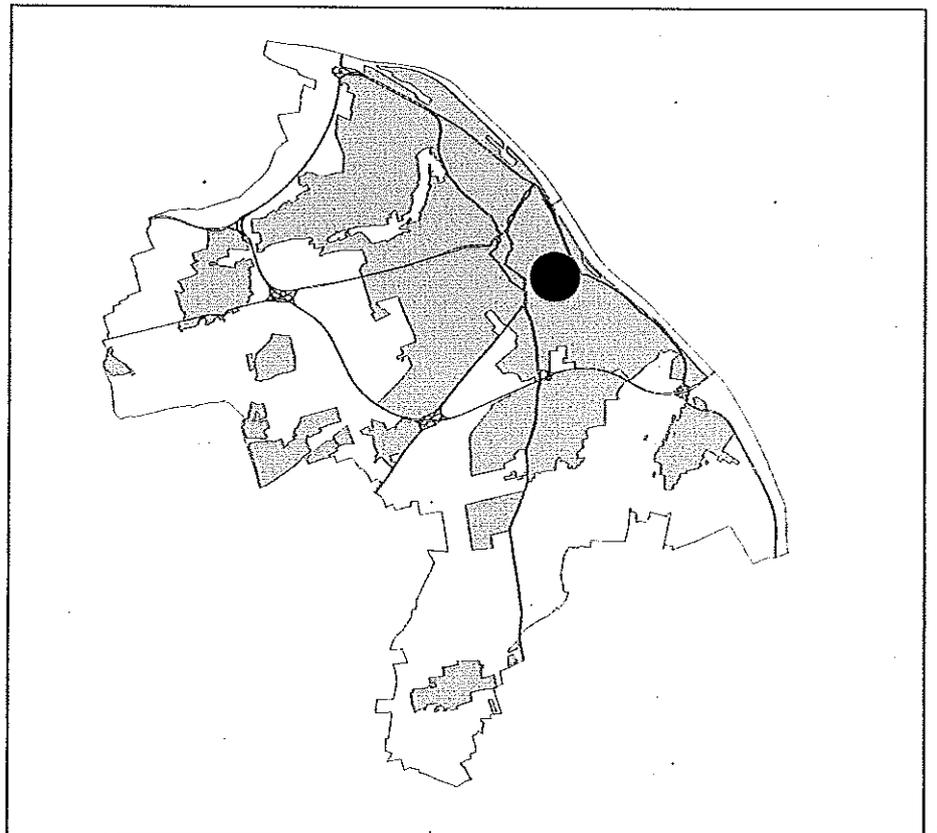


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplanentwurf Bilhildisstraße / Münsterstraße (A 266)"



## Begründung zum Bebauungsplanentwurf Bilhildisstraße / Münsterstraße (A 266)"

1. Vergnügungsstätten.....	3
2. Situation im Plangebiet.....	4
2.1. Lage.....	4
2.2. Bestehendes Bauplanungsrecht.....	5
2.3. Bestandsaufnahme.....	6
3. Planerfordernis.....	7
4. Planungsziele.....	8
5. Räumlicher Geltungsbereich.....	8
6. Festsetzungen.....	8
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
7. Statistik.....	11
8. Kosten.....	11

## 1. Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten treten in den Innenstädten immer häufiger als nachrückende Nutzungen in freiwerdenden Immobilienflächen auf. Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten oder Büroräume werden geschlossen. Spielhallen rücken nach. Sie sind für Grundstücks- und Gebäudeeigentümer aufgrund der nicht niedrigen Mieten in den Innenstädten von hohem Interesse.

### Definition der Rechtsprechung:

Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen.

	Art	Vergnügungsstätte	Gewerbe (Verein)	
Spiel	Spielhallen	✓		
	Casinos			
	Wettbüros	✓		
Freizeit / "Kultur"	Diskotheken	✓		
	Multiplexkinos	✓		
	Bowlingcenter	✓	(✓)	
	Billardclubs	✓	(✓)	
	Nachtlokale	✓	(✓)	
	Varietés	✓	(✓)	
	Nacht/Tanzbars	✓		
	Hochzeitssäle	✓		
	Erotik	Stripteaselokale	✓	
		Videoshows	✓	
Sexkinos		✓		
Swingerclubs		✓		
Bordelle			✓	
	Sexshops		✓	

Tabelle 1<sup>1</sup>

### Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. BauNVO (1990)

Der Verordnungsgeber unterscheidet kerngebietstypische und nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten (VS). Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nach der Rechtsprechung zentrale Dienstleistungsbetriebe mit einem größeren Einzugsbereich und für ein größeres Publikum erreichbar.

<sup>1</sup> Quelle: Dr.-Ing. Michael Frehn, Planersozietät Dortmund, Vortrag im Kurs 11/12 - 2 des Instituts für Städtebau Berlin am 05.04.2011 in Frankfurt am Main

Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind kleiner, haben einen geringeren Einzugsbereich und sind vom Störgrad mischgebietsverträglich. Für Spielhallen kann als aus der Rechtsprechung abgeleiteter Anhaltspunkt die Größe der Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup> als Schwellenwert herangezogen werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.07.1988 - 4B 119.88)

Gebiet	kerngebietstyp. VS	nicht-kerngebietstyp. VS
Kerngebiet (MK)	zulässig	zulässig
Mischgebiet (MI), überw. gewerbl. geprägt	unzulässig	zulässig
allgemeines Wohngebiet (WA)	unzulässig	unzulässig
reines Wohngebiet (WR)	unzulässig	unzulässig
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	unzulässig	unzulässig
besonderes Wohngebiet (WB)	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
Dorfgebiet (MD)	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
Gewerbegebiet (GE)	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
Industriegebiet (GI)	unzulässig	unzulässig

Tabelle 2<sup>2</sup>

## 2. Situation im Plangebiet

### 2.1. Lage

Das Plangebiet:

- befindet sich innerhalb der Innenstadt am Rand der City
- ist Bestandteil des Versorgungsschwerpunktes "Innenstadt und City" gemäß dem Zentrenkonzept der Stadt Mainz vom Februar 2005
- wird dominiert durch das "Altmünster-Center Mainz" welches aus zwei Teilprojekten besteht
  - a) Münsterstraße (zwischen Münster- und Walpodenstraße); Münsterstraße 13-23 a und Walpodenstraße 18 und 20
  - b) Bilhildisstraße (zwischen Bilhildisstraße, Münsterstraße und Neue Universitätsstraße); Münsterstraße 8 und 10 und Bilhildisstraße Nr. 2 und 4

<sup>2</sup> Quelle: Dr.-Ing. Michael Frehn, Planersozietät Dortmund, Vortrag im Kurs 11/12 - 2 des Instituts für Städtebau Berlin am 05.04.2011 in Frankfurt am Main

## 2.2 Bestehendes Bauplanungsrecht

### Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz sind die Flächen des "A 266" als gemischte Bauflächen dargestellt; das Finanzamt Schillerstraße/Ecke Neue Universitätsstraße als Flächen für den Gemeinbedarf.

Der "A 266" wird ein Mischgebiet festsetzen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausnahme: Die Liegenschaften Neue Universitätsstraße 5-9 sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die Entwicklung eines Mischgebietes aus dargestellten Wohnbauflächen ist flächenmäßig gering, untergeordnet und irrelevant für die Grundzüge des Flächennutzungsplanes.

Eine Flächennutzungsplanänderung wird nicht durchgeführt. Insgesamt ist der "A 266" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Bebauungspläne

Die Bebauungspläne "Bilhildisstraße (A 115)" - Altmünster-Center Teilprojekt Bilhildisstraße - und "Münsterstraße (A 162)" - Altmünster-Center Teilprojekt Münsterstraße leiden an formellen Fehlern und sind unwirksam.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich somit aktuell nach § 34 BauGB.

### Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan "A 266" bildet die planungsrechtliche Grundlage für Maßnahmen der sogenannten Innenentwicklung.

Der räumliche Geltungsbereich des "A 266" umfasst eine Fläche von ca. 18.600 qm. Die Flächen sind bis auf geringfügige Teilflächen entlang der Walpodenstraße ohne Ausnahme versiegelt bzw. durch bereits vorhandene Tiefgaragen unterbaut. Der Bebauungsplan regelt lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung; Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

Wird im Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, so ist im Sinne des § 13 a BauGB die "voraussichtliche versiegelte Fläche" maßgebend. Setzt man im vorliegenden Falle die bereits versiegelte Fläche mit diesem Beurteilungskriterium gleich, so ist das beschleunigte Verfahren hier anwendbar, da der Schwellenwert von 20.000 qm unterschritten wird.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Artenschutz) sind nicht erkennbar.

Die Voraussetzungen sind gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. D. h. von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von Angaben welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung, sowie von der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen wird abgesehen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

### 2.3 Bestandsaufnahme

Wichtige Fußwegeverbindungen verlaufen nicht durchs Plangebiet, sondern eher tangential vorbei - vom Bahnhof Richtung Innenstadt bzw. Schillerstraße / Schillerplatz. Die Fußgängerströme sind gering. Einzelhandelsnutzungen befinden sich lediglich im Basement des Altmünster-Centers (Münsterstraße / Bilhildisstraße) und im Erdgeschoss des Teilabschnitts an der Bilhildisstraße.

Im Plangebiet befinden sich bereits drei Spielhallen. Alle anderen Ladenlokale sind mit normalen Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen oder Schank- und Speisewirtschaften belegt; allerdings mit untergeordneter Qualität. Einen Magneten, der eine größere Kundenfrequenz anziehen könnte, gibt es nicht.

#### Leerstandsanalyse

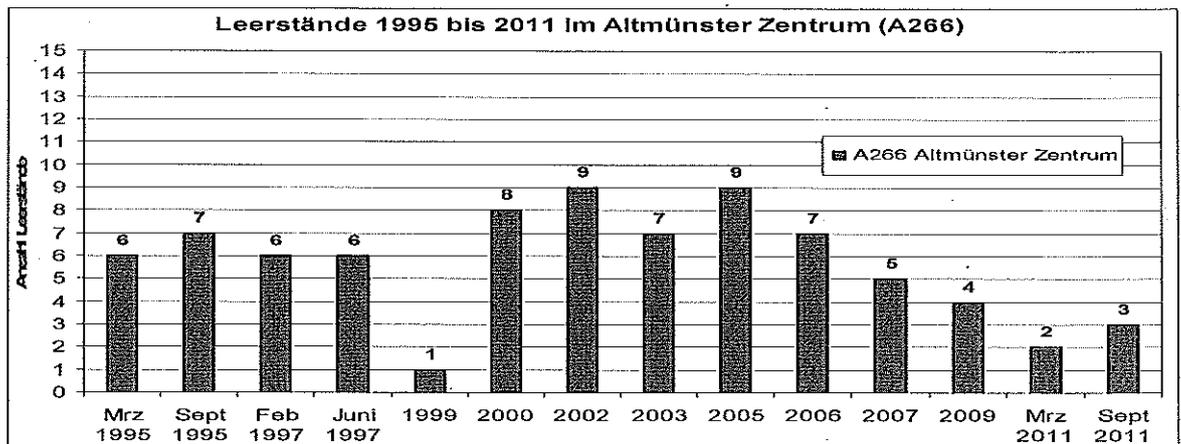
Das Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen kartiert seit 1995 die Ladengeschäfte (inkl. der Leerstände) in der Stadt Mainz. Die Begehungen erfolgen in unregelmäßigen Abständen und spiegeln jeweils die Situation zu diesem Zeitpunkt wieder.

Es können keine konkreten Aussagen darüber getroffen werden, welcher Laden wie oft von Leerstand betroffen war oder wie lange ein Laden dauerhaft leer gestanden hat. Es ist durchaus möglich, dass ein Leerstand direkt nach der Kartierung wieder besetzt wurde bzw. der Laden erst kurz vor der Kartierung von Leerstand betroffen war. Ebenso könnten Läden mehrmals im Jahr also zwischen den Begehungen leer gestanden haben; diese tauchen nicht in der Analyse als Leerstände auf.

Seit 1995 wurden im Untersuchungsgebiet (A267) 21 Ladenlokale kartiert, 14 Läden davon standen mindestens einmal zum Zeitpunkt einer Begehung leer. Etwa 7 % der gezählten Läden standen nur einmal zu einem der Erhebungszeitpunkte leer, rund 14 % waren bei 2 Messzeitpunkten von Leerstand betroffen und 79 % standen 3- oder 4-mal bei der Kartierung leer. Somit scheinen 21 % der Leerstände in dem Gebiet von relativ kurzer Dauer zu sein.

Es gibt 7 Geschäfte, die 2-bis 3-mal leer standen und 6 Läden (43 %) waren 2- bis 3-mal über einen Zeitraum von 2 bis 4 aufeinanderfolgende Begehungen von Leerstand betroffen.

## Leerstandsentwicklung Altmünster Zentrum (A266) 1995 bis 2011



Quelle: Eigene Erhebung Amt 12

Der Bereich des Altmünster Zentrums (A266) ist seit Jahren (mit wenigen Ausnahmeh Jahren) von hoher Fluktuation und Leerständen geprägt.

Insgesamt wurden 21 Ladenlokale seit Beginn der Kartierung 1995 verzeichnet. Fast die Hälfte der Läden stand über einen längeren Zeitraum leer.

Derzeit ist im Altmünster Zentrum nur 1 Ladenlokal von Leerstand betroffen. Jeweils ein weiterer Leerstand befindet sich in der Münsterstraße 17 und der Schillerstraße 13.

In jüngster Zeit hat die Anzahl der Leerstände abgenommen, dennoch trägt die derzeitige Belegung dieser Läden, z.B. Beauty-Dienstleistungen, Bars / Restaurants, Vergnügungsstätten und Dienstleistungsbetriebe nicht wesentlich zur Verbesserung der Attraktivität des Zentrums bei. Diese Geschäftsmodelle leben vornehmlich von Stamm- und nicht von Laufkundschaft, die zur Belegung des Altmünster Zentrums beitragen würde.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die Leerstände hauptsächlich auf das Basement des Altmünster Zentrums konzentrieren. Ladenlokale in diesem Gebäude standen mehrmals seit 1995 über einen längeren Zeitraum leer. Dies lässt die Vermutung zu, dass es sich hier um einen "Trading-down-Effekt" handelt.

### 3. Planerfordernis

Bei der geringen Anzahl von Ladenlokalen im Plangebiet ist der Besatz mit Spielhallen (Vergnügungsstätten) sowie der Anteil an Leerständen relativ groß. Im Erdgeschoss des Altmünster-Centers Abschnitt Bilhildisstraße ist ein Trading-Down-Prozess" deutlich erkennbar; im Basement des Altmünster-Centers Münsterstraße/Bilhildisstraße ist der Trading-Down-Prozess weiter vorangeschritten und deutlich sichtbar.

Dies entspricht weder der Lage in der Innenstadt einer Landeshauptstadt, noch der Versorgungsfunktion, wie sie im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz der Innenstadt zugewiesen ist. Mit dem "A 266" soll dieser Entwicklung entgegen gesteuert werden.

#### 4. Planungsziele

Der "A 266" verfolgt folgende Planungsziele:

- Schutz und Fortentwicklung des innerstädtischen Wohnen
- Reglementierung von Vergnügungsstätten

#### 5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bilhildisstraße / Münsterstraße (A 266)" wird begrenzt:

- Im Norden durch den Münsterplatz,
- Im Nordwesten durch die Bilhildisstraße,
- Im Südwesten durch den Teilabschnitt der Münsterstraße zwischen Einmündung Walpodenstraße und der südöstlichen Flurstücksgrenze der Parzelle 328 (Altmünsterkirche) fortlaufend bis zur Walpostenstraße,
- Im Süden durch die Walpodenstraße bis zur westlichen Flurstücksgrenze der Parzelle 331, die südöstliche und südwestliche Begrenzung des einbezogenen Flurstücks 329/1, die südwestliche Begrenzung des Flurstücks 334/3,
- Im Südosten/Osten durch die südöstliche Begrenzung der einbezogenen Flurstücke 334/3 und 341, den Teilabschnitt der Münsterstraße bis zur Einmündung Neue Universitätsstraße, die Neue Universitätsstraße bis zur Schillerstraße,
- Im Nordwesten durch die Schillerstraße zwischen Einmündung Neue Universitätsstraße und Münsterplatz.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Mainz Flur 5.

#### 6. Festsetzungen

##### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) ist ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht der bestehenden Situation und bedeutet keine Änderung der bestehenden Rechtslage bzgl. der Zulässigkeit von baulichen Anlagen.

Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Gründe:

**1. Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche:**

Das Plangebiet ist Bestandteil der Mainzer Innenstadt. Dieser Bereich dient sowohl der oberzentralen Versorgung von Stadt und Region, mit einem vielfältigen, breit- und tiefgestaffelten Einzelhandelsangebot von Waren des aperiodischen Bedarfs bei vielfältiger Konkurrenz, aber auch als Stadtteil-/ Quartierszentrum der Nahversorgung der Wohnbevölkerung der Innenstadt mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs.

Vergnügungsstätten belegen Flächen, die eigentlich diesen Versorgungsfunktionen zur Verfügung stehen sollten. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten dient der "A 266" der Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Entwicklung der Gemeinde im Sinne von § 9 Abs. 2a BauGB.

**2. Trading-Down-Effekt:**

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll im Plangebiet dem deutlich erkennbaren "Trading-Down-Effekt" entgegengesteuert werden.

Unter dem "Trading-Down-Effekt" versteht man den Qualitätsverlust von Einzelhandelslagen durch Verdrängung des traditionellen gehobenen Einzelhandels und den Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt. Hervorgerufen wird dieser Effekt z.B. von Spielhallen. Wissenschaftliche Untersuchungen seit Beginn der 80-er-Jahre - z.B. "Innerstädtische Strukturveränderungen durch Vergnügungsstätten", Deutsches Institut für Urbanistik (DiFU), 1986, Werner, Heinz u. a. - zeigen die Relevanz der Symbiose zwischen Stadtraum, dessen Gestaltung und Nutzung und der Einzelhandelsentwicklung auf. Damit sind auch die direkten Auswirkungen von bestimmten Betriebsarten auf die Attraktivität der Innenstädte für die Bevölkerung ablesbar. Phänomene wie Leerstand und Umnutzungen, bzw. Ansiedlung z.B. von Spielhallen u.a. imagemindernden Betrieben ist verbunden mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Verstärkt wird dieser "Trading-Down-Effekt" noch durch die Tatsache, dass Vergnügungsstätten nicht an Ladenöffnungszeiten gebunden sind, dadurch ein Störpotential für angrenzende Wohnnutzungen bis in die späten Abendstunden bilden, somit aufgrund relativ hoher Renditen in der Lage sind, erhöhte Mieten zu bezahlen. Der traditionelle Einzelhandel, der diese Mieten nicht mehr aufbringen kann, wird verdrängt. Ein Imageverlust für das ganze Quartier, auch für den Wohnungsmarkt entsteht, der sich mit laufendem Fortschritt dieses Prozesses und mit weitere Agglomeration von Vergnügungsstätten weiter vergrößert.

Trotzdem sind Vergnügungsstätten vom Gesetzgeber anerkannte Nutzungen insbesondere für Innenstadtbereiche. Im Falle des "A 266" wird diesem Willen des Gesetzgebers dadurch Rechnung getragen, das zwar im "A 266" nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, aber im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan "A 267" ausdrücklich zulässig sind. Dies ist gerechtfertigt, weil im "A 266" und seiner Umgebung die Wohnnutzung weitaus dominanter ist wie im "A 267" und weil der "Trading-Down-Prozess" und der Imageverlust im "A 266" stark in Erscheinung tritt. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in der Innenstadt von Mainz nach wie vor zulässig. Der "A 266" und der "A 267" werden parallel aufgestellt.

**Fazit:**

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten widerspricht den Zielen der Planungen für das Quartier um das Altmünster-Center, weshalb im "A 266" Vergnügungsstätten planungsrechtlich ausgeschlossen sind.

**Abwägung:**

Betroffen ist das Interesse von vorhandenen Betreibern von Vergnügungsstätten. Es ist davon auszugehen, dass sie an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung des Betriebes und an einer Betriebsausweitung interessiert sind.

Aufgrund des auch nach Inkrafttreten des "A 266" weiterhin bestehenden Bestandschutzes ist besonders das private Interesse von Bedeutung, die Nutzung auch über den Bestandschutz hinaus, weiter entwickeln zu können. Dem setzt der "A 266" Grenzen. Eine Entwicklung ist danach grundsätzlich nur noch möglich, sofern dies vom Bestandschutz gedeckt ist.

Beachtlich ist aber auch, dass die Nutzung baulicher Anlagen für andere, in einem Mischgebiet zulässige Nutzungen nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer wirtschaftlichen Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen grundsätzlich nicht im Wege. Die Option, vorhandene Vergnügungsstätten auszubauen, bzw. neue nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Plangebiet anzusiedeln, ist dem Interesse zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und dem Interesse, einem "Trading-Down-Effekt" entgegenzuwirken nachgeordnet und wird hingenommen.

Das Interesse der Grundstückseigentümer an der Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage ist ebenfalls berührt. Die Festsetzung beschränkt die bisher bestehenden Möglichkeiten zur Nutzung, zur Verwertung und zum Verkauf der Grundstücke ein. Die Einschränkung bezieht sich allerdings ausschließlich auf die Möglichkeit zur Nutzung, bzw. Verwertung für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die bisher planungsrechtlich zulässig waren, bislang aber nicht ausgeschöpft wurden. Die Nutzung oder Verwertung für andere Zwecke wird nicht eingeschränkt - der Bebauungsplan steht somit einer wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke nicht im Wege.

Ferner sind die Belange derjenigen Vergnügungsstättenbetreiber berührt, die bestrebt sind, sich im Plangebiet anzusiedeln. Betroffen ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbes, auch innerhalb des Plangebietes, nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen bestehen diesbezüglich nicht.

#### **7. Statistik**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,88 ha.

Die Größe der Mischgebiete beträgt zusammen 1,86 ha.

#### **8. Kosten**

Kosten entstehen durch die Planung nicht.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*