

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1436/2012
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Alt 266	Datum 27.09.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 09.10.2012

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	17.10.2012	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.10.2012	Ö
Stadtrat	Entscheidung	31.10.2012	Ö

## Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Bilhildisstraße/Münsterstraße (A 266)";  
hier:  
-Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
-Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 01.10.2012

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** /der **Ortsbeirat Mainz- Altstadt**/der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt:

1. Die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
2. Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o.a. Bebauungsplanentwurf gem. § 10 BauGB als Satzung mit Begründung.

## **Problembeschreibung / Begründung:**

### **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 m<sup>2</sup> Nutzfläche umzunutzen. Mitte Juni 2009 wurde der Bauantrag dahingehend modifiziert, dass nunmehr drei Spielhallen mit je 96 m<sup>2</sup> 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 Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig ist (kerngebietstypische Vergnügungsstätten - größer als 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Spielflächen zuzüglich 85,00 m<sup>2</sup> 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. 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 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.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) erfolgten Zeitgleich vom 25.04.2012 bis 01.06.2012. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

## **6. 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.

## **7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifische Folgen**

Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen wurden nicht vorgebracht.

## **8. Familienfreundlichkeitsprüfung**

Anregungen und/oder Hinweise zur Familienfreundlichkeitsprüfung wurden nicht vorgebracht.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

**Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!**