränderungen der Belichtungs-/Besonnungsverhältnisse für die angrenzende Wohnbebauung.

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die einzelnen zu untersuchenden Schutzgüter sind im Folgenden dargestellt.

Fauna und Flora / Biotoppotenzial

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld kommen keine schützens- oder bemerkenswerten Arten und Biotope vor. Vom Bauvorhaben betroffen sind lediglich Allerweltsarten des Siedlungsbereiches. Sechs Platanen können als Lebensraum für Brutvögel und Insekten erhalten werden, wenn die genannten Baumschutzmaßnahmen vor und während der Bauphase durchgeführt werden. Durch die Herstellung von extensiver und intensiver Dachbegrünung auf dem geplanten Gebäude werden neue Lebensraumstrukturen für Vögel und Insekten geschaffen. Es verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotenzials nach Umsetzung aller Maßnahmen.

Boden

Die Bodenfunktionen sind durch die vorhandene Versiegelung bereits erheblich eingeschränkt. Das Planungsvorhaben hat keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf

die Regulations- und Lebensraumfunktion des Bodens. Durch den Bau der Tiefgarage sind nur stark durch den Mensch überformte Böden (Aufschüttungen) betroffen.

Wasserhaushalt

Die Grundwasserneubildungs- und Wasserrückhaltefunktion sind durch die Vollversiegelung bereits erheblich beeinträchtigt. Durch das Planungsvorhaben werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Eine großräumige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit kann durch bauliche Maßnahmen (geschlossene Baugrube) vermieden werden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag während der Bauzeit kann ausgeschlossen werden. Die geplante Dachbegrünung sowie eine geplante Teilentsiegelung des öffentlichen Platzes wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus durch verringerten und verzögerten Wasserabfluss in die Kanalisation.

Klima und Luft

Stadtklimatisch relevante Kaltluft- oder Ventilationsbahnen werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Insgesamt lässt sich aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen und des ausgeprägten Innenstadtklimas keine merkliche Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Luftqualität durch das Bauvorhaben prognostizieren. Zusätzliche lokale Überwärmung durch Abstrahlung des Baukörpers werden durch die geplante Dachbegrünung gemindert.

Landschaftsbild

Der Verlust der offenen Platzsituation sowie von 7 Platanen führt zu einer vollständigen Veränderung des Siedlungsbildes. Die Platanen sind stadtbildprägende Grünstrukturen im freiflächenarmen Bleichenviertel. Da durch die Nutzung als Großparkplatz das Siedlungsbild bereits beeinträchtigt war, ist zwar eine veränderte jedoch keine nachteilige Situation zu erwarten. Der Baukörper fügt sich in den historischen Stadtgrundriss ein. Die Anlage eines kleinen Platzes wirkt sich positiv auf das Wohnumfeld und das Siedlungsbild aus.

Mensch und seine Gesundheit

Aufgrund der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur ergeben sich wechselseitige Verschattungen zwischen dem neuem Baukörper und der vorhandenen Bebauung. Damit liegt eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen in der Mittleren Bleiche und an der Balthasar-Maler-Gasse / Ecke Schießgartenstraße durch verschlechterte Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse vor.

Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine erhaltenswerten Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereichs. Das Baugebiet wird vorab durch Suchschachtungen auf ggf. vorhandene siedlungsgeschichtliche Zeugnisse überprüft. Das Bauvorhaben wirkt sich nicht auf die angrenzende denkmalschutzrechtlich geschützte bauliche Gesamtanlage (u. a. mit der „Golden-Ross-Kaserne“) aus.

Kompensationsmaßnahmen

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens darzustellen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Aktive und passive Baumschutzmaßnahmen,
- Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen,
- 1.050 m² extensive und 200 m² intensive Dachbegrünung.

Der Verlust von 7 Platanen kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Es werden Ersatzbäume innerhalb des Innenstadtbereichs (Alt-, Neu- bzw. Oberstadt) neu gepflanzt. Folgende Ersatzpflanzungen sind vorgesehen und werden im Rahmen weiterer Ausführungsplanungen geprüft und präzisiert:

- Pflanzung von 6 kleinkronigen Felsenbirnen auf dem Romano-Guardini-Platz (bereits erfolgt),
- Pflanzung von 18 kleinkronigen Bäumen auf dem Spielplatz/Platz im Bereich Kaiserstraße/Höhe Rhabanusstraße,
- Pflanzung von 6 großkronigen Ersatzbäumen auf dem temporären Parkplatz im Bereich der Saarstraße gegenüber von Karell & Co.

Die Ersatzbaumstandorte werden mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Nach Umsetzung aller Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bzw. des Landschaftsbildes.

Prüfung von Planungsalternativen

Die Bebauung des Balthasar- Maler- Platzes wurde in einem mehrjährigen Prozess geprüft und schrittweise optimiert.

Nachdem ein Mainzer Architekturbüro zehn Bebauungsvarianten untersucht hatte, wurde 2003 ein Gutachterverfahren unter der Leitung des Stadtplanungsamtes durchgeführt.

Zwingende Vorgaben für die sechs teilnehmenden Architekturbüros waren die Erkenntnisse aus der bisherigen Planung:

- Erhalt der sechs Platanen und kleiner Platz an der Heidelberger Fassgasse.
- Bebauung der restlichen Fläche mit einem ca. 65 m langen Baukörper, Aufnahme der historischen Blockkanten mit vier Vollgeschossen und zurückgesetztem Dachgeschoss.

Von den sechs eingereichten Arbeiten hatte der zur Ausführung empfohlene Entwurf des Büros Mann+ Schneberger Architekten BDA die niedrigste Ausnutzung des Grundstücks.

In folgenden Planungsschritten und unter Einbeziehung der Anregungen aus der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die zur Balthasar- Maler- Gasse orientierten Höfe der Kammstruktur an die Mittlere Bleiche verlagert, um die Belichtung der gegenüberliegenden Wohngeschosse zu verbessern. In einem weiteren Schritt erfolgte, um die Beeinträchtigung der Nachbarn weiter zu minimieren, eine Reduzierung der Flächen im Dachgeschoss, ebenso die Geschosshöhe des Erdgeschosses.

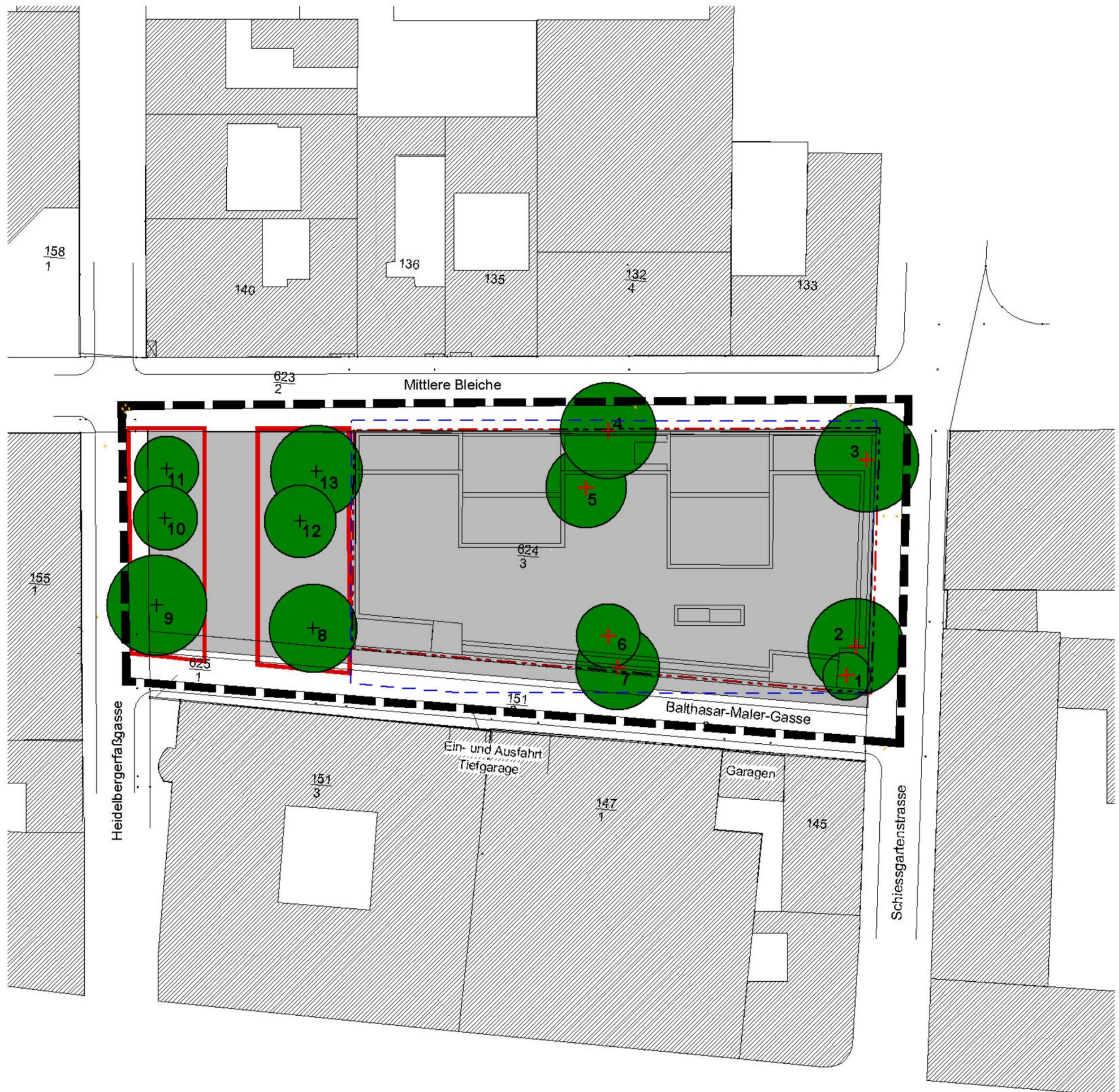
Anhang I**Baumbestand** (Nummerierung gemäß Bestandsplan 301.66-1/1)

Nr.	ART	Stammumfang in cm	Krone in m	Höhe in m	RVO Baumschutz	Bemerkungen	Eingriffswirkung*
1	Platanus x acerifolia	198	7,00	15	x	Krone einseitig	V
2	Platanus x acerifolia	215	15,00	15	x		V
3	Platanus x acerifolia	205	15,00	15	x		V
4	Platanus x acerifolia	275	15,00	15	x		V
5	Platanus x acerifolia	172	15,00	15	x		V
6	Platanus x acerifolia	145	15,00	15	x	Baumscheibe mit Rasengitter; Krone einseitig	V
7	Platanus x acerifolia	193	15,00	15	x	Baumscheibe teilweise gepflastert	V
8	Platanus x acerifolia	185	16,00	15	x		E,B
9	Platanus x acerifolia	198	15,00	15	x	Schnittmaßnahme in Krone	E, B
10	Platanus x acerifolia	212	15,00	15	x	Schnittmaßnahme in Krone, leichter Schiefstand	E, B
11	Platanus x acerifolia	166	15,00	15	x	Krone aufgeastet, leichter Schiefstand	E, B
12	Platanus x acerifolia	145	8,00	15	x		E,B
13	Platanus x acerifolia	177	15,00	15	x		E,B

V – Baumverlust

E – Erhalt

B – Baubedingte Beeinträchtigungen



LEGENDE

BIOOPTYPEN UND GEHÖLZBESTAND

-  6230 Großparkplätze (vollständig versiegelt mit Ausnahme der 13 Baumscheiben)
-  Bestandsbaum STU > 80 cm (mit Nummer gemäß Baumliste im Anhang I)

KONFLIKTANALYSE

-  Baumverlust
-  Tiefgarage
-  Baulinie EG (max. überbaubare Fläche)
-  Geplantes Gebäude
-  Ausschlussflächen für Baustelleneinrichtung und Baustellenbetrieb
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes A 260

Projekt **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Balthasar-Maler-Platz" A 260**

Bauherr **MAG Mainzer Aufbau Gesellschaft mbH
Hechtsheimer Straße 37
55131 Mainz**

Planestand **Umweltprüfung**

Planinhalt **Bestands- und Konfliktplan**

Maßstab **1 : 500**

Projektnummer/
Blattnr. / Index **301.66-1/1**

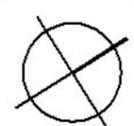
Datei **301.66-1_1UPBestand.mcd**

Bearbeiter **Brauns**

Freigebe **Landschaftsarchitekt Bauherr**

Datum **23.05.2006**

Verfasser **Bierbaum, Aichele,
Landschaftsarchitekten
Untere Zahlbacher Straße 21
55131 Mainz
Telefon (06131) 66025-0
Fax (06131) 66025-29
info@bierbaum-aichele.de
www.bierbaum-aichele.de**



Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Balthasar-
Maler-Platz (A 260)"



Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Balthasar-Maler-Platz (A 260)"

1. Umweltbelange

Der Balthasar-Maler-Platz wird derzeit als Großparkplatz genutzt. Aus dieser Nutzung resultieren Belastungen für den Menschen und die Natur wie Vollversiegelung, Lärm und Schadstoffemissionen aus Kfz-Abgasen, die bei der Bewertung des vorhandenen Umweltzustandes zu berücksichtigen sind. Die Innenstadtlage des Planungsgebietes bedingt zudem belastete klimatische und lufthygienische Verhältnisse, eine ungenügende Freiraumausstattung und fehlende bzw. strukturarme Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt.

Auf dem Platz sind 13 großkronige Platanen mittleren Alters mit Stammumfängen zwischen 145 und 275 cm vorhanden, die durch die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt sind. Die Platanen tragen zur Verminderung vorhandener Belastungen wie Überwärmung, Staub- und Schadstoffemissionen bei und verbessern die Wohnumfeldsituation. Sie bieten zudem Lebensraum für in der Innenstadt siedelnde Brutvögel und Insekten. Aufgrund fehlender Vernetzungen zu anderen Lebensräumen und auf Grund der Tatsache, dass die Platanen als nicht heimische Baumart nur wenigen Insekten Lebens- und Nahrungsraum bieten, haben die vorhandenen Bäume nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Das geplante Bauvorhaben hat aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen nur geringfügige zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die wesentlichen Auswirkungen sind:

- der Verlust von 7 Platanen,
- eine Veränderung des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes,
- Beeinträchtigungen des Menschen durch bauzeitlichen Lärm, Staub, Erschütterungen und durch dauerhafte Veränderungen der Belichtungs- / Besonnungsverhältnisse für die angrenzende Wohnbebauung.

Kompensationsmaßnahmen:

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens darzustellen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. im Durchführungsvertrag sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Aktive und passive Baumschutzmaßnahmen,
- Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen
- 1.050 m² extensive und 200 m² intensive Dachbegrünung,

Der Verlust von 7 Platanen kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Es werden Ersatzbäume innerhalb des Innenstadtbereichs (Alt-, Neu- bzw. Oberstadt) neu gepflanzt. Folgende Ersatzpflanzungen sind vorgesehen:

- Pflanzung von 6 kleinkronigen Felsenbirnen auf dem Romano-Guardini-Platz (bereits erfolgt),
- Pflanzung von 18 kleinkronigen Bäumen auf dem Spielplatz / Platz im Bereich Kaiserstraße / Höhe Rhabanusstraße,
- Pflanzung von 6 großkronigen Ersatzbäumen auf der Mittelinsel Saarstraße gegenüber des ehemaligen Betriebsgrundstückes von Karell & Co.

Eine Zuordnung im Sinne des § 9 Abs. 1 a BauGB erfolgt im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nach Umsetzung aller Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bzw. des Landschaftsbildes.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Unter Einbeziehung der Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden die ursprünglich zur Balthasar- Maler- Gasse orientierten Höfe der Kammstruktur an die Mittlere Bleiche verlagert, um die Belichtung der gegenüberliegenden Wohngeschosse zu verbessern. In einem weiteren Schritt erfolgte eine Reduzierung der Flächen im Dachgeschoss, und der Geschosshöhe des Erdgeschosses, um die Beeinträchtigung der Nachbarn weiter zu minimieren.

3. Planungsalternativen

Die Bebauung des Balthasar-Maler-Platzes wurde in einem mehrjährigen Prozess geprüft und schrittweise optimiert.

Nachdem ein Mainzer Architekturbüro zehn Bebauungsvarianten untersucht hatte, wurde 2003 ein Gutachterverfahren unter der Federführung des Stadtplanungsamtes durchgeführt.

Zwingende Vorgaben für die sechs teilnehmenden Architekturbüros waren die Erkenntnisse aus der bisherigen Planung:

- Erhalt der sechs Platanen und kleiner Platz an der Heidelberger Fassgasse.
- Bebauung der restlichen Fläche mit einem ca. 65 m langen Baukörper, Aufnahme der historischen Blockkanten mit vier Vollgeschossen und zurückgesetztem Dachgeschoss.

Von den sechs eingereichten Arbeiten hatte der zur Ausführung empfohlene Entwurf des Büros Mann + Schneberger Architekten BDA die niedrigste Ausnutzung des Grundstücks. Dieser Entwurf wurde von einer Jury und dem Vorhabenträger ausgewählt und liegt dem A 260 zu Grunde.

Mainz,

Norbert Schüler
Bürgermeister