

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0658/2012
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Alt 268	Datum 16.04.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.04.2012

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.04.2012	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.05.2012	Ö
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	23.05.2012	Ö

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "A 268" (Aufstellungsbeschluss)
Bebauungsplanentwurf "Pumpengäßchen (A 268)"
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz,

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,
In Vertretung

Günter Beck
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanentwurf
- den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Anlass /Sachverhalt

Dem Bauamt, Abteilung Bauaufsicht, liegt derzeit ein Bauantrag zur Bebauung des Grundstückes Emmeransstraße 38 in der Mainzer Innenstadt vor.

Das Vorhaben liegt im bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB und hat eine lange Vorgeschichte. Die Stadt Mainz hat seinerzeit das untergenutzte Grundstück im Baulückenkataster erfasst und eine adäquate Bebauung angeregt. In einer Bauvoranfrage wurde dann eine intensive Bebauung unter der Überschrift "Aufstockung des bestehenden zweigeschossigen Gebäudes" beantragt und konkrete städtebauliche Dichtewerte abgefragt, die allesamt aus der Einfügungsumgebung abgeleitet worden waren. Die Bauvoranfrage wurde positiv beschieden. Nach Eigentümerwechsel wurde der Bauantrag erstellt, der nunmehr aber nicht mehr von einer Aufstockung, sondern von der Errichtung eines 18 Wohneinheiten umfassenden Wohngebäudes nach Abbruch der alten Bausubstanz ausging. Mit dieser Entscheidung stellte sich dann aber auch die Notwendigkeit, 23 Stellplätze nachweisen zu müssen. Die mit dem Bauvorhaben einhergehende Stärkung des innerstädtischen Wohnens wird begrüßt; städtebaulich problematisch ist allerdings die vorgesehene Nutzung des Erdgeschosses.

Die 23 notwendigen Stellplätze sollen im Erdgeschoss nachgewiesen werden, da auf dem ungünstig zugeschnittenen Baugrundstück die Anlage einer konventionellen Tiefgarage im Untergeschoss mit Erschließung über eine Zufahrtsrampe nicht möglich gewesen wäre. Diese Erdgeschossnutzung führt dazu, dass die Erdgeschossfassade eine nach außen hin und dem Fußgänger gegenüber eine mehr oder weniger geschlossene abweisende Gestaltung erhalten hätte und nicht, wie in Geschäftslagen üblich, eine durch Einzelhandelsnutzung belebte Fassade. Diese Haltung ist nach Auffassung des Stadtplanungsamtes dem Standort nicht angemessen. Auch die vom Entwurfsverfasser vorgeschlagenen Gestaltungsalternativen mit hinterleuchteten bunten Glaselementen oder Ausstellungsvitrinen konnten nicht überzeugen. Der Planungs- und Gestaltungsbeirat hat sich in seiner Sitzung am 08.03.2012 der fachlichen Kritik des Stadtplanungsamtes angeschlossen und seine Haltung wie folgt formuliert:

Zitat Anfang: „Der Straßenraum wird durch diese Geste und die Nutzung des Sockelgeschosses als Garage nachteilig verändert. Das Sockelgeschoss wirkt abweisend und entzieht sich so dem Erlebnis- und Erfahrungsraum der Stadt. In der Stadt ist ein Gebäude jedoch keine isolierte Einheit, sondern Teil der Stadtstruktur.

Der Gestaltungsrat empfiehlt aufgrund dessen, das Gebäude ein Geschoß niedriger zu konzipieren, die geplante Garagennutzung im Erdgeschoss aufzugeben und anstelle derer eine andere Nutzung anzubieten“. Zitat Ende.

2. Planerfordernis

Der Bauantrag ist allerdings in der vorliegenden Form / mit vorliegendem Inhalt planungsrechtlich zulässig und somit gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig – wie das Bauamt, Abteilung Bauaufsicht bestätigt. Die Verhinderung einer Stellplatznutzung im Erdgeschoss kann aufgrund dieser Rechtsgrundlage nicht erfolgen. Folglich muss die Stadt Mainz zur Verhinderung dieser städtebaulich unerwünschten Erdgeschossnut-

zung und zur Durchsetzung der nachfolgend aufgeführten Planungsziele die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes „Pumpengäßchen (A 268)“ gemäß § 2 Abs. BauGB beschließen.

3. Planungsziele

Seiner zentralen Lage und Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich „City“ entsprechend soll im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pumpengäßchen (A 268)“ in der Erdgeschosszone zwingend die Einzelhandelsnutzung festgesetzt werden. Andere, dieser Lagegunst nicht entsprechenden Nutzungen sollen von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgeschlossen werden. Das Baugrundstück zählt gemäß dem vom Stadtrat beschlossenen **Zentrenkonzeptes Einzelhandel** (Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, 2005) räumlich gesehen noch zur „City“, also zu dem räumlichen Bereich der Innenstadt, der in Richtung seiner Aufgabe als Versorgungsschwerpunkt zu stärken ist. Vor diesem Hintergrund ist es planerisch geboten, die Erdgeschossnutzungen im Plangebiet des „A 268“ in Richtung Einzelhandelsnutzung zu verfestigen und konkurrierende Nutzungen, die sich zudem noch negativ auf den öffentlich Raum und seine Aufenthaltsqualität auswirken können, auszuschließen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Pumpengäßchen (A 268)“ wird begrenzt durch

- das Pumpengäßchen im Süden,
- die Flachsmarktstraße im Osten und
- die Emmeransstraße im Nordwesten/Westen.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine geschlechtsspezifischen Folgen. Es ist abzuwarten, welche diesbezüglichen Anregungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragen werden.

6. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -