

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0012/2016
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 131	Datum 17.12.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 12.01.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	28.01.2016	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	21.01.2016	N
Stadtrat	Entscheidung	03.02.2016	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Alte Mainzer Straße (He 131)"

- hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 29. Dez. 2015

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum o.g. Bebauungsplanentwurf:

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

1. Anlass und Sachverhalt

Der Geltungsbereich des "He 131" umfasst ein bereits komplett bebautes und erschlossenes Areal im Stadtteil Mainz-Hechtsheim, das direkt südlich an die Bundesautobahn "A 60" angrenzt. Aktuell befinden sich im geplanten Geltungsbereich gewerblich genutzten Flächen.

Im Norden befindet sich die Bundesautobahn "A 60", im Süden besteht eine Wohnnutzung (Mischgebiet) entlang der "K 19" (Weisenauer Weg). Angrenzend im Osten befinden sich Geschosswohnungsbauten sowie eine Studierendenwohnanlage des SWM (Studierendenwerk Mainz). Östlich grenzt das Gelände des Baumarktes "Bauhaus" an der Max-Hufschmidt-Straße an, westlich der Straße "Alte Mainzer Straße" befindet sich eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet wird von der "Alten Mainzer Straße" aus erschlossen. Diese Straße setzt sich im Gebietsinneren fort und endet in zwei Stichstraßen. Die "Alte Mainzer Straße" dient sowohl der Erschließung der gewerblich genutzten Flächen als auch der Zufahrt zu den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden, o.g. mehrgeschossigen Wohngebäude.

Von den ehemals drei Firmen auf dem Areal ist das Autohaus noch aktiv am Standort vertreten. Der Möbelmarkt ist seit Ende des Jahres 2014 geschlossen, das Grundstück seitdem ungenutzt. Zudem befindet sich hier das ehemalige "Dekra-Gelände", welches bereits längere Zeit brach liegt und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Bauhaus AG beabsichtigt auf dem Grundstück "Alte Mainzer Straße 127" (ehemaliges Dekra-Gelände) eine Baumaßnahme durchzuführen. Geplant ist ein "Drive-In" für schwere Baumaterialien, welcher in einer Halle mit einer Größe von ca. 3.600 m² untergebracht werden soll. Die Zufahrt für Anlieferungsverkehr (LKW) und Kunden (PKW) soll über das bestehende, östlich angrenzende "Bauhaus- Gelände" von der Max-Hufschmidt-Straße aus erfolgen.

Durch die Planung der Bauhaus AG (Erschließung) wird der östliche Stich der "Alten Mainzer Straße" als Erschließungsstraße entbehrlich. Derzeit laufen Verhandlungen zwischen der Bauhaus AG und der Stadt Mainz bezüglich des Erwerbs dieser Fläche.

Neben dem geplanten Erweiterungsbau der Bauhaus AG soll das westlich angrenzende Gelände (ehemaliger Möbelmarkt) mit einer neuen Nutzung belegt werden.

2. Ziel der Planung

Die neu geplanten als auch die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen planungsrechtlich aufeinander abgestimmt, bzw. gesichert werden um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Hierbei soll die Art und das Maß der baulichen Nutzung neu definiert werden. Intention des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Standort auch zukünftig für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen zu sichern und weiter zu entwickeln.

Hierbei sollen zudem die im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 96" getroffenen Regelungen zu zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen an die aktuelle Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" angepasst werden.

Vor dem Hintergrund der aufgeführten, geänderten Rahmenbedingungen für das Areal an der "Alten Mainzer Straße" wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Alte Mainzer Straße (He 131)" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 6 und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Flurstücksnummern 142/42 und 140/42
- im Osten durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche "Bodenheimer Straße" (Flurstücksnummer 147/50), die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 142/37 sowie die westliche Grenze der Straße "Alte Mainzer Straße" (Flurstücksnummern 142/29 und 130/11)
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 130/14 bzw. durch die nördliche Grenze des bestehenden Fußweges und einen Teilbereich des Flurstücks mit der Nummer 130/4
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Straße "Alte Mainzer Straße" mit der Flurstücksnummer 147/41.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als "Gemischte Baufläche (M)" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Diese im FNP dargestellte "Gemischte Baufläche" umfasst hierbei den kompletten Bereich des Bebauungsplanes "W 65". Dieser setzt als Art der Nutzung ein "Mischgebiet" fest, wobei sich die gewerblichen Nutzungen des "Mischgebietes" zum überwiegenden Teil im nordwestlichen Bereich befinden. Faktisch ist dieser Bereich als "Gewebegebiet" zu betrachten. Der Geltungsbereich des "He 131" entspricht in seiner räumlichen Ausdehnung exakt diesem Areal.

Da großflächiger Einzelhandel- im vorliegenden Bebauungsplan ohne zentrenrelevanten Sortimente- in einem Gewerbegebiet, bzw. Mischgebiet nicht umsetzbar ist, wird im "He 131" ein Sondergebiet "Einzelhandel und Gewebe" festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, auch über 1.200m² Geschossfläche -jedoch ohne zentrenrelevanten Sortimente- sowie von Gewerbebetrieben. De facto wird durch den "He 131" der gewerbliche Anteil der im FNP dargestellten "Gemischten Baufläche (M)" gesichert, bzw. bleibt der bestehende Wohnbereich unverändert. In Summe bleibt somit der Charakter einer "gemischten Baufläche" erhalten.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der aufgeführten Gründe nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Bereich des Bebauungsplanes "He 131" existieren derzeit zwei rechtskräftige Bebauungspläne.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Bodenheimer Straße (W 65)" werden alle Teilbereiche, welche durch den "He 131" überplant werden, als Mischgebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 sowie einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Die Höhenentwicklung wird über NN-Höhen, bzw. die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Darüber hinaus ergänzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bereich Alte Mainzer Straße / südlich der Bundesautobahn A 60 (He 96)" aus dem Jahr 2005 den Bebauungsplan "W 65". Für den Geltungsbereich des geplanten "He 131" setzt der "He 96" ein Mischgebiet (MI) fest. Zusätzlich werden Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Geschossflächen, Obergrenzen der Geschossflächen, Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten, etc.) getroffen.

Der Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich komplett den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bereich Alte Mainzer Straße / südlich der Bundesautobahn A 60 (He 96)" und ersetzt diesen vollständig.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Bodenheimer Straße (W 65)" wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alte Mainzer Straße (He 131)" (südlicher Bereich, "Teilbereich A") überlagert und ergänzt.

Im "Teilbereich A" gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "W 65" weiterhin vollumfänglich. Lediglich die Art der Nutzung (Mischgebiet) wird hierbei in ein Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" geändert, das Maß der Nutzung wird durch den weiterhin gültigen und rechtskräftigen Bebauungsplan "W 65" geregelt.

Der Teilbereich des "W 65" entlang der Autobahn "A 60" wird durch den Bebauungsplan "He 131" dagegen gänzlich ersetzt. Für diesen "Teilbereich B" gilt zukünftig allein der Bebauungsplan "He 131".

6. Bisheriges Verfahren

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 23.02.2015 bis 17.03.2015 durchgeführt. Am 17.03.2015 fand zudem der Scoping-Termin im Stadtplanungsamt statt.

Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Da durch die Aufstellung des "He 131" keine werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des "He 131" erfolgen, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PbB) nicht zum Tragen.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der anstehenden Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

9. 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.

10. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- *Bebauungsplan "He 131" inkl. textl. Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung 4 (1) BauGB*