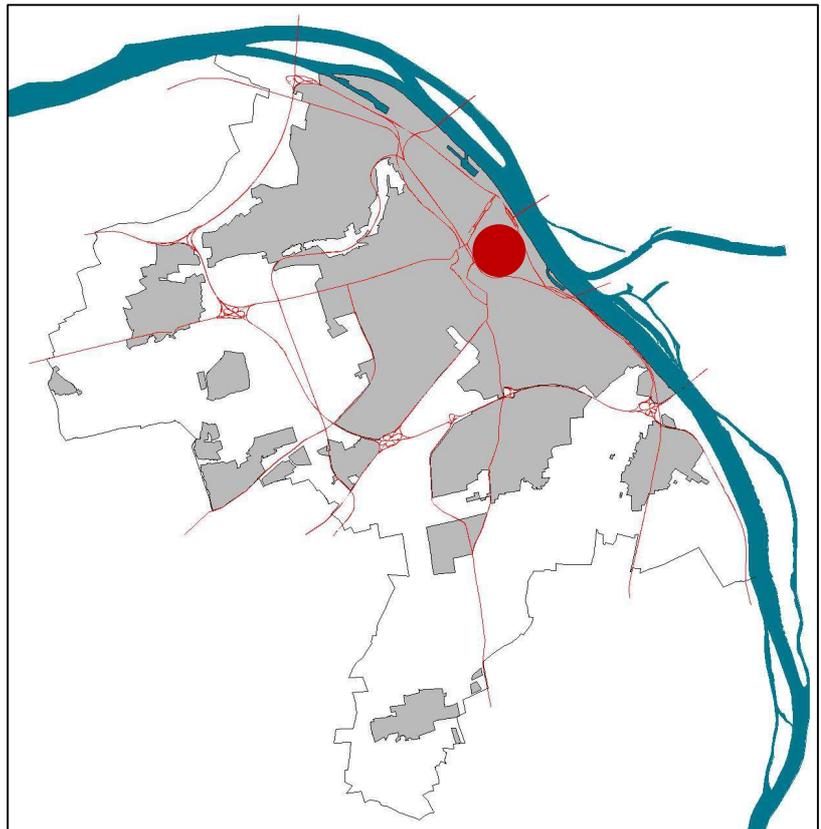


Stadt Mainz

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf "Residenzpassage
(A 269)"



Stand Planstufe I +II

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Residenzpassage (A 269)"

Inhaltsverzeichnis:

1.	Anlass.....	3
2.	Planerfordernis.....	3
3.	Planungsziele.....	4
4.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
5.	Flächennutzungsplan.....	4
6.	Bestehendes Planungsrecht.....	5
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster, Baulinien.....	6
7.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
7.3.2	Baulinien.....	6
7.4	Erweiterter Bestandsschutz.....	7
7.5	Höhe baulicher Anlagen / Dachform.....	7
7.6	Mit Gehrechten zu belastende Flächen.....	8
7.7	Werbeanlagensatzung	8
8.	Verfahrensbeschleunigung nach § 13a BauGB.....	8
9.	Statistik.....	9
10.	Kosten.....	9

1. Anlass

Planauslöser war eine im Sommer 2012 eingereichte Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage auf einem zwischen der Schillerstraße und der Großen Langgasse „durchgesteckten“ Grundstück der sogenannten „Residenzpassage“ und dem Residenz-Kino. Problematisch war 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 wären große Bau- und Raumtiefen entstanden, die mit natürlichem Licht nicht vernünftig zu belichten gewesen wären. In Kombination mit der hohen Dichte wäre hier eine Situation entstanden, die Grund zu Annahme gegeben hätte, dass gesunde Wohnverhältnisse hier nicht mehr vorliegen.

Dieses Vorhaben könnte im Falle seiner Realisierung in unmittelbarer Nachbarschaft Nachahmer finden, was aufgrund der Lagegunst und der zu erwartenden Rendite sehr wahrscheinlich ist. Durch eine negative Vorbildwirkung könnte in absehbare Zeit eine Innenhofsituation entstehen, die im Rahmen der Altstadtsanierung als städtebaulicher Missstand gewertet und in anderen Baublöcken über 40 Jahre hinweg mit hohem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zurückgebaut wurde.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB) hat sich in seiner Sitzung am 15.05.2013 mit diesem Projekt befasst und kam zu folgendem Schluss: *„Die vorgelegte Konzeptstudie für eine Neuüberbauung des Areals der Residenzpassage wird vom PGB sehr kritisch beurteilt: „Die vorgeschlagene Bebauung zeigt eine unerwünschte 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 wünschbar“.(Zitat aus dem Protokoll vom 15.05.2013).

Im Nachgang zur Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates wurden im Rahmen eines Arbeitsgespräches mit dem Antragsteller der Bauvoranfrage und Herrn Prof. Neppl (Mitglied PGB) im Stadtplanungsamt alternative Bebauungsmöglichkeiten ausgearbeitet. Diese 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.

2. Planerfordernis

Die in Rede stehende Bauvoranfrage wäre in der vorliegenden Form und mit den vorliegenden Inhalten planungsrechtlich zulässig und gem. § 34 BauGB positiv zu bescheiden gewesen.

Aufgrund der Genehmigungsfähigkeit der Bauvoranfrage war zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie mit Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Das Stadtplanungsamt wurde deshalb beauftragt, das Bebauungsplanverfahren "Residenzpassage" (A 269) zu betreiben. Den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. BauGB hat der Stadtrat am 12.06.2013 gefasst. Das Bauvorhaben wurde gem. § 15 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt. Im Anschluss hat der Stadtrat am 09.04.2015 eine Veränderungssperre gem. § 16 BauGB für den Bereich des A 269 zur Sicherung der Planung beschlossen.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan "Residenzpassage" (A 269) verfolgt folgende Planungsziele:

- Die städtebaulich wichtige erdgeschossige Quermöglichkeit des Baublocks in Form einer öffentlich nutzbaren Fußgänger-Passage soll gesichert und qualitativ ansprechend hergestellt werden können.
- Durch gezielte Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und insbesondere städtebaulich sinnvoller Gebäudetiefen in den Obergeschossen soll eine verdichtete aber qualitätvolle innerstädtische Wohnbebauung ermöglicht und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die Stadt Mainz hat sich im Rahmen des Innenstadtkonzeptes (IEK) ausdrücklich für die Stärkung des innerstädtischen Wohnens ausgesprochen.
- Durch Festsetzungen zum zulässigen Umfang möglicher Auskragungen entlang der Schillerstraße und der Großen Langgasse soll sichergestellt werden, dass sich die zukünftige Randbebauung als Bestandteil der vorhandenen Nachbarschaft präsentieren kann.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Residenzpassage (A 269)“ wird begrenzt durch

- die Kleine Langgasse im Nordwesten,
- die Große Langgasse im Nordosten,
- die Spritzengasse im Südosten und
- die Schillerstraße im Südwesten.

5. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist der räumliche Geltungsbereich des "A 269" als *gemischte Bauflächen* dargestellt. Der "A 269" setzt keine Art der baulichen Nutzung fest. Der "A 269" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

6. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes „Residenzpassage (A 269)“ 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 (Kerngebiet)* beinhaltet und, wie der Titel sagt, primär der Steuerung der Vergnügungsstättenproblematik beiderseits der Großen Langgasse dient und auch sonstige störende Nutzungen ausschließt. Zur zulässigen Art der baulichen Nutzung bedarf es somit im Bebauungsplan „Residenzpassage (A 269)“ keiner Festsetzungen mehr.

Der "A 269" liegt außerdem im räumlichen Geltungsbereich der "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" - rechtskräftig seit 01.07.1993.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der „A 269“ überlagert den seit 16.11.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan " Große Langgasse - Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)". Der „A 267“ setzt als *Art der baulichen Nutzung* ein *Kerngebiet* gem. § 7 BauNVO fest und spezifiziert die nach § 7 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dahingehend, dass Wohnungen allgemein zulässig sind, Vergnügungsstätten unzulässig und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3, Nr.2 BauNVO (= nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die Festsetzungen des „A 267“ bleiben weiterhin bestehen. Die Planlegende des „neuen“ Bebauungsplanes Residenzpassage enthält einen Hinweis auf den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „A 267“. Beide Bebauungspläne existieren sich gegenseitig ergänzend nebeneinander.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die heterogene Grundstücksgröße und die Liegenschafts- und Eigentumssituation im Plangebiet erlauben keine Festsetzung einer grundstücksbezogenen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne der Baunutzungsverordnung hinreichend konkret bestimmt durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen, der Höhe baulicher Anlagen und ergänzenden textlichen Festsetzungen.

Der vorliegende Bebauungsplan „A 269“ trifft ergänzend zum „A 267“ die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie überbaubare Grundstücksflächen, maximal zulässigen Bebauungstiefen, Gebäudehöhen und Bauweise.



Abb. 1: Blick aus Richtung Südwesten

Quelle Schrägluftbild: bing.com

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster, Baulinien

7.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Als städtebauliche Grundfigur ist die Blockrandbebauung mittels Baulinien zum öffentlichen Straßenraum und mittels Baugrenzen zum Blockinnenbereich festgesetzt – entlang der Schillerstraße mit zwei Baulinien, um die vorhandene, straßenraumprägende um ca. 2,5 m vorgezogene Erdgeschosszone zu fixieren. Zusätzlich wird im Blockinnenbereich die mehrfach vorhandene, weit in die Grundstückstiefe reichende Bebauung mit Brandwänden auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze und gegenseitig angebauten Gebäuden aufgegriffen, und zwar derart, dass im Blockinnenbereich entlang der großen Langgasse und der Schillerstraße vier gegeneinander versetzte Anbaumöglichkeiten entstehen. Die gegenseitig versetzte Stellung dieser Anbauten gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Besonnung aller Fassaden im Blockinnenbereich. Sofern diese Anbaumöglichkeiten verschiedene Parzellen beanspruchen sind hier mittels direkt auf den Grundstücksgrenzen festgesetzten Baulinien und zwingend einzuhaltender Höhe Brandwände mit Anbaupflicht zu errichten. Durch diese planungsrechtliche Vorschrift ist die Einhaltung der nach § 8 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz erforderlichen Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren entbehrlich.

In der bestehenden Situation ist im Blockinnenbereich das Erdgeschoss auf allen Grundstücken nahezu komplett bebaut (siehe Abb. 1). Der „A 269“ ermöglicht deshalb im Blockinnenbereich - auch außerhalb der festgesetzten Baufenster - eine eingeschossige grenzständige Bebauung auf der gesamten Grundstücksfläche. Dies entspricht der im Kerngebiet typischen und gewollten Möglichkeit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, die normalerweise eine weitaus größere Gebäudetiefe erfordert wie die darüber aufgehende Blockrandbebauung.

7.3.2 Baulinien

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO dürfen Baulinien von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über- oder unterschritten und Baugrenzen überschritten werden. Ein Maß für die Größe dieser Bauteile und Tiefe einer möglichen Überschreitung hat der Ordnungsgeber nicht definiert. Die Rechtsprechung und die Bauaufsicht tolerieren Überschreitungen von bis zu 1,5 m.

Überschreitungen in diesem Ausmaß gibt es straßenseitig im gesamten Baublock nicht und würden die Homogenität der Fassadenflucht und den Eindruck des Straßenraumes zerstören – insbesondere in der Schillerstraße. Im "A 269" ist deshalb festgesetzt, dass Über- oder Unterschreitungen von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO nur bis zu max. 0,5 m und auf max. der halben Fassadenbreite in der Summe aller überschreitenden Bauteile zulässig sind.



Abb. 2 und 3.: Homogene Fassaden entlang der Schillerstraße,

Quelle: Foto Stadtplanungsamt

7.4 Erweiterter Bestandsschutz

Alle bestehenden baulichen Anlagen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Zusätzlich ist im „A 269“ ein sogenannter "erweiterter Bestandsschutz" gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, der im Falle des Abgangs einer baulichen Anlage (z.B. durch Brand) auch die Neuerrichtung einer ehemals zulässigerweise errichteten baulichen Anlage ermöglicht mit der damals genehmigten Kubatur und der ehemals genehmigten Nutzung. 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. So lässt der Bebauungsplan beispielsweise im Falle eines brandbedingten Abganges einer Bausubstanz eine Wiederherstellung der vormals baugenehmigten Kubatur zu. Eine Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung ist nicht möglich.

7.5 Höhe baulicher Anlagen / Dachform

Die Blockrandbebauung ist entsprechend der bestehenden Bebauung entlang der Schillerstraße und Kleinen Langgasse mit einer Traufhöhe von 101,7 m über NN (= 4 Vollgeschosse), entlang der Großen Langgasse mit 104,6 m über NN (4-5 Vollgeschosse) und entlang der Spritzengasse mit 96,6 m über NN (= 3 Vollgeschosse) festgesetzt. Darüber ist ein symmetrisch geneigtes Satteldach mit 45 ° Neigung festgesetzt, so dass ein

Dachgeschossausbau möglich ist. Je nach Gebäudetiefe ergibt sich damit eine Firsthöhe von ca. 5,5 – 6,3 m über der Traufhöhe. Dies entspricht der prägenden, bestehenden Situation. Um dies auch in Zukunft beizubehalten ist die Traufhöhe zwingend einzuhalten. Insbesondere entlang der Schillerstraße ist eine homogene Trauf- und Firsthöhe maßgeblich straßenraumprägend. Zum öffentlich Raum der umgebenden Straßen soll so ein homogenes Erscheinungsbild gesichert werden. Die zwingenden Festsetzungen von Traufhöhe mit zwingend einzuhaltender Baulinie lassen außerdem in der Spritzengasse Unterschreitungen der Abstandsvorschriften nach § 8 Landesbauordnung (LBauO) zu.

Im Blockinnenbereich werden weniger strenge stadtgestalterische Maßstäbe angelegt. Hier sind im Bereich der festgesetzten rückwärtigen Gebäudeerweiterungen ausnahmsweise Überschreitungen der Traufhöhe bis zu der für die Anbauten festgesetzten OK baulicher Anlagen zulässig, so dass eine bauliche Verbindung aus dem Dachgeschoss heraus möglich ist. Der Bebauungsplan setzt die im Blockinnenbereich einzuhaltende Gebäudehöhe als Höhe über NN fest. Hier sind nur Flachdächer zulässig. So wird zusammen mit der bestehenden Dachbegrünungssatzung (rechtskräftig seit Juli 1993) der Grünanteil im Plangebiet maßgeblich vergrößert.

7.6 Mit Gehrechten zu belastende Flächen - Fußgängerpassage

Quer durch den Baublock verläuft heute eine private Fußgängerpassage von der Schillerstr. 30/32 zur Großen Langgasse 5/7 („Residenzpassage“). Sie ist eine wichtige Fußwegebeziehung zwischen Altmünsterzentrum, Proviantmagazin, Romano-Guardini-Platz mit Tiefgarage in die Innenstadt mit Fußgängerzone, Citymeile zur Römerpassage und soll beibehalten werden. Der "A 269" enthält deshalb ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit quer durch den Baublock auf den Flurstücken der bestehenden Fußgängerpassage.

Auf der Basis eines gemeinsam mit Prof. Nepl entwickelten Bebauungskonzeptes stimmte der Antragsteller/ Vorhabenträger der Planung einer Passage auf seinem Privatgrundstück zu. Im Bebauungsplanentwurf setzt eine mögliche Passage mit 5 m Breite fest, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

7.7 Werbeanlagensatzung

Der „A 269“ überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan "Große Langgasse – Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)". Der "A 267" ist weiterhin rechtskräftig und zu beachten. Er enthält unter anderem eine Werbeanlagensatzung nach § 88 LBauO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB, deren Inhalte nach wie vor auch im Plangebiet des „A 269“ gelten.

8. 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 verwaltungsin-tern von den tangierten Fachämtern durchgeführte Prüfung ergab, dass insgesamt keinen Argumente vorliegen, die gegen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sprechen könnten.

9. Statistik

- Plangebietsgröße:.....ca. 0,624 ha
- Anzahl der möglichen neuen Wohneinheiten (WE) - falls keine anderen Kerngebiets typischen Nutzungen realisiert werden(WE):.....ca. 40 WE
- Anzahl an neuen Einwohnern (EW) :
(bei einer Belegungsdichte von 2,3 Einwohner/ Wohneinheit)..... ca. 90 EW

9. Kosten

Gem. § 41 Abs. 1 BauGB kann ein Eigentümer bei Flächen, für die im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, verlangen, dass das Recht zugunsten des Begünstigten begründet wird. Der Begünstigte ist dann gem. § 44 BauGB zu einer Entschädigung verpflichtet.

Der "A 269" enthält zwischen der Schillerstraße und Großen Langgasse eine Passage mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Diese Festsetzung kann Kosten verursachen. Die Höhe der möglichen Kosten ist nicht bekannt. Nach derzeitigem Sachstand hat die Verwaltung auf dem Verhandlungswege die Zusicherung des betroffenen Grundstückseigentümers zur Herstellung der Passage erreichen können. Derzeit kann deshalb davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich für die Stadt keine Kosten anfallen.

Da es sich im vorliegenden Falle um eine Bestandsüberplanung handelt und die Erschließung sämtlicher Grundstücke bereits gewährleistet ist, fallen auch keine Infrastrukturkosten an.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete