

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0254/2016
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Alt 269	Datum 01.02.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.02.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	02.03.2016	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	03.03.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	16.03.2016	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Residenzpassage (A 269)" (Satzungsbeschluss)

- Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 05.02.2016

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:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o.g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i.V. m. § 9 Abs. 4 Bau GB

1. Planungsanlass

Im September 2012 wurde beim 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 vorgelegt. Bestandteil dieses Grundstückes ist die sogenannte „Residenzpassage“. Die Kinobebauung 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 des Wohnumfeldes für bereits vorhandene Wohnungen insbesondere in der Nord-Ost-Ecke des Blockes kommen könnte, und dass dadurch gesunde Wohnverhältnisse gefährdet sein könnten.

2. Aufstellungsbeschluss/ Veränderungssperre

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, die noch bis Frühjahr 2016 gilt.

3. Entwicklung eines Bebauungskonzeptes

Nach der Beratung der ursprünglich eingereichten Bauvoranfrage im Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB) wurden im Rahmen eines Arbeitsgespräches mit dem Antragsteller und Herrn Prof. Nepl vom PGB im Stadtplanungsamt alternative Bebauungsmöglichkeiten entwickelt. Mit dem Vorhabenträger ist vereinbart, dass er auf diesen Überlegungen aufbauend nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einen Wettbewerb/ eine Mehrfachbeauftragung zur Fassadengestaltung auslobt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf „A 269“ eingearbeitet, für den der Stadtrat in seiner Sitzung am 15.07.2015 ein kompaktes Verfahren auf der Basis des § 13a BauGB beschlossen hat.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand als Abendveranstaltung am 05.08.2015 im Valencia-Zimmer, Rathaus, statt. Die Anregungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger zielten im Wesentlichen auf die festgesetzte Passage, ihre Dimensionierung und Öffnungszeiten. Weiter Themen waren die Begrünung und Belüftung des Blockinnenbereiches, die Frage, ob Miet-oder Eigentumswohnungen entstehen sowie die Frage nach der Reduzierung der Baumasse gegenüber der Bauvoranfrage. Nähere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der dieser Vorlage als Anlage beigelegt ist.

5. Anhörverfahren/ Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich zur Offenlage. Dieser Verfahrensschritt brachte Beiträge zu den Themenbereichen

- Stadtökologie, Klimaschutz und Energie,
- Altlastenverdachtsstandorte,
- Sicherheitsaspekte im Verlauf der Fußgängerpassage,
- grundbuchrechtliche Sicherung der festgesetzten Fußgängerpassage,
- Festsetzung einer Förderquote von 10% im sozialen Wohnungsbau,
- Planungsrechtliche Sicherung einer Kabeltrasse,
- Hinweise zum barrierefreien Bauen,
- Deckung des zusätzlichen KiTa- und Schulbedarfes
- sowie organisatorische Fragen der Müllentsorgung.

Soweit nach dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB möglich, wurden die genannten Aspekte als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Nähere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Vermerk zum Anhörverfahren, der dieser Vorlage als Anlage beigelegt ist.

6. Ergebnisse der Offenlage

Der Bebauungsplanentwurf „A 269“ wurde in der Zeit vom 22.09.2015 bis 23.10.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser Offenlage wurden von Seiten der Bürgerinnen und Bürger **keine** Stellungnahmen vorgebracht. Der formale Offenlagevermerk ist als Anlage beigelegt.

7. Ergebnisse der erneuten eingeschränkten Offenlage

Die Ergänzung einer Festsetzung zum sozialen Wohnungsbau sowie die aufgrund des Anhörverfahrens neu hinzugekommenen Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Stadtökologie haben eine erneute eingeschränkte Offenlage erforderlich gemacht. Diese wurde vom 14.12.2015 bis zum 08.01.2016 als zeitlich und inhaltlich eingeschränkte öffentliche Auslegung durchgeführt.

Anregungen, die zu einer inhaltlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfes geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.

8. Sozialer Wohnungsbau

Der Stadtrat hat am 03.12.2014 die Grundsätze der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung – Infrastrukturbeitrag und Wohnraumförderung beschlossen. Demnach ist in allen Plangebiet 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.

8.1 Nichtanwendung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung

Die Umsetzung des o.a. Stadtratsbeschlusses trifft jedoch 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. Ausschlaggebend ist aber vielmehr, dass der Abschluss städtebaulicher Verträge im vorliegenden Plangebiet rechtlich nicht zulässig ist.

Zwar ist das planauslösende Bauvorhaben und dessen Investor bekannt; das Rechtsamt weist aber darauf hin, dass das im § 11 Abs. 2, Satz 2 des BauGB verankerte „Koppelungsverbot“ bestimmt, dass die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung unzulässig ist, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Im vorliegenden Falle hätte der Antragsteller und auch alle anderen Grundstückseigentümer im Plangebiet aufgrund des vorhandenen Bebauungsplanes „A 267“ und nach den Vorschriften des § 34 BauGB bereits einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung gehabt. Somit kommen vertragliche Vereinbarungen wegen Verstoßes gegen dieses Koppelungsverbot hier nicht in Betracht.

8.2 Alternative Festsetzung zum sozialen Wohnungsbau

Vor diesem Hintergrund ist es nicht möglich, Grundstückseigentümer per städtebaulichem Vertrag zur Realisierung von gefördertem Wohnraum zu verpflichten. Der Ortsbeirat Mainz-Altstadt hatte am 01.07.2015 die Vorlage in Planstufe I und II abgelehnt, weil keinerlei Regelungen zum preisgebundenen Wohnraum vorgesehen waren. Im darauf folgenden Bau- und Sanierungsausschuss am 02.07.2015 hat die Verwaltung dann einen Vorschlag unterbreitet, wie das Thema geförderter Wohnungsbau evtl. doch noch im Plangebiet verankert werden könnte:

Diesbezüglich sollte die Verwaltung während der vom Stadtrat beschlossenen Offenlage die Möglichkeit prüfen, im Bebauungsplan eine Sozialbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB aufzunehmen. Nach dieser Vorschrift kann festgesetzt werden, dass ein festzulegender Anteil neu entstehender Wohnungen den Förderrichtlinien entsprechend hergestellt werden müssen. Eine Verpflichtung, diese Wohnungen auch tatsächlich als geförderte Wohnungen zu nutzen bzw. anzubieten, enthält der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB dagegen nicht.

8.3 Abschätzen möglicher Entschädigungsansprüche gegen die Stadt

Der „A 269“ trifft lediglich Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gebäudehöhe. Die *Art der baulichen Nutzung* wird bereits durch den seit November 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „*Große Langgasse–Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)*“ vorgegeben. Dieser setzt ein *Kerngebiet (MK)* gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest und reglementiert die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

In diesem Kerngebiet sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2, Nr. 7 BauNVO 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 Kerngebiet verpflichten zu können.

Der Bebauungsplan „A 267“ ist seit 2012 rechtskräftig. Die siebenjährige Plangewährleistungsfrist gilt somit noch bis zum Jahre 2019. Eine Änderung der Kerngebietsfestsetzung innerhalb dieser Frist, etwa dahingehend, dass Wohnungen ab einem bestimmten Geschoss zwingend herzustellen sind, könnte gemäß § 42 Abs. 2 BauGB ggf. Entschädigungsansprüche der Eigentümer gegenüber der Stadt begründen. Dies könnte dann der Fall sein, wenn ein Bauherr ausschließlich oder überwiegend Geschäfts- und Büroräume vorsieht, weil er sich aus deren Vermarktung eine höhere Rendite erwartet, als aus der Vermietung von Wohnungen. Eine solche gravierende Änderung ist aber nicht beabsichtigt.

Auch die Aufnahme einer Festsetzung zum sozialen Wohnungsbau, wie oben beschrieben, ist in gewissem Sinne eine Einschränkung der zulässigen baulichen Nutzung. Andererseits würde bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Mietwohnungsprogramm des Landes die Differenz zwischen dem ortsüblichen Mietzins (Medianwert) und dem sozialen Mietpreisniveau durch eine Einmalzahlung ausgeglichen, so dass die „Einbußen“ - auch mit Blick auf die Sozialbindung des Eigentums - vertretbar wären.

Darüber hinaus muss der Bauherr gemäß dem genannten Stadtratsbeschluss auch erst beim Neubau von mehr als 10 WE maximal 25% der neu entstehenden Wohnungen als Sozialwohnungen anbieten. Gemäß der im Rahmen der Behördenbeteiligung vom Sozialdezernat vorgelegten Stellungnahme sollen mit Blick auf die Sozialraumanalyse ohnehin „nur“ eine Förderquote von **10%** festgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund kommt die Verwaltung zum Ergebnis, dass die Gefahr von Entschädigungsansprüchen zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, aber doch sehr unwahrscheinlich ist. Eine ergänzende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wurde in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanentwurf „A 269“ aufgenommen.

9. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine geschlechtsspezifischen Folgen. Im Verlaufe des Bebauungsplanverfahrens wurden keine diesbezüglichen Stellungnahmen oder Hinweise vorgebracht.

10. Kosten

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

Das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften weist mit Blick auf eine grundbuchrechtliche Sicherung des Gehrechtes für die Allgemeinheit durch die zukünftige Residenzpassage ggf. Kosten anfallen könnten. Eine Grunddienstbarkeit stelle grundsätzlich eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke dar, deshalb sei ggf. von einer Entschädigungszahlung in jetzt noch nicht definierbarer Höhe zu Gunsten der Eigentümer der belasteten Grundstücke auszugehen. Diese Entschädigung müsse zu gegebener Zeit vom Gutachterausschuss näher bestimmt werden. Dem Stadtplanungsamt liegt jedoch ein Schreiben des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers vom 16.06.2015 vor, in dem dieser bekräftigt, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die öffentlich Nutzbarkeit der Passage auch grundbuchrechtlich sichern zu lassen. Aus dem Schreiben kann nicht der Schluss gezogen werden, dass der

Eigentümer von der Stadt eine Entschädigung wegen Wertminderung erwartet, oder nicht erwartet.

Anlagen:

- *Bebauungsplan "A 269"*
- *Textliche Festsetzungen „A 269“*
- *Begründung "A 269"*
- *Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk Behördenbeteiligung*
- *Vermerk Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk erneute, eingeschränkte Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Checkliste „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“*