

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0415/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 93	Datum 27.02.2014	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 18.03.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	27.03.2014	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "H 93" (Planstufe II)

Bebauungsplanverfahren "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)"

hier: - Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mainz, 10.03.2014  
gez.

Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zum o. g. Bebauungsplanentwurf

1. die Vorlage in Planstufe II,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

## 1. Sachverhalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal im unmittelbaren Nahbereich des Mainzer Hauptbahnhofes. Die Fläche liegt westlich des Mainzer Hauptbahnhofes am Schnittpunkt zwischen dem Stadtteil Hartenberg/Münchfeld und der Mainzer Neustadt bzw. der Mainzer Innenstadt.

Im Frühjahr des Jahres 2010 stellte der Eigentümer des "Postareals" Umnutzungs- und Verdichtungsabsichten für das Plangebiet vor, die zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "H 93" führten. Neben einer starken baulichen Verdichtung ohne letztendliche Nutzungskonkretisierung beabsichtigte der Eigentümer die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes in dem Bestandsgebäude. Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans lassen Einzelhandelsbetriebe auf Basis der BauNVO 1962 ohne Beschränkungen zu. Damit können aber weder die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV des Landes Rheinland-Pfalz noch die Ziele des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz vom 09.03.2005 eingehalten werden. Der Bebauungsplan "H 93" verfolgt damit u. a. die Zielsetzung, den Einzelhandel an dieser Stelle auf der Grundlage der Zielvorstellungen der Stadt Mainz zu steuern.

Durch die mögliche Errichtung der im Frühjahr 2010 beantragten Vorhaben bestand darüber hinaus die Gefahr, dass dieser städtebaulich sensible Übergangsbereich zwischen dem Stadtteil Hartenberg/Münchfeld und dem Mainzer Hauptbahnhof bzw. der Mainzer Neustadt langfristig nicht mehr für eine städtebauliche Aufwertung zur Verfügung steht und Planungsaktivitäten zur besseren städtebaulichen Anbindung sowie zur weiteren Aufwertung der Stadteingangs- und der Bahnhofszugangssituation dann nicht mehr möglich sind. Weiteres Ziel des Bebauungsplanes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" ist daher die Sicherung dieser städtebaulich bedeutsamen Schnittstelle und die Planung einer sinnvollen städtebaulichen Verknüpfung zwischen dem Stadtteil Hartenberg/Münchfeld, der Wallstraße und dem Mainzer Hauptbahnhof bzw. der Mainzer Neustadt unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen in diesem Bereich.

Die im Nachgang zu den oben beschriebenen Planungsaktivitäten von weiteren Investoren vorgelegten Planungen, die den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Mainz für diese Fläche überwiegend entsprachen, wurden seitens der Investoren nicht weiterverfolgt. Dies hatte Verzögerungen des Bebauungsplanverfahrens "H 93" zur Folge, weil die vorgelegten Planungen mit den tangierten Fachämtern zunächst inhaltlich abgestimmt werden mussten und in dieser Zeit die Beauftragung und Erarbeitung der erforderlichen Verkehrs- und Schallschutzgutachten zunächst ruhen musste. Mittlerweile liegen beide erforderlichen Gutachten vor, sodass das Bebauungsplanverfahren "H 93" fortgesetzt werden kann.

## 2. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung hatte der Stadtrat am 15.06.2011 die Veränderungssperre "H 93-VS" beschlossen. Die zweijährige Geltungsdauer der Veränderungssperre "H 93-VS" ist am 25.07.2013 abgelaufen. Da das Bebauungsplanverfahren bis dahin nicht abgeschlossen werden konnte, hat der Stadtrat am 12.06.2013 aus städtebaulichen Gründen die erste Verlängerung der Veränderungssperre "H 93-VS", die Satzung "H 93-VS/ I", beschlossen. Diese ist seit 19.07.2013 rechtskräftig und wird am 18.07.2014 auslaufen. Daher wird dem Stadtrat in der Sitzung am 09.04.2014 die zweite Verlängerung der Veränderungssperre "H93-VS", die Satzung "H 93-VS/ II", zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **3. Bisheriges Verfahren**

#### **3.1 Aufstellungsbeschlüsse / § 13 a- Verfahren**

Der Stadtrat fasste am 30.06.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)". Zur Klarstellung der Planungsziele und zur Sicherung der Bauleitplanung für das Plangebiet fasste der Stadtrat am 08.12.2010 erneut einen Aufstellungsbeschluss.

Da es sich bei dem Bebauungsplan "H 93" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, fasste der Stadtrat in der Sitzung am 31.08.2011 ergänzend den Beschluss, für das Bebauungsplanverfahren "H 93" das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden. Zudem wurde der Bebauungsplanentwurf in gleicher Sitzung in "Planstufe I" beschlossen.

#### **3.2 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.09.2011 bis einschließlich 17.10.2011. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurde eine Stellungnahme bezüglich der Feuerwehraufstellflächen im Plangebiet vorgebracht. Die Stellungnahme war im Bebauungsplanentwurf mit Stand "Planstufe I" bereits berücksichtigt, da dieser Sachverhalt bereits seitens der Feuerwehr vorgetragen worden ist.

Der Vermerk zu diesem Verfahrensschritt ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

#### **3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.09.2013 bis einschließlich 07.10.2013. Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Festsetzung von zulässigen Verkaufsflächen im Sinne des Zentrenkonzeptes der Stadt Mainz,
- Erforderlichkeit eines Verkehrsgutachtens sowie eines
- Lärmgutachtens und deren Umsetzung in den Bebauungsplanentwurf.

Auf Basis der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sowie des Schallschutzgutachtens erfolgten Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Insbesondere wurde die Festsetzung zu den im Plangebiet zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente grundlegend überarbeitet, da zum damaligen Zeitpunkt im Zuge der Klage gegen die oben genannten Zurückstellungen seitens des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz Bedenken gegenüber der ursprünglich hierzu getroffenen Festsetzung aufgeworfen wurden. Zudem wurden ergänzende Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vorgenommen.

Der Vermerk über das Anhörungsverfahren ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

#### **4. Weiteres Verfahren**

Auf der Grundlage der in Planstufe II beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

## 5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

## 6. Kosten

Aufgrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens mussten im Bereich der Hochstraße "Mombacher Straße" zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Zur Umsetzung dieser aus verkehrsfachlicher Sicht notwendigen Maßnahmen sind ein Grundstückserwerb sowie der Bau der Verkehrsflächen erforderlich.

Für den Grundstückserwerb (ca. 184 qm) sind gemäß Bodenrichtwertkarte aus dem Jahr 2014 ca. 127.900,- € anzusetzen. Für die Herstellung der Verkehrsflächen wurde ein Betrag von 27.600,- € (ohne Beleuchtung, Beschilderung, Markierung, Stützmauern) ermittelt. Die erforderlichen Haushaltsmittel müssen zu gegebener Zeit in den städtischen Haushalt eingestellt werden.

*Anlagen zur Beschlussvorlage:*

- *Bebauungsplanentwurf "H 93"*
- *textliche Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Fachbeitrag Natur- und Artenschutz*
- *Schallgutachten*
- *Verkehrsgutachten*
- *Vermerk Vorkoordinierung Fachämter*
- *Vermerk Unterrichtung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Anhörverfahren*