

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1031/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Alt 269	Datum 15.06.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 23.06.2015

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	01.07.2015	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	02.07.2015	N
Stadtrat	Entscheidung	15.07.2015	Ö

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "A 269" (erneute Aufstellung)
Bebauungsplanentwurf "Residenzpassage (A 269)"

hier:

- Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB,
- Vorlage in Planstufe I und II,
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren,
- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 16.06.2015

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

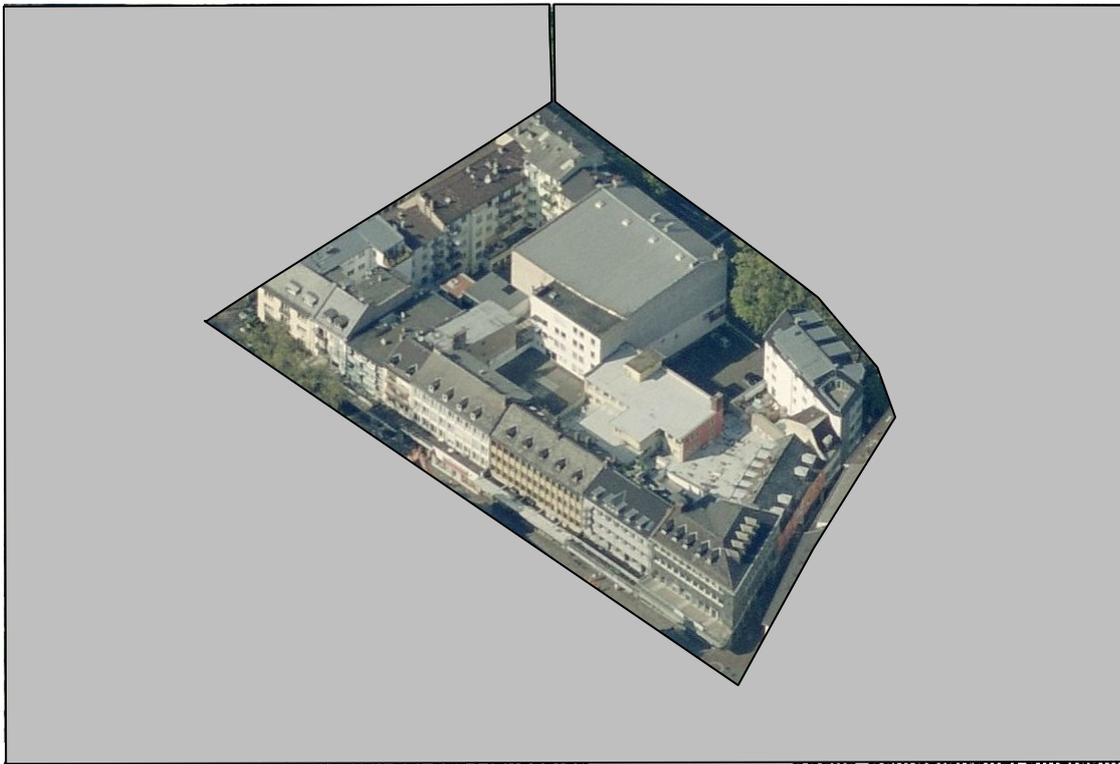
Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** /der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanentwurf

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Vorlage in Planstufe I und II,
4. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren durchzuführen,
5. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten,
6. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
7. die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB.

1. Sachverhalt/Problemstellung

Im September 2012 lag dem Bauamt eine Bauvoranfrage mit Fragen zum Planungs- und Bauordnungsrecht zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage auf einem „durchgesteckten“ Grundstück zwischen der Schillerstraße und der Großen Langgasse vor. Bestandteil dieses Grundstückes ist die sogenannte „Residenzpassage“. Der Kinobaukörper soll niedergelegt und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. Die dabei im Blockinnenbereich vorgesehene hohe bauliche Dichte durch die auf beiden Seiten weit in das Grundstück hineinreichende Gebäudeerweiterungen ließen Zweifel an der Qualität der neu hinzukommenden Wohnnutzung aufkommen und es bestand Grund zur Annahme, dass es zu einer Verschlechterung der Wohnumfeldbedingungen für bereits vorhandene Wohnungen insbesondere in der Nord-Ost-Ecke des Blockes kommen könnte, und dass dadurch gesunde Wohnverhältnisse gefährdet sein könnten.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat am 12.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Residenzpassage (A 269)“ beschlossen. Auf Antrag des Bau- und Sanierungsausschusses wurde das Vorhaben zunächst für ein Jahr zurückgestellt. Im Anschluss daran hat der Stadtrat zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre beschlossen.



2. Behandlung im Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB)

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB) hat sich in seiner Sitzung am 15.05.2013 mit diesem Projekt befasst und folgende Empfehlung ausgesprochen:

„Die vorgelegte Konzeptstudie für eine Neuüberbauung des Areals der Residenzpassage wird vom Gestaltungsbeirat sehr kritisch beurteilt. Die vorgeschlagene Bebauung zeigt eine unerwünscht hohe Nutzung des Areals, die zu sehr unvorteilhaften Wohnqualitäten führt. Dies vor allem auf Grund der viel zu großen Bautiefen. In Hinblick auf die anstehende Neustrukturierung des Quartiers wäre dies auch ein sehr gefährliches Präjudiz. Bei einer Neugestaltung der stadträumlich

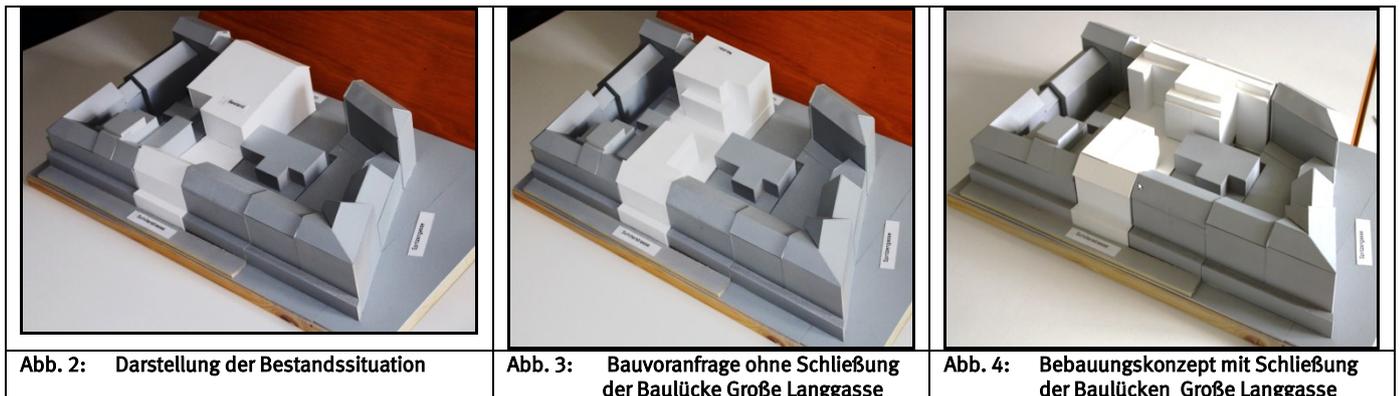
sehr wichtigen Passage ist darauf zu achten, dass diese in ihrer Breite und Höhe attraktiv bleibt. In Hinblick auf die große Länge der Passage wäre eine Öffnung im Innenhof wünschenswert“.

3. Entwicklung eines Bebauungskonzeptes

Im Nachgang zur Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates wurden im Rahmen eines Arbeitsgespräches mit dem Antragsteller der Bauvoranfrage und Herrn Prof. Nepl vom PGB im Stadtplanungsamt alternative Bebauungsmöglichkeiten entwickelt. Die Ergebnisse sind auch in den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingeflossen und stellen im Vergleich zur ursprünglich beantragten Baumassenverteilung eine deutliche städtebauliche Verbesserung dar; insbesondere bereits vorhandene Wohngebäude profitieren in Sachen Belichtung und Blickbeziehungen deutlich davon.

Mit dem Vorhabenträger ist vereinbart, dass er auf diesen Überlegungen aufbauend nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einen Wettbewerb/ eine Mehrfachbeauftragung zur Fassadengestaltung auslobt.

Die nachstehenden Abbildungen zeigen die Entwicklung des Projektes im Vergleich zum Bestand. Die ergänzende Bebauung ist im Einsatzmodell jeweils „weiß“ dargestellt.



Die Situation an der Großen Langgasse ist aktuell noch geprägt durch eine große Baulücke mit einem privaten Parkplatz - hinsichtlich der stadträumlichen Qualität der Großen Langgasse ein städtebaulicher Mangel.

Die *Abb. 4* zeigt die im Bebauungsplan festgesetzte Gesamtlösung mit einer Neubebauung auf dem ehemaligen Kinoareal kombiniert mit einer Baulückenschließung an der Großen Langgasse. Hier zwingt die auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzte Baulinie, dass beide Grundstückseigentümer die rückwärtige Erweiterung ohne Grenzabstand direkt auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichten müssen – eine gegenseitige Nachbarzustimmung ist im Baugenehmigungsverfahren dann nicht mehr erforderlich. So wird beiden Eigentümern eine sinnvolle Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglicht; es wird aber auch vermieden, dass die städtebaulich unbefriedigende Situation aufgrund nicht erteilter Nachbarzustimmungen unverändert weiterbesteht.

Gleichzeitig garantiert die Ausrichtung nach Südwesten eine qualitätsvolle innerstädtische Wohnlage. Für die bestehenden Wohnungen in der Nord-Ost-Ecke des Baublocks ergibt sich durch die Neuaufteilung der Baumassen auf dem Kinogelände im Vergleich zum Bestand (Siehe *Abb. 1*) eine deutliche Verbesserung.

So wird insgesamt dem im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung formulierten Planungsziel, „...durch städtebaulich sinnvolle Gebäudetiefen in den Obergeschossen ... eine verdichtete aber qualitätsvolle innerstädtische Wohnbebauung zu ermöglichen und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen...“ Rechnung getragen. Die Stadt Mainz hat sich im Rahmen des in der Schlussbearbeitung befindlichen Integrierten Entwicklungskonzeptes Innenstadt (IEK) ausdrücklich für die Stärkung des innerstädtischen Wohnens ausgesprochen; der vorliegende Bebauungsplan leistet einen entsprechenden Beitrag dazu. Durch die Bebauung des Kinoareals, die Baulückenschließung an der Großen Langgasse und durch eine weitere rückwärtige Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der Parzelle Schillerstraße 28 könnten im Plangebiet insgesamt ca. 40 Wohneinheiten neu hinzukommen – falls nicht andere kerngebietstypischen Nutzungen zur Ausführung kommen.

4. Bereitstellung geförderten Wohnraums

Der Stadtrat hat am 03.12.2014 die Grundsätze der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung – Infrastrukturbeitrag und Wohnraumförderung beschlossen. Demnach ist in allen Plangebieten mit Wohnungsbau ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten/Grundstück ein Anteil von mindestens 10% bis höchstens 25% geförderter Mietwohnungsbau mittels vorhabenbezogenen oder städtebaulichen Vertrags sicher zu stellen. Das planauslösende Vorhaben auf dem Kinogrundstück liegt über diesem Schwellenwert von 10 Wohneinheiten je Grundstück.

Die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses trifft im vorliegenden Planverfahren auf folgende Schwierigkeiten:

- Der „A 269“ ist ein Angebotsbebauungsplan; im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) hat es die Stadt hier nicht nur mit *einem* Vorhabenträger zu tun; Planbetroffene sind viele Grundstückseigentümer/Eigentümergeinschaften im Plangebiet.
- Zwar ist das planauslösende Bauvorhaben und dessen Investor bekannt und könnte somit Adressat für eine vertragliche Regelung sein. Unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung müssten dann aber auch alle anderen Eigentümer vertraglich verpflichtet werden. Das ist für einen Angebotsbebauungsplan eher unüblich und sollte aufgrund der nachfolgenden Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung in diesem speziellen Fall nicht angestrebt werden.
- Der „A 269“ trifft lediglich Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Gebäudehöhe. Die Art der baulichen Nutzung wird bereits durch den seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „*Große Langgasse–Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)*“ vorgegeben. Dieser setzt ein Kerngebiet (MK) fest und regelt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (vgl. Kap. 7). In diesem Kerngebiet sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2, Nr. 7 Baunutzungsverordnung *allgemein* zulässig. Das bedeutet aber nicht, dass ein Antragsteller zwingend Wohnungen bauen **muss**, vielmehr kann er auch - mit Ausnahme der ausgeschlossenen Vergnügungsstätten - alle anderen kerngebietstypischen Nutzungen realisieren. Es besteht somit keine rechtliche Handhabe einen Eigentümer im Plangebiet zum Bau von Wohnungen im Kerngebiete verpflichten zu können. Der Bebauungsplan „A 267“ ist seit 2012 rechtskräftig. Die siebenjährige Plangewährleistungspflicht gilt somit noch bis zum Jahre 2019. Eine Änderung des Kerngebietsfestsetzung dahingehend, dass Wohnungen z.B. ab einem bestimmten Geschoss zwingend herzustellen sind, würde gemäß § 42 Abs. 2 BauGB ggf. Entschädigungsansprüche der Eigentümer gegenüber der Stadt begründen.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht möglich, Grundstückseigentümer per städtebaulichen Vertrag zur Realisierung von gefördertem Wohnraum zu verpflichten. Eine Umsetzung des Stadtratsbe-

schlusses kann somit lediglich auf dem Beratungswege und aufgrund einer freiwilligen Mitwirkung der Bauherrschaft erreicht werden. Die Verwaltung wird deshalb mit denjenigen Grundstückseigentümern, auf deren Grundstücken nennenswerte Potentiale für eine Wohnbebauung bestehen, Gespräche führen, mit dem Ziel, einen Anteil dieser Flächen auch tatsächlich dem geförderten Wohnungsbau zuzuführen.

Wie von der Wohnungsbauförderungsstelle am 20.05.2015 dargelegt, könnte dann den Vorhabenträgern vorgeschlagen werden, im Rahmen des Mietwohnungsprogramms 2013 dem Land Rheinland-Pfalz eine noch festzulegende Anzahl von Wohnungen zum Ankauf von Belegungsrechten anzubieten. Verknüpft mit einem Zuschuss des Landes würden diese Wohnungen dann über einen bestimmten Zeitraum zu einem Mietpreis von 15% unterhalb des Medianwertes angeboten werden.

5. Sicherung der Residenzpassage

Die heutige Residenzpassage ist als fußläufige und auf privatem Grund angelegte Querung des Baublockes zwischen Schillerstraße und Großer Langgasse eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen Romano-Guardini-Platz, Proviant-Magazin und dem Einkaufsschwerpunkt im Bereich Römerpassage. Die Entwicklung dieser für die Innenstadt wichtigen Fußwegebeziehung ist im Integrierten Entwicklungskonzept Innenstadt festgehalten; die Querung im Zuge der Umgestaltung der Großen Langgasse ist in der Aufgabenstellung dazu gesetzt. Eine Passage durch den Baublock von der Schillerstraße bis zur Großen Langgasse ist seitens der Stadt weiterhin gewünscht.

Zusammen mit dem Vorhabenträger und Herrn Prof. Nepl vom Planungs- und Gestaltungsbeirat wurde im Stadtplanungsamt ein Bebauungskonzept entwickelt, das zu einer städtebaulich sinnvolleren Verteilung der Baumassen geführt hat (vgl. Kap.3), die so in die Bebauungsplanfestsetzungen eingeflossen ist. Der Vorhabenträger hat in diesem Zusammenhang der Planung einer Passage auf seinem Privatgrundstück zugestimmt. Im Bebauungsplanentwurf ist eine mögliche Passage mit 5 m Breite festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

6. Ämterkoordinierung

Die Bebauungsplaninhalte wurden mit den primär betroffenen Fachämtern vorkoordiniert:

Mit dem *Bauamt, Abteilung Bauaufsicht* wurde am 13.05.2015 mit Blick auf anschließende Genehmigungsverfahren die Verortung von Baulinien/Baugrenzen und die Einhaltung der Abstandsvorschriften im Zusammenhang mit der Festsetzung zusätzlicher Baufenster im Blockinnenbereich besprochen. Zu den vorgeschlagenen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz äußerte sich die Bauaufsicht kritisch und empfahl im Falle einer abgängigen Bebauung im Blockinnenhof lediglich noch die ohnehin festgesetzte eingeschossige Ersatzbebauung zuzulassen. Angesichts der Tatsache, dass vorhandene auch mehrgeschossige Bauten im Blockinnenbereich nicht nur Nebengebäude sondern selbstständige Hauptnutzungen sind hält der Bebauungsplan unter dem Aspekt der Berücksichtigung privater Belange am erweiterten Bestandsschutz fest, der im Falle eines z.B. brandbedingten Abganges einer Bausubstanz eine Wiederherstellung der vormals baugenehmigten Kubatur zulässt.

Mit Schreiben vom 20.05.2013 teilt die Bauaufsicht mit, dass aus ihrer Sicht keine Argumente gegen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sprechen.

Der Umgang mit dem Stadtratsbeschluss zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung wurde in Gesprächen und Korrespondenz mit der *Wohnraumförderungsstelle* und der *Umlegungsstelle* koordiniert.

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei vorliegender Planung um eine Angebotsplanung im Bestand handelt, wurde mit der *Wohnungsbauförderungsstelle* am 20.05.2015 grundlegend und am 02.06.2015 abschließend besprochen, den Vorhabenträgern vorzuschlagen, im Rahmen des Mietwohnungsprogramms 2013 dem Land Rheinland-Pfalz eine noch festzulegende Anzahl von Wohnungen zum Ankauf von Belegungsrechten anzubieten. Verknüpft mit einem Zuschuss des Landes würden diese Wohnungen dann über einen bestimmten Zeitraum zu einem Mietpreis von 15% unterhalb des Medianwertes angeboten werden.

Die *Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb) - Bereich Grundlagenbearbeitung und Infrastrukturbeitrag* teilt per Email vom 26.05.2015 mit, dass die Komponente Infrastrukturbeitrag nicht zum Tragen kommt, da es sich beim „A 269“ um eine Bestandsüberplanung handele. Die Komponente Wohnraumförderung könnte über Einzelfallbetrachtung wie mit der Wohnraumförderungsstelle besprochen zum Tragen kommen.

Das *Grün- und Umweltamt* teilt mit Schreiben vom 28.05.2015 mit, dass es keine Anhaltspunkte gibt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes „A 269“ im Widerspruch zu den Verboten des § 44 BNatSchG stehen, oder dass Biotop nach § 30 BNatSchG beeinträchtigt werden. Auch aus Sicht des Grün- und Umweltamtes sprechen keine Argumente gegen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.

7. Verfahrensbeschleunigung nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren „A 269“ dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Kinoareal) und der städtebaulich verträglichen Festsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen auch zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Er entspricht somit den Planverfahren, für die der Gesetzgeber ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorsieht.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 6.240 m². Das Plangebiet ist annähernd zu 100% überbaut, somit ist die Plangebietsgröße gleichzusetzen mit der Grundfläche, die gemäß § 13 a Abs. 1, Satz 1 BauGB, einen Wert von 20.000 m² nicht überschreiten soll. Der vorliegende Wert liegt weit unter diesem Schwellenwert des §13 a BauGB. Die verwaltungsintern von den tangierten Fachämtern ausgefüllte Checkliste zur Anwendung des § 13 a BauGB hat keine Argumente genannt, die gegen eine Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sprechen könnten.

In Anwendung des § 13a BauGB soll deshalb auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich während der öffentlichen Auslegung. Die Grundstückseigentümer wurden im April 2014 bereits im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Stadtplanungsamt über mögliche Bebauungsplanfestsetzungen informiert.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine geschlechtsspezifischen Folgen. Es ist abzuwarten, welche diesbezüglichen Anregungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragen werden.

9. Kosten

Der Stadt entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten.

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -

Anlage: Verkleinerung räumlicher Geltungsbereich