

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1334/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Alt 2 67	Datum 29.07.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.08.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	25.08.2010
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.08.2010
Stadtrat	Entscheidung	01.09.2010

Betreff:

"A 267" Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplanentwurf "Große Langgasse - Steuerung der Zulässigkeit von
Spielhallen (A 267)"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 11.08.2010

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

1. Anlass

Am 26.05.2010 ging beim Bauamt eine Bauvoranfrage ein für eine Nutzungsänderung eines erdgeschossigen Ladens in einem Geschäfts- und Bürogebäude in der Großen Langgasse in eine Spielhalle. Deren Nutzfläche soll 96 m² betragen.

Da kein Bebauungsplan für die betroffene Liegenschaft existiert, richtet sich die Zulässigkeit dieser Spielhalle nach § 34 BauGB. Das Bauamt stuft die prägende nähere Umgebung als ein gewerblich geprägtes Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung ein. Das Vorhaben ist bezüglich der Art der baulichen Nutzung gem. § 6 Abs. 2 BauNVO bauplanungsrechtlich allgemein zulässig.

Die Bauvoranfrage zur Errichtung einer Spielhalle wird gem. § 15 BauGB zurückgestellt. Der Antrag der Gemeinde im Sinne des § 15 Abs. 1 BauGB zur Zurückstellung des Vorhabens wird im Rahmen einer separaten Beschlussvorlage für die gleichen Gremientermine vorbereitet.

2. Planerfordernis

Die Stadt Mainz ist bemüht, die Innenstadt (City) und hier insbesondere die "Große Langgasse" städtebaulich aufzuwerten, gestalterisch zu verbessern und sowohl für die Bürger als auch für den Einzelhandel zu attraktivieren. Hierfür sollen auch öffentliche Fördermittel eingesetzt werden. Spielhallen sind bauplanungsrechtlich Vergnügungsstätten. Diese sind kontraproduktiv zu diesen Anstrengungen. Mit dem Bebauungsplan "Große Langgasse - Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen (A 267)" soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet geregelt werden.

2.1 Innenstadtkonzept für die Stadt Mainz

Die Stadt Mainz ist Landeshauptstadt und mit rund 200.000 Einwohnern größte Stadt von Rheinland-Pfalz. Um dieser Bedeutung gerecht zu werden und sich im Standortwettbewerb um Investitionen, Arbeitskräfte und Bewohner behaupten zu können, ist die funktionale und gestalterische Qualität der Innenstadt als lebendige Mitte und Imageträger für die Gesamtstadt von hoher Relevanz.

Es besteht großer Handlungsbedarf, Schwachpunkte der innerstädtischen Entwicklung sowie städtebauliche Missstände auszuräumen. Hierzu zählen unter anderem die stellenweise mangelhafte bauliche und gestalterische Qualität des Stadtraumes.

Um für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt einen verbindlichen Orientierungsrahmen zu schaffen, soll ein Innenstadtkonzept für die Stadt Mainz entwickelt werden. In der Sitzung des Bauausschusses am 07.05.2009 wurde dazu bereits die Abgrenzung eines "Vorläufigen Untersuchungsgebietes" (ca. 50 ha) zustimmend zur Kenntnis genommen. Wenn auch das umfassende Konzept momentan noch nicht steht, gibt es doch schon eine Reihe von Einzelmaßnahmen, die in das Entwicklungskonzepte integriert werden können und sollen.

Hohe Priorität liegt dabei unter anderem auf dem Projekt der städtebaulichen Aufwertung der innerstädtischen Verkehrsstraße Große Langgasse. Durch die Korrektur von städtebaulichen bzw. gestalterischen sowie funktionalen Defiziten soll der öffentliche Raum

aufgewertet und Anreiz für private Investitionen in diesem Bereich geschaffen werden. Einem Trading-Down-Effekt ist hier in jedem Fall entgegenzuwirken.

Zur Finanzierung eines Innenstadtkonzeptes sowie insbesondere zur Umsetzung der notwendigen Projekte hat sich die Stadt Mainz um die Aufnahme in das Förderprogramm "Aktive Stadt- und Ortszentren" beworben. Um Gelder aus diesem Fördertopf möglichst effizient und nachhaltig einsetzen zu können, sollten die Projektziele eingehalten und so der Gesamtmaßnahme "Aufwertung der Innenstadt" Rechnung getragen werden.

Im konkreten Fall der "Großen Langgasse" bedeutet dies, Entwicklungen abzuwenden, die einer erforderlichen Umstrukturierung und Umgestaltung entgegenstehen würden und die dem möglichst effektiven Einsatz öffentlicher Finanzmittel entgegenlaufen.

2.2 Gestaltungskonzepte "Bahnhofstraße, Münsterplatz, Große Langgasse"

Dem Stadtplanungsamt liegt der Planungsauftrag "Gestaltungskonzepte Bahnhofstraße, Münsterplatz, Große Langgasse" vor. Ein Sachstandsbericht zu dieser Thematik wurde im Bau- und Sanierungsausschuss (11.11.2009), im Park- und Verkehrsausschuss (26.11.2009) und im Ortsbeirat Mainz-Altstadt (02.12.2009) diskutiert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Diese Gestaltungskonzepte bestehen aus zwei Bausteinen - Bahnhofstraße/Münsterplatz und Große Langgasse -. Die Kapitel "städtebauliche Maximen" und "Interventionen und Stadtreparatur" zum Baustein "Große Langgasse" liegen als Anlage bei.

Mehrere Anträge und Anfragen zum Thema "Aufwertung der Großen Langgasse" aus dem Ortsbeirat Altstadt wurden gestellt.

Fazit:

Nutzungen wie Vergnügungsstätten dienen eher als Katalysator für städtebauliche Trading-Down-Effekte und sind gegenüber der Intention einer Aufwertung und Attraktivierung kontraproduktiv und konterkarieren den Einsatz öffentlicher Fördermittel.

3. Planungsziele und Inhalte

Der "A 267" verfolgt folgende Planungsziele:

- Attraktivierung und städtebauliche Aufwertung der Großen Langgasse/Umbach
- Reglementierung von Vergnügungsstätten
- Ausschluss von störenden Nutzungen

Die Planungsziele werden im weiteren Planverfahren in konkrete Festsetzungen umgesetzt, sodann wird der Bebauungsplanentwurf inkl. Begründung zum Beschluss in Planstufe I vorgelegt werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Große Langgasse - Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen (A 267)" umfasst:

Südöstlich der Schillerstraße/Umbach

- alle Baublöcke, die von den Straßenzügen Umbach, Große Langgasse und Ludwigsstraße, Schillerplatz, Schillerstraße, Großer Bleiche begrenzt werden

nordwestlich der Großen Langgasse/Umbach folgende Flurstücke:

- 195/1, 202/3, 202/4, 211/2, 212/2, 212/3, 228/3, 228/4, 372/9, 232/2, 232/3, 233/4, 257/1, 258, 260/6, 263/1, 263/2, 264/1, 264/2, 269/1, 269/2, 270/1, 270/2, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277/1, 277/2, 278, 279, 280, 281/5, 281/6, 281/8, 282/5, 283/1

Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Mainz, Flur 4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "A 267" ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Die Liegenschaften auf der Nordwestseite der Umbach im Abschnitt zwischen Großer Bleiche und Steingasse liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Baublock Lotharstraße - Steingasse - Große Bleiche (A 240)" - Rechtskraft: 09.11.1995. Dieser Bebauungsplan schließt Vergnügungsstätten und Spielhallen sowie Sexshops und Videotheken aus. Weitere Regelungen für diesen Bereich sind nicht erforderlich.

5. Bestehendes Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz sind die Flächen des "A 267" als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Flächen für Gemeinbedarf/öffentliche Verwaltung (Erthaler Hof) dargestellt; Umbach und Große Langgasse als überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße. Hieran wird der "A 267" nichts ändern. Der "A 267" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungspläne

Für die Liegenschaften Inselstraße 7 und 9 und Große Langgasse 1b besteht der Bebauungsplan "Inselstraße - Große Langgasse (A 120)". Als Art der baulichen Nutzung setzt dieser Bebauungsplan für diesen Bereich ein Kerngebiet fest. Der "A 267" überlagert diesen Bebauungsplan komplett. Der "A 120" bleibt weiterhin rechtskräftig und ist zu beachten. Aus dem Spektrum der an sich in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen werden mit dem "A 267" jedoch künftig diejenigen Nutzungen unzulässig sein, die der "A 267" ausschließen wird.

Für alle anderen Bereiche des "A 267" besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit für bauliche Nutzungen in diesen Bereichen richtet sich nach wie vor nach § 34 BauGB, jedoch ohne die Nutzungen, die im "A 267" ausgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen zu 2. und 3.

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1
 nein