

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0725/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Alt 269	Datum 07.05.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 21.05.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	28.05.2013	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	29.05.2013	N
Stadtrat	Entscheidung	12.06.2013	Ö

## Betreff:

Bebauungsplanverfahren "A 269" (Aufstellungsbeschluss)  
Bebauungsplanentwurf "Residenzpassage (A 269)"  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 16.05.2013

Gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## 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. Sachverhalt/Problemstellung

Seit 19.09.2012 liegt dem Bauamt eine Bauvoranfrage mit Fragen zum Planungs- und Bauordnungsrecht zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 4, Flurstück 321, Schillerstraße 30-32, vor.

Die Bauvoranfrage umfasst das zwischen der Schillerstraße und der Großen Langgasse „durchgesteckte“ Grundstück Schillerstraße 30-32 mit der sogenannten „Residenzpassage“ und dem Residenz-Kino. In der Bauvoranfrage werden konkrete Fragen gestellt, unter anderem auch zur baulichen Dichte. Kritikpunkt war von Anfang an die im Blockinnenbereich vorgesehene extreme bauliche Dichte, die wiederum hervorgerufen wird durch die auf beiden Seiten, d.h. sowohl auf der Seite der Schillerstraße als auch auf der Seite der Großen Langgasse weit in das Grundstück hineinreichende Gebäudetiefe.

So entstehen große Bau- und Raumtiefen, die mit natürlichem Licht nicht vernünftig zu beleuchten sind. In Kombination mit der zu hohen Dichte entsteht hier eine Situation, die Grund zu Annahme gibt, dass gesunde Wohnverhältnisse hier nicht mehr vorliegen.

Geht man davon aus, dass dieses Vorhaben im Falle seiner Realisierung in unmittelbarer Nachbarschaft Nachahmer finden wird, was aufgrund der Lagegunst und der zu erwartenden Rendite sehr wahrscheinlich ist, würde durch seine negative Vorbildwirkung in absehbarer Zeit eine Innenhofsituation entstehen, die im Rahmen der Altstadtsanierung als städtebaulicher Missstand gewertet und in anderen Baublöcken über 40 Jahre hinweg mit hohem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zurückgebaut wurde. Es muss im Sinne der Stadt Mainz sein, einer solchen Entwicklung vorzubeugen.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB) hat sich in seiner Sitzung am 15.05.2013 mit diesem Projekt befasst. Da der Abgabezeitpunkt dieser Vorlage zeitlich vor dem Sitzungstermin des PGB liegt, wird das Ergebnis dessen Beratung im Bau- und Sanierungsausschuss mündlich nachgereicht werden.

Das Baugrundstück wird von der Schillerstraße hin zur Großen Langgasse mit der sogenannten Residenzpassage durchzogen. Die Fortführung dieser für die Innenstadt wichtigen Fußwegebeziehung in Richtung Fußgängerzone /Römerpassage ist im Konzept zur Umgestaltung der Großen Langgasse als wichtiger Querungspunkt gesetzt.

Der Bereich der „Residenzpassage“ liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Große Langgasse–Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (A 267)“, der jedoch ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beinhaltet und, wie der Titel schon sagt, primär der Steuerung der Vergnügungsstättenproblematik beiderseits der Großen Langgasse dient. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Überbaubarkeit von Grundstücksflächen oder zu maximal zulässigen Bebauungstiefen trifft dieser Bebauungsplan nicht. Diese Kriterien betreffend, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Die in Rede stehende Bauvoranfrage wäre in der vorliegenden Form und mit den vorliegenden Inhalten planungsrechtlich zulässig und gem. § 34 BauGB positiv zu bescheiden.

## 2. Planerfordernis

Aufgrund der Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden Bauvoranfrage gemäß § 34 BauGB ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit Festsetzungen zur Art und zum

Maß der baulichen Nutzung sowie mit Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Das Stadtplanungsamt wurde deshalb beauftragt, das Bebauungsplanverfahren "Residenzpassage" (A 269) zu betreiben und einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. BauGB für den Stadtrat am 13.06.2013 vorzubereiten.

### 3. Planungsziele

Der Bebauungsplan "Residenzpassage" (A 269) verfolgt folgende Planungsziele:

- Die wichtige erdgeschossige Querungsmöglichkeit des Baublocks in Form einer öffentlich nutzbaren Fußgänger-Passage soll gesichert und qualitativ ansprechend hergestellt werden können.
- Durch gezielte Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und insbesondere städtebaulich sinnvoller Gebäudetiefen in den Obergeschossen soll eine verdichtete aber qualitätsvolle innerstädtische Wohnbebauung ermöglicht und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die Stadt Mainz wird sich im Rahmen des in Vorbereitung befindlichen Innenstadtkonzeptes ausdrücklich für die Stärkung des innerstädtischen Wohnens aussprechen.
- Durch Festsetzungen zum zulässigen Umfang möglicher Auskragungen entlang der Schillerstraße und der Großen Langgasse soll sichergestellt werden, dass sich die zukünftige Randbebauung als Bestandteil der vorhandenen Nachbarschaft präsentieren kann.
- Darüber hinaus sollen der innerstädtischen Lagegunst entsprechend Nutzungen ermöglicht und störende Nutzungen ausgeschlossen werden.

### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Residenzpassage (A 269)“ wird begrenzt durch

- Die Kleine Langgasse im Nordwesten,
- die Große Langgasse im Nordosten,
- die Spritzengasse im Südosten und
- die Schillerstraße im Südwesten.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches liegt dieser Vorlage als Planverkleinerung bei.

### 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 -

Anlage: Verkleinerung räumlicher Geltungsbereich