



Niederschrift

über die Sitzung

des Bau- und Sanierungsausschusses

am 15.03.2012

Anwesend

- Vorsitz

Grosse, Marianne

- Mitglieder

Breuer, Wilfried (Vertretung für Herrn Dieter Stenner)

Eckhardt, Gerd Dr.

Flegel, Sabine (Vertretung für Frau Ursula Stenner)

Franz, Henning

Gerster, Thomas (Vertretung für Frau Dr. Litzenburger ohne TOP 17, 18,19). Anwesend bis 17.30 Uhr

Huck, Brian Dr.

Klomann, Nico

Lensch, Eckart Dr. (Vertretung für Herrn Dr. Kützing)

Litzenburger, Andrea Dr. (vertreten durch Herrn Thomas Gerster außer TOP 17, 18,19. Anwesend ab 17.30 Uhr

Moseler, Claudius Dr. (Urkundsperson)

Rösch, Matthias

Schreiner, MdL, Gerd

Strokowsky, Peter

Walter-Bornmann, Gerhard (Urkundsperson)

- Schriftführung

Diehl, Michael (Vertretung für Herrn Kleindienst)

Klemm, Uwe (Vertretung für Herrn Kleindienst)

Entschuldigt fehlen

- Mitglieder

Kützing, Lars Dr. (vertreten durch Herrn Dr. Lensch)

Stenner, Dieter Dr. (vertreten durch Herrn Wilfried Breuer)

Stenner, Ursula (vertreten durch Frau Sabine Flegel)

Strutz, Harald

- Schriftführung

Kleindienst, Jürgen (vertreten durch Herrn Diehl und Herrn Klemm)

Tagesordnung

a) nicht öffentlich

1. Entscheidung über die öffentliche Behandlung der Punkte 2 bis 10

b) öffentlich

2. Bauleitplanverfahren "Bleichstraße (W 100)", Satzungsbeschluss
3. Bebauungsplan "Bilhidistraße/Münsterstraße (A 266)", Planstufe II
4. Veränderungssperre "A 266 - VS"
5. Bebauungsplanentwurf "Große Langgasse - Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)", Planstufe II
6. Anhörung der Gemeinde nach § 10 Abs. 1 Satz 5 Denkmalschutzgesetz
7. Ludwigsstraßen-Forum
8. Planungs-und Gestaltungsbeirat
9. Mitteilungen/Verschiedenes
10. Einwohnerfragestunde

c) nicht öffentlich

11. Vereinbarung zum Bebauungsplan "W 100"
12. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "W 100"
13. Bauangelegenheit
14. Bauangelegenheit
15. Bauangelegenheit
16. Bauangelegenheit
17. Bauangelegenheit
18. Bauangelegenheit
19. Bauangelegenheit
20. Bauangelegenheit

21. Bauangelegenheit

Frau Beigeordnete Grosse eröffnet die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses mit der Feststellung, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Der Ausschuss ist beschlussfähig. Als Urkundspersonen werden Herr Walter-Bornmann (SPD) und Herr Dr. Moseler (ödp/Freie Wähler) benannt. Frau Beigeordnete Grosse teilt mit, dass auf den Plätzen der Ausschussmitglieder der "Ehrenkodex des Rates der Landeshauptstadt Mainz", den der Stadtrat am 14.12.2011 beschlossen hatte, ausliege. Der Bürgermeister hatte darum gebeten, dass der Ehrenkodex den Mandatsträgerinnen und Mandatsträgern in den Ausschüssen bekanntgemacht werden soll. Weiterhin werden zwei Tischvorlagen als TOPs 20 und 21 im nichtöffentlichen Teil der Ausschusssitzung behandelt. Gegen die nun vorliegende Tagesordnung werden keine Einwände vorgebracht. Es erfolgt sodann der Eintritt in die Tagesordnung.

öffentlich

Punkt 2 **Bauleitplanverfahren "Bleichstraße (W 100)", Satzungsbeschluss**
Bebauungsplanentwurf "Bleichstraße (W 100)"
hier: -Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2
BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Vorlage der Zusammenfassenden Erklärung gemäß §
10 Abs. 4 BauGB
Vorlage: 0303/2012

Frau Beigeordnete Grosse informiert den Ausschuss, dass das Ziel des Bebauungsplanverfahrens "W 100" die Entwicklung von Wohnbauland auf einer nicht mehr genutzten Teilfläche der Gärtnerei Nauheimer sei. Von Seiten der Bürgerschaft wurden im Rahmen der Offenlage keine Stellungnahmen vorgebracht. Durch die Anregungen der Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Änderungen für den Bebauungsplanentwurf. Nachdem nunmehr alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt wurden, könne der Satzungsbeschluss gefasst werden. Da die Aufwertung des benachbarten öffentlichen Spielplatzes, der von der Neubevölkerung mitgenutzt werden solle, nicht erforderlich sei, habe sich die Firma Wilma Wohnen bereit erklärt, die 32.000,-- € "Aufwertungskosten" zur Verfügung zu stellen. Die Mittel sollten zweckgebunden für die Aufwertung öffentlicher Spielplätze in Mainz-Weisenau eingesetzt werden.

Auf die Frage von Herrn Rösch erklärt Frau Beigeordnete Grosse, dass es sich hierbei um keinen klassischen sozial geförderten Wohnungsbau handele, jedoch auch keine "Repressalien" zu erwarten seien.

- Herr Strokowsky nimmt an der Beratung und der Beschlussfassung gemäß § 22 Gemeindeordnung (GemO) nicht teil. -

Der Bau- und Sanierungsausschuss beschließt sodann **einstimmig** entsprechend der Beschlussvorlage.

Punkt 3 **Bebauungsplan "Bilhidistraße/Münsterstraße (A 266)", Planstufe II**
hier: - Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3
Abs. 2 BauGB (Offenlage)
- Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belan-
ge gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**- Gleichzeitige Durchführung der Auslegung nach § 3 Abs. 2
BauGB und Einholung
der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB gem. § 4 a Abs.
2 BauGB
Vorlage: 0301/2012**

Frau Beigeordnete Grosse führt aus, dass der Stadtrat anlässlich eines Antrages auf Errichtung von drei Spielhallen den Aufstellungsbeschluss zum "A 266" gefasst habe. Im Plangebiet gebe es bereits eine Reihe von Spielhallen. Eine weitere Häufung von Vergnügungsstätten ginge zu Lasten der vorhandenen Wohnnutzung und der Geschäftslagen in der Erdgeschosszone. Sie würde den Trading-down-Prozess weiter beschleunigen. Generell solle die Ausweitung von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen auf eine möglichst kleine Zahl minimiert werden. In dem Gebiet des Bebauungsplanentwurfes "Bilhildisstraße/Münsterstraße (A 266)", der ein Mischgebiet ausweist, würden daher Vergnügungsstätten komplett ausgeschlossen. Anders sehe es in dem Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Große Langgasse - Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)" aus: Hier bemühe sich die Stadt Mainz seit längerem, die Innenstadt und insbesondere die Große Langgasse (Kerngebiet) städtebaulich aufzuwerten und gestalterisch zu verbessern. Der "A 267" solle künftig die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten steuern und regeln.

Konkreter Anlass für die Änderung in den Bebauungsplänen waren zwei aktuell vorliegende Bauvoranfragen für Spielhallen in beiden Gebieten. Diese Pläne würden nun mit Hilfe der Veränderungssperre vorläufig gestoppt.

Da in der Großen Langgasse kein klassisches Mischgebiet aus Wohn- und Gewerbeflächen vorliege, sei ein Spielhallenverbot durch die Änderung des Bebauungsplanes juristisch kaum durchsetzbar. Jedoch sei es möglich, die Größe neuer Vergnügungsstätten zu begrenzen (maximal 100 m²).

Das Bauamt, Abteilung Bauaufsicht werde die Zulässigkeit der Bauvorhaben nach § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sehr sorgfältig prüfen.

Herr Dr. Eckhardt bedankt sich für die Ausführungen und stellt fest, dass alle Ratsmitglieder in dieser Frage an einem Strang zögen.

Herr Brod (Bauamt) beantwortet die von Herrn Dr. Eckhardt gestellte Frage dahin gehend, dass im Hechtsheimer Gewerbegebiet große Spielhallen (> 100 m²) zulässig seien. Herr Dr. Huck betont, dass die Spielhallen in Mainz politisch nicht erwünscht seien, und stimmt zusammen mit Herrn Dr. Moseler den Anträgen zu. Auf die Frage von Herrn Dr. Moseler stellt Herr Ingenthron (Stadtplanungsamt) fest, dass in dem Bebauungsplangebiet "G 137" eine leichte Nachfrage zu verzeichnen sei.

Herr Walter-Bornmann bittet die Verwaltung, darauf zu achten, dass die Problematik des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim nicht auf das Innenstadtgebiet verlagert werden kann.

Der Bau- und Sanierungsausschuss beschließt zu TOP 3 **einstimmig** entsprechend der Beschlussvorlage.

Der Bau- und Sanierungsausschuss beschließt zu TOP 5 **einstimmig** entsprechend der Beschlussvorlage.

Punkt 4 **Veränderungssperre "A 266 - VS"**
Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes
"Bilhildisstraße/Münsterstraße (A 266)"; Satzung "A 266 - VS"
hier: Beschluss gem. § 16 i. V. m. § 14 BauGB

Vorlage: 0322/2012

Der Bau- und Sanierungsausschuss beschließt **einstimmig** entsprechend der Beschlussvorlage.

- Punkt 5** **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
Vorlage: 0304/2012

- Punkt 6** **Anhörung der Gemeinde nach § 10 Abs. 1 Satz 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zur Eintragung und Löschung in das nachrichtlich geführte Verzeichnis der Denkmalliste**
hier:
Benehmensherstellung Denkmalliste (Stand Februar 2012)
Vorlage: 0321/2012

Frau Beigeordnete Grosse erläutert den Ausschussmitgliedern die Vorlage und weist darauf hin, dass bis Ende 2008 die Unterschutzstellung von Kulturdenkmälern in Rheinland-Pfalz auf dem sogenannten konstitutiven System basierte. Dies bedeutete, dass alle Kulturdenkmäler per Verwaltungsakt bzw. Rechtsverordnung unter Schutz gestellt werden mussten.

Mit dem novellierten Denkmalschutzgesetz wurde in Rheinland-Pfalz für die Unterschutzstellung das sogenannte nachrichtliche System (Unterschutzstellung der Kulturdenkmäler kraft Gesetzes) als Regelverfahren eingeführt. Die Eintragung in das nachrichtliche Denkmalverzeichnis habe nur Informationswirkung. Eine rechtlich verbindliche behördliche Festlegung der Denkmaleigenschaft im Sinne eines Verwaltungsaktes erfolge im nachrichtlichen System erst im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens.

Auf die Frage von Herrn Walter-Bornmann, ob es in der Mainzer Neustadt eine Festlegung gebe, dass Vorgärten in den Straßen nicht verändert werden dürfen und wo sich diese Regelung befinde, stellt Frau Beigeordnete Grosse fest, dass dies nicht in der Denkmalliste, sondern im Bebauungsplan geregelt sei.

Herr Dr. Moseler bemerkt, dass sich, bedingt durch die Buslinienführung im Ortskern von Mainz-Marienborn und das Vorhandensein von Schrammborden bzw. das Nichtvorhandensein von Bürgersteigen, Probleme für/bei Bauvorhaben ergäben. Insoweit werde die Frage nach dem Sinn einer Denkmalzone in Mainz-Marienborn in Bezug auf die Ausrichtung der Gebäude aufgeworfen. Herr Brod (Bauamt) stellt hierzu fest, dass mit der existierenden Denkmalzone der Ortskern in Erinnerung

gehalten werden solle und diese weiter gefasst sei als einzeln unter Denkmalschutz gestellte Objekte. Eine Bebauung solle auch im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Forderungen möglich sein.

Der Bau- und Sanierungsausschuss nimmt sodann **einstimmig** von der Unterrichtung Kenntnis.

Punkt 7 **Ludwigsstraßen-Forum** **hier: mündliche Unterrichtung**

Frau Beigeordnete Grosse informiert den Ausschuss über den Sachstand zur Entwicklung der Ludwigsstraße und darüber, dass eine entsprechende Dokumentation der Veranstaltung auf der Internetseite www.lufo.mainz.de zu finden sei. Zurzeit erarbeite eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe den Abschlussbericht des LuFo. Dieser beinhalte eine Zusammenfassung der Ergebnisse LuFo I - V, der beiden Gutachten, aller vorgetragenen Anregungen und der Beschlüsse der Parteien. Das Kernstück des Berichtes würden die Definition und die Zusammenstellung der Leitlinien, Empfehlungen und Maßnahmen für die Entwicklung im Bereich der Ludwigsstraße sein. Ziel sei es, das LuFo vorläufig abzuschließen und mit dem Abschlussbericht ein Verhandlungspaket für die Stadt Mainz mit dem Investor ECE zu haben (Sommerpause 2012).

Der Bau- und Sanierungsausschuss nimmt **einstimmig** von der mündlichen Unterrichtung Kenntnis.

Punkt 8 **Planungs-und Gestaltungsbeirat** **hier: mündliche Unterrichtung**

Am 08.03.2012 tagte der Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB) zum ersten Mal im Jahr 2012. Folgende Vorhaben wurden beraten:

- Mainzelbahn

Nach einer Einführung durch den Geschäftsführer der Mainzer Verkehrsgesellschaft (MVG), Herrn Jochen Erlhof, stellte der Projektleiter, Herr Köck, die Erweiterung des Straßenbahnnetzes vom Hauptbahnhof-West nach Mainz-Lerchenberg vor.

Der Fokus lag bei der Entwicklung eines Gestaltungshandbuchs, das die Leitlinien der zukünftigen Gestaltung beinhalten wird. Der PGB begrüßte die Vorgehensweise und bat um erneute Beteiligung im weiteren Projektverlauf.

- Terrassenbebauung Wormser Straße

Für den Bereich der sogenannten Portland-Villa liegt dem Stadtplanungsamt eine Projektskizze des Wiesbadener Architekten Stefan Ludwig vor. Geplant ist eine Terrassenhausbebauung mit 48 Wohneinheiten in Hanglage.

Der PGB beurteilte das Vorhaben aufgrund des massiven Eingriffs kritisch. Herr Ludwig wurde gebeten, sein Konzept zu überarbeiten. Insbesondere soll eine aufgelockerte Bauweise mit geringerem Flächenbedarf und Eingriff in den Freiraum gewählt werden.

- Bauvorhaben im Wohngebäude Emmeransstraße 38

Die Herren Openhäuser und Leykauf der Bauträgergesellschaft Fischer & Co. stellten das Bauvorhaben vor. Von Seiten des PGB wurde kritisch angemerkt, dass die geplante Garagennutzung im Erdgeschoss nicht zur Attraktivität der Innenstadt beiträgt. Auch wurde die gewünschte Sechsgeschossigkeit in Nachbarschaft zum barocken Dalberger Hof kritisch gesehen. Aus der Sicht des PGB sind der Verzicht auf das oberste Geschoss und eine attraktive Erdgeschossnutzung wünschenswert.

- Fußgängersteg Saarstraße

Der Mainzer Architekt Stefan Schneberger stellte zum zweiten Mal den Entwurf eines Fußgängersteiges im Bereich Kisselberg vor. Von Seiten des PGB wurde der Projektfortschritt begrüßt.

In nichtöffentlicher Sitzung wurde das Ergebnis eines von der Dyckerhoff-Stiftung und der Stadt Wiesbaden durchgeführten Wettbewerbes für eine neue Rad- und Fußgängerbrücke zwischen Mainz und Wiesbaden vorgestellt.

Frau Beigeordnete Grosse bedankt sich für den Hinweis von Herrn Walter-Bornmann, die Feuchtigkeitsprobleme in den Terrassenhäusern der Wormser Straße betreffend, merkt hierzu jedoch an, dass dies eine Angelegenheit der Architekten sei.

Der Bau- und Sanierungsausschuss nimmt sodann von der mündlichen Unterrichtung **einstimmig** Kenntnis.

Punkt 9 Mitteilungen/Verschiedenes

./.

Punkt 10 Einwohnerfragestunde

Frau Hölzl (Sprecherin der Interessengemeinschaft Layenhof) fragt nach dem Sachstand und bittet darum, die politische Meinung in den Masterplan einfließen zu lassen. Frau Beigeordnete Grosse und Herr Dr. Kerbeck (Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen) stellen fest, dass die Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH hierzu federführend ist. Die entsprechende Beschlussvorlage zur Beauftragung des Masterplanes werde den jeweiligen Gremien zeitnah zugeleitet, und es sei somit die entsprechende Information gewährleistet.

Ende der Sitzung: 18:00 Uhr

.....
Vorsitz

.....
Schrifführung

.....
Urkundsperson

.....
Urkundsperson