

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

Drucksache Nr.

öffentlich		
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 60	Datum 30.07.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 07.09.2015			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.09.2015	N
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	16.09.2015	N
Stadtrat	Entscheidung	30.09.2015	N

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf "Freiligrathstraße - VEP (O 60)" hier: Einstellung des Verfahrens
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt die Einstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Freiligrathstraße – VEP (O 60)".

1. Ausgangslage / Sachverhalt

Der im Jahre 2003 vom Bauausschuss beschlossene städtebauliche Rahmenplan zur Generalfeldzeugmeister-Kaserne (GFZ-Kaserne) sieht angrenzend an den Kreuzungsbereich Freiligrathstraße/ An der Goldgrube einen Einzelhandelsstandort vor, um die Versorgung der Oberstadt deutlich verbessern zu können.

Da sich die Aufgabe der militärischen Nutzung immer wieder verzögerte und somit die zeitnahe Errichtung eines Versorgungsstandortes auf dem Kasernengelände nicht möglich war, beabsichtigte das Caritas-Werk St. Martin GmbH zusammen mit der J. Molitor Immobilien GmbH, im Zuge der Erweiterung des benachbarten Katholischen Klinikums Mainz St. Vincenz- und Elisabeth-Hospital (KKM) vorübergehend einen Einzelhandelsbetrieb (Supermarkt mit Vollsortiment) auf dem Klinikgelände unterzubringen. Dieser Supermarkt, der für die nächsten Jahre die Versorgung im Stadtteil hätte ergänzen sollen, sollte im Erdgeschoss des Erweiterungsgebäudes im Westen des Klinikareals an der Freiligrathstraße errichtet und auch über diese erschlossen werden.

Dieses Projekt wäre nach § 34 BauGB auf dem Klinikgelände nicht zulässig gewesen. Einerseits hatte die Stadt ein Interesse daran, die Versorgungssituation in der Oberstadt zu verbessern, andererseits wollte man aber unter Berücksichtigung aller städtebaulichen und verkehrstechnischen Gesichtspunkte an dem o.a. Einzelhandelsstandort auf dem Areal der GFZ-Kaserne weiterhin festhalten. Der Stadtvorstand hat daraufhin in einer Grundsatzentscheidung am 08.09.2009 festgelegt, dass die Einstellung der Einzelhandelsnutzung auf dem Klinikgelände mit Entwicklung eines Versorgers auf dem Areal der GFZ-Kaserne erfolgen und somit vertraglich sichergestellt werden muss. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.11.2010 beschlossen, dass nur einer zeitlich befristeten und örtlich begrenzten Einzelhandelsnutzung zugestimmt werden kann. Das bedeutete, dass der Einzelhandelsbetrieb nur im Erdgeschoss der neuen Klinikumserweiterung hätte errichtet werden dürfen und spätestens mit Eröffnung eines Einzelhandelsbetriebes jeglicher Art (auch eines Discounters) auf dem Kasernengelände hätte eingestellt werden müssen.

2. Lösung

Die in Kapitel 1 beschriebenen Modalitäten wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Caritas-Werk St. Martin GmbH (als Vorhabenträgerin), der J. Molitor Immobilien GmbH (als Verfahrensbeauftragte) und der Stadt Mainz festgeschrieben. Baurecht für den geplanten Supermarkt sollte mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiligrathstraße -VEP (O 60)“ geschaffen werden, der hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kliniknutzung (SO Klink) und über ein bedingtes und befristetes Baurecht eine auf 10 Jahre befristete Einzelhandelsnutzung festsetzen sollte. Das eigentliche VEP-Verfahren wurde im November 2010 eingeleitet.

3. Stand des Verfahrens

Letzter Verfahrensschritt war die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „O 60“; sie endete am 14.10.2011. Der Satzungsbeschluss sollte noch in 2011 - aber erst nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages - gefasst werden. Zur Vertragsunterzeichnung ist es bis heute nicht gekommen. Auf Nachfrage erklärte die J. Molitor Immobilien GmbH zunächst am 03.11.2011, dass die notwendigen Gremienbeschlüsse seitens der Katholischen Klinikums noch nicht herbeigeführt werden konnten. Am 18.04.2012 teilte die Molitor Immobilien GmbH mit, dass aufgrund personeller Veränderungen in der Klinikleitung keine finale Entscheidung getroffen werden könne. Man bat um Wiedervorlage nach der Sommerpause 2012.

Am 21.01.2014 schrieb das Stadtplanungsamt die Molitor GmbH erneut an und informierte darüber, dass Herr Beigeordneter Sitte im Gespräch mit der Geschäftsführung des Katholischen Krankenhauses Mainz erfahren habe, das Projekt Edeka-Markt an der Freiligrathstraße sei dort endgültig zu den Akten gelegt worden. Man habe erkannt, dass der Betrieb eines Supermarktes nicht zum Konzept des Klinikums passe. Das Stadtplanungsamt teilte der Molitor GmbH mit, dass vor diesem Hintergrund der städtebauliche Vertrag zum Thema hinfällig sei und bat um schriftliche Mitteilung, ob an dem Vorhaben festgehalten werde. Im Antwortschreiben vom 27.01.2014 bestätigt die J. Molitor Immobilien GmbH, dass das Einkaufszentrum im St. Vincenz Krankenhaus „keine erste Priorität“ mehr genieße, man „aber ergebnisoffen für einen späteren Wiedereinstieg sei“. Aktivitäten in dieser Sache gab es seither nicht mehr.

3. Einstellung des Verfahrens

Die Intention bei Verfahrensbeginn im Jahre 2009 lag darin, für die Oberstadt die verbesserte Versorgung durch den zeitlich befristeten Betrieb eines Supermarktes auf dem Klinikgelände des KKM solange sicherzustellen, bis auf dem benachbarten GFZ- Kasernengelände eine solche Versorgungseinrichtung verfügbar ist. Aus der Tatsache, dass die neue Klinikleitung, und somit die Seite der Vorhabenträgerin, dieses Projekt nicht mehr für notwendig erachtet, ist zu schließen, dass das KKM einmal als Vertragspartner ausgeschieden ist und auch sein Grundstück für diese Nutzung nicht mehr zur Verfügung stellen wird. Die Stadt hat deshalb im Februar 2014 vorsorglich beim Bund beantragt, weitere Flächen entlang der Straße An der Goldgrube frühzeitig aus der militärischen Nutzung zu entlassen, um dort u.a. das Stadtteilversorgungszentrum errichten zu können. Der Bund hat der Stadt gegenüber im Dezember 2014 mitgeteilt, dass er diesbezüglich alle notwendigen Entbehrlichkeitsprüfungen durchführen werde und hat die zeitnahe Aufgabe der militärischen Nutzung in Teilen der GFZ-Kaserne in Aussicht gestellt.

Angesichts dieser Sachlage sind die Fortführung des Planverfahrens „O 60“ und der Abschluss des städtebaulichen Vertrages nicht mehr erforderlich bzw. wären sogar kontraproduktiv. Die Stadt wird den 10-jährigen Betrieb eines Supermarktes (wie im B-Planentwurf "O 60" und im Vertragsentwurf noch vorgesehen) auf dem KKM-Areal heute nicht mehr befürworten können. Ein Wiedereinstieg des Vorhabenträgers zu den bisherigen Konditionen wird deshalb nicht möglich sein. Ein kürzerer Betriebszeitraum für den Supermarkt wäre für die Vorhabenträgerin wirtschaftlich nicht interessant. Vor diesem Hintergrund hat sowohl das Caritas-Werk St. Martin GmbH als auch die J. Molitor Immobilien GmbH am 12./13.08.2015 auf telefonische Anfrage dem Stadtplanungsamt gegenüber erklärt, dass das Einzelhandelsprojekt auf dem Klinikgelände nicht mehr weiter verfolgt werde und das Planverfahren folglich eingestellt werden könne.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Bebauungsplanverfahren "O 60" einzustellen.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens werden keine geschlechtsspezifischen Belange berührt.

4. Kosten

Der Stadt Mainz entstehen durch die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens keine Kosten.