

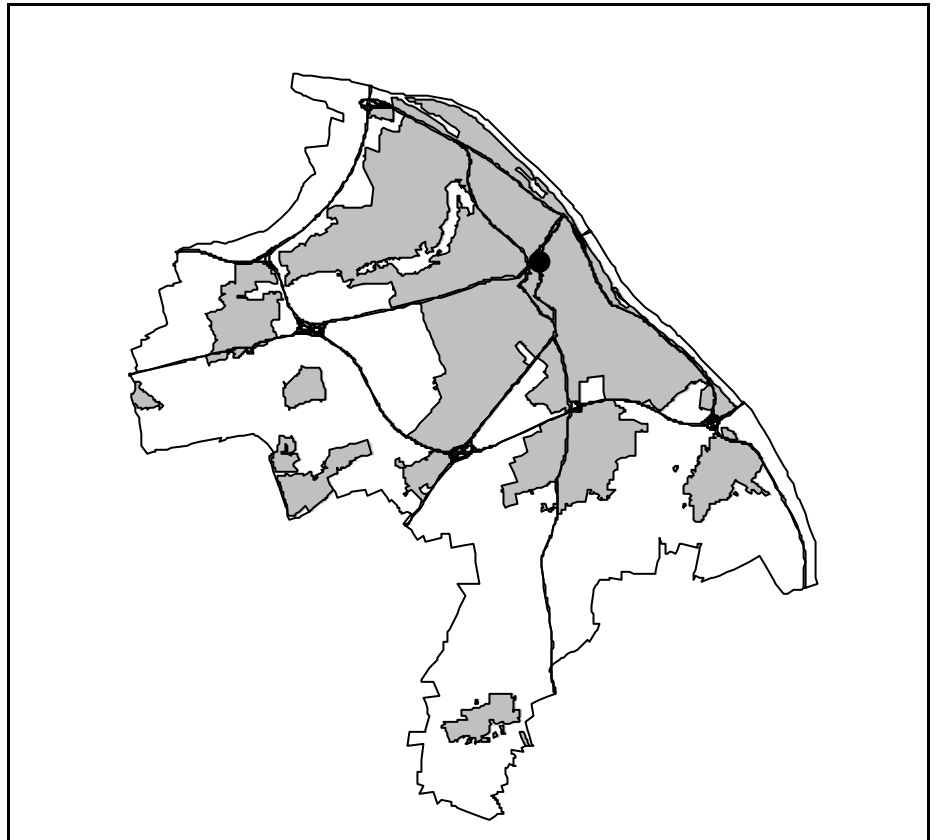
Stadt Mainz

Begründung

zur **Bebauungsplanänderung**
Bleichenviertel Teil I im Bereich des
Baublockes Bahnhofstraße, Hintere
Bleiche, Gärtnergasse, Mittlere Bleiche
(A 221/I 1.Ä) und

Erläuterungsbericht

zur Änderung des **Flächennutzungsplanes vom**
24.05.2000 im Bereich der Bebauungsplanänderung
(A 221/I 1.Ä) (**Ä 2**)



Begründung zur Bebauungsplanänderung Bleichenviertel Teil I im Bereich des Baublockes Bahnhofstraße, Hintere Bleiche, Gärtnergasse, Mittlere Bleiche (A 221/I 1. Ä)"

Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 Nr. 2 im Bereich der Bebauungsplanänderung (A 221/I 1. Ä) "(Ä 2)"

1. Anlass

Nach vollzogenen Umstrukturierungsmaßnahmen will die Deutsche Post AG ihre Postimmobilien den neuen Marktbedingungen anpassen. Dies betrifft auch das Hauptpostamt im Bleichenviertel an der Bahnhofstraße Nr. 2.

Die Post wird hier weiterhin im Erdgeschoss die ehemalige Schalterhalle als neue, kundenorientierte Centerfiliale mit einer Postfachanlage betreiben. Die Verwaltungsbereiche in den Obergeschossen sind zwischenzeitlich in das Briefzentrum Mainz-Hechtsheim verlegt worden und werden keine postbetrieblichen Nutzungen mehr enthalten. Sie sollen aus wirtschaftlichen Gründen einer Vermarktung (Vermietung, Fremdnutzung) zugeführt werden.

Um eine wirtschaftliche Nutzung dieses Areals auch für die Zukunft zu gewährleisten, hat die Deutsche Post AG mit Schreiben vom Februar 1999 und 27.04.1999 darum gebeten, durch eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes eine wirtschaftliche Verwertbarkeit dieser Liegenschaft zu ermöglichen.

2. Planungsrechtliche Situation

Das Hauptpostamt Bahnhofstraße Nr. 2 liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Bleichenviertel - Teil I (A 221/I)" und ist als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Hauptpost" festgesetzt. Nicht postspezifische Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

Alle umliegenden Baublöcke sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Bleichenviertel - Teil I und Teil II" als Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt. Ausnahme: Der Baublock zwischen Bahnhofstraße, Münsterplatz, Binger Straße und Hintere Bleiche (Sparkasse) ist als Sondergebiet für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt.

Parallel zum Bebauungsplan "A 221/I" besteht der ebenfalls rechtskräftige Bebauungsplan "Bleichenviertel - Ergänzung (A 239)". Dieser setzt für den Baublock der Post ringsum eine Baulinie und entlang der Hintere Bleiche, Gärtnergasse und Mittlere Bleiche eine Traufhöhe von 15,5 m fest und entlang der Bahnhofstraße eine Traufhöhe von 17,5 m. Außerdem schließt dieser Bebauungsplan die Zulässigkeit von Videotheken und Videofilmverleihen aus.

Als drittes ist der rechtskräftige Textbebauungsplan "Dachbegrünungssatzung, Satzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" zu beachten.

Dieser schreibt vor, dass neu zu errichtende Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung ab einer zusammenhängenden Dachfläche über 20 qm zu begrünen sind.

3. Planerfordernis

Das Gebiet des Bleichenviertels war bis zum Ende des 2. Weltkrieges fast ausschließlich Wohngebiet. In den Jahren der wirtschaftlichen Expansion drängten sich mehr und mehr Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungs- sowie Handels-, Handwerks- und Gewerbebetriebe in das Gebiet. Besonders war eine verstärkte Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Vergnügungsstätten unterschiedlicher Art zu verzeichnen.

Hierdurch entstanden in zunehmenden Maß Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung.

Um vorhandene Nutzungskonflikte im Sinne einer städtebaulichen Ordnung zu beseitigen sowie die Wohnnutzung zu erhalten und zu fördern, wurde die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich (Bleichenviertel Teil I bis VII; Einleitungsbeschlüsse 10.12.1986; Rechtskraft 24.11.1988).

Mit Ausnahme weniger Blöcke - hauptsächlich Baublöcke der Landesregierung - wurde das gesamte Bleichenviertel überplant.

Aufgrund der besonderen Eigenart des Bleichenviertels, das sich überwiegend als Gemengelage darstellte, war die getroffene Festsetzung von "besonderem Wohngebiet" (WB) am geeignetsten, um einerseits die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich sämtlich zu erfassen und um andererseits unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes eine städtebauliche Ordnung zu erreichen.

Bei dieser Zielsetzung war zunächst vom gesamten Bleichenviertel als Ordnungsgebiet auszugehen, indem sämtliche nach § 4 a BauNVO (WB-Gebiet) allgemein zulässige Nutzungen auch künftig zulässig sein sollten. Dies traf weitgehend auch auf die gemäß § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu. Auf Rechtsgrundlage der §§ 1 Abs. 1 bis 9 und § 4 a Abs. 4 BauNVO wurde das Gesamtgebiet nach der Art der zulässigen Nutzungen und nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen horizontal und vertikal in der Form gegliedert, dass in Teilgebieten bestimmte Nutzungen unzulässig sind und andere allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Der Baublock der Hauptpost liegt im Teil I der rechtskräftigen Bebauungspläne über das Bleichenviertel und war wegen seiner ausschließlichen Postnutzung aus der generellen Typologie der besonderen Wohngebiete ausgespart.

Die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes (WB), wie es der Typologie im Bleichenviertel eigentlich entsprechen würde, ist nicht möglich. Gemäß § 4 a

Abs. 1 BauNVO sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das heißt, Voraussetzung für die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes ist das Vorhandensein einer ausgeübten Wohnnutzung. Dies ist im Bereich der Postliegenschaft nicht der Fall.

Eine Verwertung und Umnutzung des Postgeländes ist mit der bestehenden Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Post" nicht möglich. Die Art der baulichen Nutzung soll deshalb geändert werden.

Außerdem soll aus Gründen der Verkehrssicherheit der Gehweg entlang der Gärtnergasse im Abschnitt zwischen Mittlerer- und Hinterer Bleiche verbreitert werden. Die im "A 239" auf der Grundstücksgrenze festgesetzte Baulinie muss dafür um ca. 1,0 m auf das Postgrundstück zurückverlegt werden. In diesem Bereich ändert der "A 221/I 1. Ä" auch den "A 239" (vergl. Kap. 8.4).

Der rechtskräftige Bebauungsplan "DGS" bleibt unangetastet bestehen. Ebenso jene Teile des "A 221/I" und "A 239", die nicht durch diese Änderung überplant werden.

4. Ziel der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes "A 221/I 1. Ä" soll die Umnutzung und Verwertung der bestehenden Postgebäude im Bleichenviertel an der Bahnhofstraße ermöglicht und der Gehweg entlang der Gärtnergasse verbreitert werden. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO incl. Sicherung eines gewissen Anteils für Wohnnutzung und die Festsetzung einer neuen Baulinie entlang der Gärtnergasse.

Geändert wird nur die Art der baulichen Nutzung und eine Baulinie. Der "A 221/I 1. Ä" ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

5. Flächennutzungsplan (FNP)

Der neue FNP der Stadt Mainz vom 24.05.2000 stellt "Wohnbauflächen" mit dem Hinweis "Post" dar. Der FNP muss geändert werden, da das beabsichtigte Kerngebiet nicht aus der Darstellung einer Wohnbaufläche entwickelt werden kann.

Die Flächennutzungsplanänderung ändert die bestehende Darstellung einer Wohnbaufläche mit dem Hinweis "Post" in die Darstellung "gemischte Bauflächen" - Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Bebauungsplanänderung "A 221/I 1. Ä" (Ä 2).

Die Änderung Ä 2 erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Hinweis:

Die Flächennutzungsplanänderung Ä 2 war eingeleitet und im Verfahren bis nach der Offenlage unter dem Titel "Änderung Nr. 154 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz für den Bereich des Bebauungsplanes 'A 221 / I 1. Ä'" betrieben worden. Nachdem am 24.05.2000 der neue Flächennutzungsplan der Stadt Mainz wirksam wurde und auch dieser zu ändern war, hat das Stadtplanungsamt aus Gründen der Übersichtlichkeit und Ordnung neue Titel und Änderungsnummern vergeben. Inhaltlich sind die Ä 2 und Ä 154 identisch.

6. Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung "A 221/I 1. Ä" und der Flächennutzungsplanänderung Ä 2 werden begrenzt durch die Bahnhofstraße, Hintere Bleiche, Gärtnergasse und Mittlere Bleiche.

7. Verfahren zur Bebauungsplanänderung "A 221/I 1. Ä" und zur Flächennutzungsplanänderung Ä 2

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat	29.09.1999
Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses	13.10.1999
Bekanntgabe der Bürgerbeteiligung	08.03.2000
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	16.03.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	24.02.2000 bis 31.03.2000
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.06.2000
Bekanntgabe des Offenlagebeschlusses	07.08.2000
Offenlage	15.08.2000 bis 18.09.2000

8. Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, eine Umnutzung der bestehenden Postliegenschaft zu ermöglichen und einen gewissen Anteil von Wohnnutzung zu sichern. Die bestehenden Gebäude der Deutschen Post AG beherbergen im Erdgeschoss die Schalterhalle und darüber ausschließlich Büro-, Verwaltungs- und Betriebsräume und sind erhaltensfähig. Eine Umnutzung zu Wohnräumen ist technisch und wirtschaftlich kaum möglich. Da die Post im Erdgeschoss auch weiterhin eine Centerfiliale betreiben will, bietet sich die Ausweisung eines Kerngebietes mit horizontaler Nutzungsschichtung an. Das heißt: Im Erdgeschoss sind fast alle im Kerngebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 BauNVO zulässig (vgl. 8.2) - auch eine Centerfiliale der Deutschen Post AG.

Im 1. bis 3. OG wird die Art der zulässigen Nutzung auf Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzung begrenzt. Die Art der Nutzung ist für diesen Bereich gegenüber dem Bestand (Büro und Verwaltungseinheiten) unverändert. Dem Eigentümer ist jedoch die Möglichkeit eröffnet, auch Wohnnutzung hier unterzubringen.

Ab dem 4. OG (einschließlich) sind nur Wohnungen zulässig. Um der Post auch die Vermietung des bestehenden 4. Obergeschosses entlang der Bahnhofstraße als Bürofläche zu ermöglichen, ist für diesen Gebäudeteil ausnahmsweise auch eine Büronutzung im 4. Obergeschoss erlaubt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist derzeit durch den "A 221/I" nicht definiert und soll auch durch die Änderung "A 221/I. 1. Ä" nicht definiert werden. Eine gewisse Regelung ist jedoch durch den Bebauungsplan "Bleichenviertel - Ergänzung (A 239)" getroffen. Durch diesen Bebauungsplan ist eine Baulinie entlang der bestehenden Blockkanten festgelegt und eine Traufhöhe, die je nach Geschosshöhe 5 Vollgeschosse ermöglicht. Das heißt, die bestehenden Gebäude können aufgestockt werden und entlang der Gärtnergasse kann die bestehende Baulücke geschlossen werden.

Mit der so festgelegten horizontalen Schichtung eines Kerngebietes können sowohl die bestehenden Gebäude umgenutzt werden, als auch eine Wohnnutzung analog zu den umgrenzenden Baublöcken im Bleichenviertel entwickelt werden.

Die Kerngebietsnutzung im Erdgeschoss entspricht der schon heute vorhandenen Erdgeschosszone im Bereich des südlichen Bleichenviertels. Besonders die Bahnhofstraße als wichtige Fußgängerverbindung zwischen Hauptbahnhof und City mit den ÖPNV-Haltestellen vor dem Postgebäude ist prädestiniert zur Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen.

8.2 Nutzungsausschlüsse

Die vorhandenen Bebauungspläne Bleichenviertel "A 221/I - VI" (teilweise) und "A 221/VII" sind im November 1988 rechtsverbindlich geworden. Vorrangiges Ziel dieser Bebauungspläne ist die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung, was sich entsprechend in der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes gemäß § 4 a BauNVO niedergeschlagen hat.

Vergnügungsstätten und Sexshops

Ausgehend von der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung im Bleichenviertel schließen die vorhandenen Bebauungspläne "A 221/I - VII" bestimmte Nutzungen (z. B. Spielhallen, Sexshops) i. d. R. von der planungsrechtlichen Zulässigkeit aus.

Vergnügungsstätten und Sexshops können sich aufgrund der besonderen Eigenart dieser Betriebe in vielfältiger Hinsicht nachteilig auf die umgebende Nutzung auswirken. Zum einen können sie durch die Erwirtschaftung hoher Renditen in starke Konkurrenz zum traditionellen Einzelhandel treten und somit alteingesessene Betriebe verdrängen, zum anderen können sie zu einem Imageverlust des Quartiers führen, der durch Abwanderung von Wohnbevölkerung und durch Unter-

bleiben notwendiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einem weiteren Abfall der Wohnqualität im Quartier Vorschub leisten kann.

Videotheken und Videofilmverleih

Die städtebaulichen Probleme, die mit der Ansiedlung von Videotheken verbunden sind, können mit den o. g. Nutzungsausschlüssen allein jedoch nicht gelöst werden.

Videotheken / Videofilmverleih sind nach der laufenden Rechtsprechung als "Läden" einzuordnen, sind aber andererseits nicht an die im Ladenschlussgesetz geregelten Ladenschlusszeiten gebunden. Dieser Sachverhalt wurde bereits gerichtlich entschieden. Aufbauend auf dieser "Sonderstellung" erstrecken sich die Öffnungszeiten von Videotheken bis in die späten Abendstunden hinein. Öffnungszeiten bis 24.00 Uhr sind keine Seltenheit. Der Hauptumsatz wird erfahrungsgemäß gerade in diesen Abendstunden getätigt, wohl auch deshalb, weil der überwiegend berufstätigen Kundschaft der Besuch zu den üblichen Ladenöffnungszeiten nicht möglich ist.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht gesehen kann eine Videothek nicht allein vom Verleih an Kunden aus der unmittelbaren Nachbarschaft existieren. Sie ist vielmehr auf einen größeren Einzugsbereich angewiesen. Ein Großteil der Kunden wird daher von außerhalb kommend mit dem Auto vorfahren und so Belästigungen und Störungen in das Wohnquartier hineinbringen. Das verstärkte Verkehrsaufkommen in den späten Abendstunden, insbesondere der "Parksuchverkehr" und Falschparker können dabei zu deutlichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen. Verschärft werden kann diese Situation noch durch bestimmte Werbeangebote der Videotheken. So wird beispielsweise dem Kunden eine besonders günstige Leihgebühr berechnet, wenn er die ausgeliehenen Filme noch am gleichen Tag wieder zurückbringt, was praktisch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den späten Abendstunden bedeutet.

Aufgrund der aufgezeigten negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung ist der Betrieb von Videotheken mit der Zielsetzung der Bebauungspläne für das Bleichenviertel nicht zu vereinbaren. Ein planungsrechtlicher Ausschluss wurde deshalb im rechtskräftigen Bebauungsplan "Bleichenviertel - Ergänzung (A 239)" verankert.

Fazit:

Auch wenn im "A 221/I 1.Ä" selbst kein besonderes Wohngebiet festgesetzt ist und somit auch kein Anspruch auf eine Erhaltung und Fortentwicklung einer Wohnnutzung postuliert werden kann, so sind zum einen doch Wohnungen zulässig und zum anderen könnte die Zulassung von Vergnügungsstätten, Sexshops und Videotheken die Wohnfunktion in den angrenzenden besonderen

Wohngebieten mit den genannten städtebaulichen Konsequenzen beeinträchtigen. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Sexshops und Videotheken wird deshalb in konsequenter Weiterführung der bereits bestehenden Rechtslage für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 221/I 1. Ä" ausgeschlossen.

8.3 Traufhöhen

Der "A 221/I 1. Ä" übernimmt die im "A 239" bereits festgesetzten Traufhöhen incl. der dazugehörigen textlichen Festsetzungen. Die bestehende Rechtslage bleibt diesbezüglich unverändert.

8.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Um den Fußgängern entlang der Gärtnergasse im Abschnitt zwischen Mittlerer- und Hinterer Bleiche mehr Bewegungsspielraum zu eröffnen und damit deren Verkehrssicherheit zu vergrößern, wird in diesem Straßenabschnitt die im "A 239" festgesetzte Baulinie um ca. 1,0 m auf das Postgrundstück verschoben und die somit gewonnene Fläche als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt.

9. Denkmalschutz

Einzeldenkmäler und bauliche Gesamtanlagen im Sinne des DSchPflG Rheinland-Pfalz sind im "A 221/I 1. Ä" nicht vorhanden. Jedoch ist der öffentliche Straßenraum im gesamten Bleichenviertel ein kennzeichnender Grundriss gemäß § 5 Abs. 4 DSchPflG. Entlang der Gärtnergasse wird dieser kennzeichnende Grundriss durch die Rückwand der bestehenden Garagen mit definiert. Durch die Verschiebung der Baulinie entlang dieser Blockkante muss das Garagengebäude entweder niedergelegt oder mit verschoben werden, wodurch eine Abweichung vom kennzeichnenden Grundriss entsteht. Diese Abweichung (ca. 1,0 m) ist minimal und wird im öffentlichen Straßenraum kaum wahrnehmbar sein. Aus Sicht der Denkmalschutzbehörden ist diese Abweichung tolerierbar.

10. Altablagerungen

Im Bereich der Gärtnergasse wurde von ca. 1870 bis 1905 eine Lederfabrik betrieben. Über die betriebsinternen Abläufe liegen keine Informationen vor.

Es kann aber auf Grund dieser Vornutzung nicht ausgeschlossen werden, dass im Untergrund noch Rest ehemaliger Gerbgruben bzw. produktionsspezifischer Rückstände verblieben sind.

Gegen die geplante Nutzungsänderung / Bebauung bestehen aus Sicht der oberen Abfallbehörde keine Bedenken, sofern im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Auflagen berücksichtigt werden. Eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

11. UVP / Landespflegerische Zielvorstellungen

In der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde darauf hingewiesen, dass für die Büro- und Wohnnutzung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Diese werden im Baugenehmigungsschein verankert.

Da das Plangebiet bereits bebaut und komplett versiegelt ist, da bereits Baurecht nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen "A 221/I" und "A 239" besteht und da ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung des "A 221/I 1.Ä" zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB), hat die untere Landespflegebehörde auf die Erstellung des sonst üblichen Landespflegerischen Planungsbeitrages verzichtet und statt dessen landespflegerische Zielvorstellungen (§ 17 Abs. 2 und 3 LPflG) formuliert. Sie lauten:

- Durchgrünung des Innenhofes durch Festsetzung von Baumpflanzungen und Wandbegrünungen und
- Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch eine ledigliche Teilversiegelung der Stellplätze.

Da die Änderungen des "A 221/I 1.Ä" für die Landespflege als geringfügig einzustufen sind, da die ökologischen Wirkungen der genannten Festsetzungsvorschläge ebenso als geringfügig einzuschätzen sind und da parallel zur "A 221/I 1.Ä" die Dachbegrünungssatzung und die Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz greifen, wurden die Festsetzungsvorschläge nicht aufgegriffen. Entsprechende Maßnahmen liegen in der Entscheidung des Eigentümers.

12. Liegenschaften

Der gesamte Baublock besteht aus einer einzigen Grundstücksparzelle im Eigentum der Deutschen Post AG (Flur 5, Gemarkung Mainz, Parzelle 313). Ein Umlenkungsverfahren ist nicht erforderlich. Zur Neuordnung der Grundstücksgrenze entlang der Gärtnergasse reicht ein Grenzregelungsverfahren zwischen der Stadt Mainz und der Deutschen Post AG.

An der Ecke Hintere Bleiche, Gärtnergasse ist die Grundstücksparzelle infolge einer unterirdischen Leitung abgeschrägt. Der Bebauungsplan "A 239" vollzieht diese Abschrägung nicht und zieht die Baulinien aufs Eck. Im "A 221/I 1.Ä" wird die Baulinie ebenso rechtwinklig auf die Blockkanten gelegt. Mit der Maßgabe, dass diese unterirdische Leitung in den öffentlichen Straßenraum verlegt wird, kann der städtische Grundstücksteil dem Postgrundstück durch eine privatrechtliche Vereinbarung zugeschlagen werden.

13. Änderungen der bestehenden Rechtslage

Die durch den "A 221/I" und "A 239" gegebene Rechtslage wird nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Lage der Baulinie entlang der Gärtnergasse verändert.

Alle anderen Festsetzungen (Nutzungsausschlüsse, Traufhöhen incl. deren Bezugspunkt und Baulinien entlang der Bahnhofstraße und Mittlere- und Hintere Bleiche) wurden entsprechend der bestehenden Rechtslage aus dem "A 221/I" und "A 239" analog übertragen.

Ausnahme: Das im "A 221/I" festgesetzte Verbrennungsverbot ist durch die am 30.09.1996 in Kraft getretene Satzung "Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe gemäß §9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB (VBS)" obsolet geworden. Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet und parallel zum "A 221/I 1. Ä".

14. Kosten

Kosten entstehen für die Stadt Mainz:

- Für den Geländeerwerb entlang der Gärtnergasse. 25.600,--€ (ca. 50.000,-- DM).
- Für die Umgestaltung der Gärtnergasse zwischen Mittlerer und Hinterer Bleiche = ca. 61.400,-- € (ca. 120.000,-- DM).
- Die voraussichtlichen beitragsfähigen Kosten für den Ausbau des Gehweges können zu 60 % über die wiederkehrenden Beiträge für öffentliche Verkehrsanlagen finanziert werden.
- Auf der Ecke Hintere Bleiche / Gärtnergasse verläuft derzeit ein städtischer Entwässerungskanal über die Privatparzelle 313 der Post. Bei einer Neubebauung der Parzelle 313 unter Einhaltung der Baulinien wird dieser Kanal überbaut. Für diese Umlegung des Kanals werden Kosten in Höhe von ca. 76.700,-- € (ca. 150.000,-- DM) erforderlich.

Mainz,

Norbert Schüler

Bürgermeister