

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1666/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 ALT 266	Datum 22.09.2011	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 04.10.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	20.10.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Kenntnisnahme	23.11.2011	Ö

Betreff:

Bebauung "Bilhildisstraße / Münsterstraße (A 266)", Planstufe I

hier: - Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren

- Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mainz, 28.09.2011

gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** / der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** empfehlen der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem Bebauungsplanentwurf "Bilhildisstraße / Münsterstraße (A 266)"

1. die Vorlage in Planstufe I,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren,
3. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

1. Anlass

Am 07.05.2009 ging beim Bauamt ein Bauantrag zum Umbau und zur Nutzungsänderung im Erdgeschoss der Münsterstraße 15 bis 23 ein. Ziel des Bauantrages war es einen ehemaligen Laden (leerstehend) mit je 144 m² Nutzfläche umzunutzen. Mitte Juni 2009 wurde der Bauantrag dahingehend modifiziert, dass nunmehr drei Spielhallen mit je 96 m² Nutzfläche vorgesehen waren.

Der ehemalige Bebauungsplan "Münsterstraße (A 162)" leidet an einem formellen Fehler und ist daher unwirksam. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich deshalb nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO. Die prägende nähere Umgebung entspricht einem Mischgebiet und Bauvorhaben sind hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung zulässig, sofern sie in einem Mischgebiet regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Spielhallen sind im Sinne des Bauplanungsrechtes Vergnügungsstätten. In einem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten regelmäßig in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, zulässig, sofern es sich nicht um eine Vergnügungsstätte handelt, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig ist (kerngebietstypische Vergnügungsstätten - größer als 100 m² Nutzfläche). In den Teilen eines Mischgebietes die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht - kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Das Bebauungsplanverfahren "Bilhildisstraße / Münsterstraße (A 266)" wurde vom Stadtrat am 12.11.2009 eingeleitet und der Bauantrag zur Errichtung von drei Spielhallen wurde gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Der Bauantrag wurde daraufhin am 16.11.2009 zurückgenommen.

Seit 14.04.2011 liegt dem Bauamt ein anderer Bauantrag zum Umbau und zur Nutzungsänderung im Erdgeschoss und Untergeschoss der Bilhildisstraße 2 vor. Ziel des Bauantrages ist es einen ehemaligen Laden und eine ehemalige Schank- und Speisewirtschaft in eine Spielhalle mit drei Spielbereichen von zusammen 145,70 m² Spielflächen zuzüglich 85,00 m² sonstiger Flächen umzunutzen. Auch dieser Bauantrag wurde gemäß § 15 BauGB zurückgestellt.

2. Planerfordernis

Dominierendes Bauwerk im Plangebiet ist das "Altmünster-Center". Es besteht aus zwei Teilprojekten.

a) *Münsterstraße (Münster- / Walpodenstraße)*

b) *Bilhildisstraße (Bilhildis- / Münster- / Neue Universitätsstraße)*

Zu a): Das Teilprojekt Münsterstraße

ist ein stark gegliederter Baukörper der durch seine Schrägstellung zu Münster- bzw. zur Walpodenstraße hin die ursprünglichen Straßenfluchten erweitert. Höhenmäßig staffelt sich das Projekt von vier bis acht Obergeschossen.

...

Zu b): Das Teilprojekt Bilhildisstraße

ist in seinem Kern ein 22-geschossiges Hochhaus; es ist von einer niedrigeren gestaffelten Bebauung von zwei bis zu sechs Obergeschossen umgeben.

Entlang der Münsterstraße ist im Erdgeschoss des Teilprojektes a) (Münster- / Walpodestraße) ein "Trading-Down-Effekt" deutlich erkennbar. Im Teilprojekt b) (Bilhildis- / Münster- / Neue Universitäts-Straße) ist der "Trading-Down-Effekt" bereits weiter fortgeschritten.

Mit dem Bebauungsplan Bilhildisstraße / Münsterstraße soll diesem "Trading-Down-Effekt" entgegengetreten werden, indem Vergnügungsstätten bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden.

3. Planungsziele

Der "A 266" verfolgt folgende Planungsziele:

- Schutz- und Fortentwicklung des innerstädtischen Wohnens,
- Reglementierung von Vergnügungsstätten,
- Ausschluss von störenden Nutzungen.

3.1 Planungsinhalte

Festgesetzt ist ein Mischgebiet. Dies entspricht der bestehenden Situation und berücksichtigt den doch erheblichen Anteil an Wohnnutzungen im Plangebiet und in den direkt angrenzenden Bereichen. Zulässig sind alle in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Ausgeschlossen aus diesem Katalog sind lediglich nicht - kerngebietstypische Vergnügungsstätten - Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in einem Mischgebiet ohnehin nicht zulässig.

4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der "A 266" ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Er enthält lediglich Regelungen bzgl. Vergnügungsstätten. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach wie vor nach § 34 BauGB, alle anderen Parameter zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Die Verfahren zum "A 266" und zum "A 267" (mit ähnlicher Regelungsintensivierung) werden parallel durchgeführt, d. h. beide Verfahren enthalten eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB und eine zweimalige Beteiligung der Behörde nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB.

5. Alternative

Verzicht auf den "A 266" und Beibehaltung der bestehenden planungsrechtlichen Situation; Bauanträge zwecks Errichtung von Vergnügungsstätten werden genehmigt und eine weitere Verschlechterung der städtebaulichen Situation würde hingenommen.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifische Folgen

Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Laufe des Verfahrens vorgetragen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!