

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0304/2012
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Alt 267	Datum 28.02.2012	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 06.03.2012

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Kenntnisnahme	14.03.2012	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	15.03.2012	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Große Langgasse - Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)", Planstufe II
hier: - Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)
- Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Gleichzeitige Durchführung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB gem. § 4a Abs. 2 BauGB

Mainz, 29.02.2012

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** / der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** empfehlen, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem Bebauungsplanentwurf "Große Langgasse - Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)"

1. die Vorlage in Planstufe II,
2. die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
4. die gleichzeitige Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung

der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 2 BauGB.

Problembeschreibung / Begründung:

1. Anlass

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

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

Das Bebauungsplanverfahren "Große Langgasse - Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)" wurde am 01.09.2010 eingeleitet und die Bauvoranfrage zur Errichtung einer Spielhalle wurde gem. § 15 BauGB zurückgestellt. Eine Veränderungssperre (A 267-VS) wurde am 15.06.2011 nachgelegt.

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 Bürgerschaft als auch für den Einzelhandel zu attraktivieren. Hierfür sollen auch öffentliche Fördermittel eingesetzt werden. Spielhallen sind bauplanungsrechtlich Vergnügungsstätten. Diese stehen in Widerspruch zu diesen Anstrengungen. Mit dem Bebauungsplan "Große Langgasse - Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (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, sollte 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 aufgrund fehlender Haushaltsmittel derzeit nicht erarbeitet werden kann, gibt es doch schon eine Reihe von Einzelmaßnahmen, die in das Konzept 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 2009 und 2010 um die Aufnahme in das Förderprogramm "Aktive Stadt- und Ortszentren" beworben. Beiden Anträgen hatte die ADD nicht zugestimmt.

Im konkreten Fall der "Großen Langgasse" gilt es, 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.

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

Fazit:

Nutzungen wie Vergnügungstätten dienen eher als Katalysator für städtebauliche Trading-Down-Effekte und der Intention einer Aufwertung und Attraktivierung entgegen 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

Planungsinhalte:

Festgesetzt ist ein Kerngebiet. Zulässig sind alle in einem Kerngebiet allgemein zulässige Nutzungen. Wohnungen sind für allgemein zulässig erklärt. Ausgeschlossen aus diesem Katalog sind lediglich kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten bleiben weiterhin zulässig. In Folge ihrer geringeren Größe und ihres geringeren Einzugsbereiches sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten tolerierbar. Ihr Störpotential und ihr Beitrag zu einem Trading-Down-Effekt ist geringer.

Die weiterhin gegebene Zulässigkeit nicht gebietstypischer Vergnügungsstätten entspricht dem Willen des Gesetzgebers, Vergnügungsstätten insbesondere in Innenstadtgebiet anzusiedeln.

Regelungen allein zu Vergnügungsstätten können allerdings dem Anspruch an eine Attraktivitätssteigerung des Plangebietes und insbesondere der Großen Langgasse sowie den bisherigen Bemühungen der Stadt nicht genügen. In den "A 267" ist deshalb zusätzlich eine Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten integriert. Inhaltlich ist diese Gestaltungs- / Werbeanlagensatzung identisch mit der bereits vorhandenen "Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten nördlich der Ludwigsstraße".

4. Bisheriges Verfahren:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand am 05.01.2012 bis 10.02.2012 statt. Anregungen oder Bedenken haben zu keiner inhaltlichen Planänderung geführt. Die Stellungnahme des Ortsbeirates ist im beiliegenden Vermerk behandelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 03.11.2011 bis 18.11.2011 statt. Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplanentwurf „A 267“ ist unverändert.

Vor diesem Hintergrund erscheint es gerechtfertigt gem. § 4a Abs. 2 BauGB, die nächsten Verfahrensschritte – Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2

BauGB (Offenlage) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – parallel durchzuführen.

5. Umweltbericht:

Da der „A 267“ im normalen Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, wurde ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt.

Ergebnis:

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden keine Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter ausgelöst.

Der Umweltbericht schlägt allerdings vor, auch Baumstandorte d. h. Bäume inklusive ihrer Baumscheiben komplett für Werbemaßnahmen und – träger auszuschließen.

Dies ist mit der, in den „A 267“ integrierten Gestaltungssatzung (= Werbeanlagen-satzung) nicht möglich. Diese beruht auf § 88 LBauO Rheinland-Pfalz, die den Gemeinden ein Satzungsrecht eröffnet für Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten. Bäume sind keine baulichen Anlagen.

Bezüglich Werbeanlagen an Bäumen hat die Stadt eine „Satzung über Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Mainz“ vom 16.12.1994, basierend auf § 24 der GemO Rheinland-Pfalz.

In einem Merkblatt vom 01.12.2008 zur Sondernutzungserlaubnis ist u. a. das Aufstellen und Anbringen von Plakatträgern an Bäumen ausdrücklich untersagt worden.

6. Alternative:

Verzicht auf den "A 267" und Beibehaltung der bestehenden Situation.

7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen werden im bisherigen Verfahren nicht vorgebracht.

Finanzielle Auswirkungen:

Verzicht auf Einnahmen aus der Spielapparatesteuer.

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)
 nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!