

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0422/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 A 269	Datum 04.03.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.03.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.03.2014	Ö
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	02.04.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.04.2014	Ö

Betreff:

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes
"Residenzpassage (A 269)"
Satzung "A 269-VS"

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 12.03.2014
gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**/ der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt:

Gem. § 16 i. V. m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Residenzpassage (A 269)" die Veränderungssperre als Satzung "A269 – VS".

1. Anlass/ Problemstellung

Seit 19.09.2012 liegt dem Bauamt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage; Fragen zum Planungs- und Bauordnungsrecht, auf dem Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 4, Flurstück 321, Schillerstraße 30-32, vor.

Die Bauvoranfrage umfasst das zwischen der Schillerstraße und der Großen Langgasse „durchgesteckte“ Grundstück Schillerstraße 30-32 mit der sogenannten „Residenzpassage“ und dem Residenz-Kino. In der Bauvoranfrage werden konkrete Fragen gestellt, unter anderem auch zur baulichen Dichte. Kritikpunkt war von Anfang an die im Blockinnenbereich vorgesehene extreme bauliche Dichte, die wiederum hervorgerufen wird durch die auf beiden Seiten, d.h. sowohl auf der Seite der Schillerstraße als auch auf der Seite der Großen Langgasse weit in das Grundstück hineinreichende Gebäudetiefe.

So entstehen große Bau- und Raumtiefen, die mit natürlichem Licht nicht vernünftig zu beleuchten sind. In Kombination mit der zu hohen Dichte entsteht hier eine Situation, die Grund zur Annahme gibt, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr vorliegen.

Geht man davon aus, dass dieses Vorhaben im Falle einer Realisierung in unmittelbarer Nachbarschaft Nachahmer finden wird, was aufgrund der Lagegunst und der zu erwartenden Rendite zu erwarten ist, würde durch diese negative Vorbildwirkung in absehbare Zeit eine Innenhofsituation entstehen, wie sie im Rahmen der Altstadtsanierung als städtebaulicher Missstand gewertet und in anderen Baublöcken der Altstadt über 40 Jahre lang mit hohem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zurückgebaut wurden. Es muss im Sinne der Stadt Mainz sein, einer solchen Entwicklung hier vorzubeugen.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB) hat sich in seiner Sitzung am 15.05.2013 zu diesem Projekt kritisch geäußert.

Das Baugrundstück wird von der Schillerstraße hin zur Großen Langgasse mit der sogenannten Residenzpassage durchzogen. Die Fortführung dieser für die Innenstadt wichtigen Fußwegebeziehung in Richtung Fußgängerzone /Römerpassage ist im Konzept zur Umgestaltung der Großen Langgasse als wichtiger Querungspunkt gesetzt.

Der Bereich der Bauvoranfrage liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Große Langgasse–Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)“, der jedoch ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beinhaltet und, wie der Titel schon sagt, primär der Steuerung der Vergnügungsstättenproblematik beiderseits der Großen Langgasse dient. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Überbaubarkeit von Grundstücksflächen oder zu maximal zulässigen Bebauungstiefen trifft dieser Bebauungsplan nicht. Diese Kriterien betreffend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Die Bauvoranfrage ist in der vorliegenden Form und mit den vorliegenden Inhalten planungsrechtlich zulässig und gem. § 34 BauGB positiv zu bescheiden.

2. Bebauungsplanverfahren "Residenzpassage" (A 269)"

Auch eine Überarbeitung der Bauvoranfrage konnte die o.a. Kritikpunkte nicht beseitigen. Das Stadtplanungsamt wurde daraufhin beauftragt, das Bebauungsplanverfahren "Residenzpassage" (A 269)" zu betreiben. Einen Aufstellungsbeschluss hat der Stadtrat am 12.06.2013 gefasst.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die wichtige erdgeschossige Querungsmöglichkeit des Baublocks in Form einer öffentlich nutzbaren Fußgänger-Passage zu sichern und durch gezielte Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen und Bebauungstiefen in den Obergeschossen eine verdichtete aber qualitätsvolle innerstädtische Wohnbebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen der innerstädtischen Lagegunst entsprechend Nutzungen ermöglicht und störende Nutzungen ausgeschlossen werden.

3. Notwendigkeit einer Veränderungssperre

Die eingereichte Bauvoranfrage liegt innerhalb des Plangebietes "A 269" und betrifft inhaltlich die Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Es ist zu befürchten, dass die Durchführung des "A 269" durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Zur Sicherung der Planung im "A 269" wurde zunächst die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt (Bau- und Sanierungsausschuss: 29.05.2013).

Diese 12 Monate laufen aus. Zur Sicherung der Bauleitplanung "A 269" ist somit für den räumlichen Geltungsbereich der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

Gem. § 14 BauGB wird mit einer Veränderungssperre erreicht, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und ansonsten auch erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen in dem Plangebiet nicht vorgenommen werden dürfen.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Auf die 2-Jahres-Frist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches abgelaufene Zeitraum anzurechnen (§ 17 BauGB). Gegebenenfalls kann/muss die Frist um 1 Jahr verlängert werden.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Veränderungssperre entstehen keine geschlechtsspezifischen Folgen.

5. Alternative

Genehmigung der Bauvoranfrage und Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "Residenzpassage (A 269)"