

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1456/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02-Ä51 61/61 26 He 131	Datum 18.10.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 07.11.2017			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	16.11.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.11.2017	Ö

Betreff:
Bauleitplanverfahren "Alte Mainzer Straße (He 131)" (Satzungsbeschluss)

a) Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "He 131"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss der FNP-Änderung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 32 GemO
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

b) Bebauungsplanentwurf "Alte Mainzer Straße (He 131)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 25.10.2017

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

zu a)

- die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 einschließlich Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m § 32 GemO,
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB.

zu b)

- die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB.

1. Anlass und Sachverhalt

Der Geltungsbereich des "He 131" umfasst ein bereits komplett bebautes und erschlossenes Areal im Stadtteil Mainz-Hechtsheim, direkt südlich angrenzend an die Bundesautobahn "A 60". Aktuell befinden sich im geplanten Geltungsbereich gewerblich genutzten Flächen. Neben dem geplanten Erweiterungsbau der Bauhaus AG soll das westlich angrenzende Gelände (zuletzt "Möbelmarkt") mit einer neuen Nutzung belegt werden.

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 der baulichen Nutzung neu definiert werden. Intention des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Standort auch zukünftig für den Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen zu sichern und weiter zu entwickeln. Großflächiger Einzelhandel ohne zentrenrelevante Sortimente wird im "Teilbereich B" des "He 131" als allgemein zulässig festgesetzt.

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

2. Ziel der Planung

Vor dem Hintergrund der aufgeführten, geänderten und geplanten Rahmenbedingungen für das Areal an der "Alten Mainzer Straße" wurde die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens notwendig. Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von großflächige Einzelhandelsbetrieben ohne zentrenrelevanten Sortimente im Geltungsbereich des "He 131".

3. Bisheriges Verfahren

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 03.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Sicherung des Areals zu schaffen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 05.02.2016.

3.2 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Durchführung der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung
- Einzelhandel

- Art der baulichen Nutzung
- Nähe zur Bundesautobahn "A 60"
- Ver- und Entsorgung, Bestand, Schutz
- Verkehrsflächen, Rückbau
- Klimaschutz und Energie
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutz
- Lärmschutz
- Boden und Baugrund, Altlasten
- Gewässerschutz, Versickerung
- Radonvorsorge

Die Stellungnahmen der Fachbehörden führten zu dem Erfordernis mehrerer Fachgutachten.

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

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 16.02.2016 bis einschließlich 02.03.2016 statt. Hierbei gingen keine Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 05.07.2016 bis 12.08.2016 durchgeführt.

Im Nachgang zum Anhörverfahren wurden aufgrund der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange weitere Arbeitsschritte notwendig.

Für das geplante Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" wurde in Folge der im Anhörverfahren vorgebrachten Aspekte eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz erforderlich.

Im "Teilbereich B" des Bebauungsplanes "He 131" wurden großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevanten Sortimente als generell zulässig festgesetzt. Großflächiger Einzelhandel ist in einem Gewerbegebiet, bzw. Mischgebiet nur in speziellen Einzelfällen ansiedelbar. Um die Zulässigkeit zu gewährleisten, wurde im "He 131" ein Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, auch über 1.200m² Geschossfläche -jedoch ohne zentrenrelevanten Sortimente- sowie von Gewerbebetrieben. Diese "Betriebe" werden somit allgemein zulässig.

Die vorgesehene Nutzung stimmte mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (gemischte Baufläche "M") nicht überein. Die erforderliche Änderung Nr. 51 des Flä-

chennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wurde in der Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich als Sondergebiet " Einzelhandel und Gewebe " dargestellt.

Es wurden weitergehende Regelungen zu grünplanerischen Festsetzungen, zu Maßnahmen und Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden , Natur -und Landschaft (Nistgeräte und externe Artenhilfsmaßnahmen), zum Baumerhalt, weiteren Versorgungseinrichtungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und darüber hinaus erforderliche redaktionelle Änderungen und Konkretisierungen der bisherigen textlichen Festsetzungen und Hinweise vorgenommen.

Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (Anhörverfahren) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)

In der Zeit vom 10.07.2017 bis 25.08.2017 wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der o.g. Bauleitpläne durchgeführt.

Im Rahmen dieser Offenlage gingen von Seiten der Bürgerinnen und Bürger keine Stellungnahmen ein.

Darüber hinaus wurden durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage folgende Themen vorgebracht:

- Bodenschutz
- Grundwasserschutz
- Immissionsschutz
- Richtfunk
- Telekommunikationslinien

Die hierbei vorgebrachten Themenbereiche wurden bereits überwiegend in den vorhergehenden Verfahrensschritten umfassend untersucht und abgearbeitet, bzw. sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden auf Basis anderer Genehmigungsverfahren behandelt. Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Für den Themenbereich "Bodenschutz" wurden die bereits getroffenen Hinweise in den Textlichen Festsetzungen zum "He 131" ergänzt.

Der Vermerk über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (Offenlage) ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

4. 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.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes (FNP) beinhaltet komplett den "Teilbereich B" des Bebauungsplanes "He 131" sowie Flächen entlang der Autobahn "A60". Der "Teilbereich A" sowie die Verkehrsfläche "Alte Mainzer Straße" sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 51 befindet sich in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 6 und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Flurstücksnummern 142/45, 142/39, 147/20, bzw. dem südlichen Rand der Bundesautobahn "A60", Flurstücksnummer 109/56,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 147/49, der Verkehrsfläche "Bodenheimer Straße" (Flurstücksnummer 147/50) sowie die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 142/37,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 142/37 bzw. durch die südliche Grenze des bestehenden Fußweges sowie die nördliche Grundstücksgrenze der "Alten Mainzer Straße", Flurstücksnummer 142/29,
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Straße "Alte Mainzer Straße" mit der Flurstücksnummer 147/41.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Aufgrund der Prüfung von Anregungen im Anhörverfahren wurde eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz für den "Teilbereich B" des "He 131" erforderlich.

Der "Teilbereich B" des Bebauungsplanes "He 131" wird als "Sondergebiet (SO) Einzelhandel und Gewerbe" festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevante Sortimente sind somit allgemein zulässig. Diese vorgesehene Nutzung "SO" stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (gemischte Baufläche "M") nicht überein.

Die erforderliche Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wurde in der Änderung

des Flächennutzungsplanes der "Teilbereich B" des "He 131" als geplantes "Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe" dargestellt. Die bestehende Grünfläche entlang der Bundesautobahn "A 60" (Böschung und Grün) wird als Grünfläche entsprechend nachrichtlich dargestellt. Für den "Teilbereich A" des "He 131" bleibt die bisherige Darstellung als "gemischte Baufläche "M" bestehen.

Der für die Flächennutzungsplanänderung erforderliche Aufstellungsbeschluss wurde parallel zum Offenlagebeschluss des "He 131" gefasst. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren) gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Offenlage.

Hinsichtlich der frühzeitigen Beteiligungsschritte zur FNP-Änderung wird gem. § 3 (1) Nr. 2 BauGB auf die beiden bereits durchgeführten Planungsschritte im Rahmen des "He 131" verwiesen. Die Beteiligungsschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes "He 131" durchgeführt und sind inhaltlich vollständig auf die notwendige FNP-Änderung übertragbar. Auf eine erneute Durchführung dieser frühzeitigen Planungsschritte konnte somit verzichtet werden.

6. Zentrenkonzept Einzelhandel

Im Geltungsbereich des "He 131", "Teilbereich B" sollen großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, auch über 1.200 m² Geschossfläche zugelassen werden. Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt analog der Mainzer Sortimentsliste in der Fassung vom 04.10.2016.

Das "Ziel 59" des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz verpflichtet die Gemeinden/Städte, Neuansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben außer in den zentralen Versorgungsbereichen nur noch in ausdrücklich dafür dargestellten Ergänzungsstandorten zuzulassen. Außerhalb von festgelegten und abgestimmten Ergänzungsstandorten (und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten nicht angesiedelt werden.

Im "Teilbereich B" des "He 131" befand sich mit dem ehemaligen SB-Möbelhaus bereits in der Vergangenheit ein großflächiger Einzelhandel. Für die im "He 131" geplante Nutzung als Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe", welches vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie von Gewerbebetrieben aller Art dient, ist die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit den Zielen des Einzelhandelskonzept der Stadt Mainz vereinbar. Die im "He 96" ausgeschlossenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe -ohne zentrenrelevanten Sortimente- über 1.200 m² Geschossfläche (Verkaufsfläche > 800 m²) werden zukünftig im "Teilbereich B" des "He 131" als allgemein zulässig festgesetzt. Von der Nutzung "Einzelhandel ohne zentrenrelevanten Sortimente" sind keine negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Die Stadt Mainz hat die nach dem Landesentwicklungsprogramm IV (Ziel 59) notwendige Festlegung eines "Ergänzungsstandortes" für den Bereich des Plangebiets "He 131" durch eine entsprechende Änderung des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz im Zuge der 5. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes vorgenommen.

Mit Schreiben vom 18.07.2017 hat die SGD Süd (in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe) den Änderungen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" für den Bereich des "He 131" zugestimmt. Die notwendige landesplanerische Zustimmung liegt somit vor, die Maßgabe des Ziels 59 des Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV ist erfüllt.

7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

8. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Da durch die Aufstellung des "He 131" keine werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des "He 131" erfolgt, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zum Tragen.

9. Kosten

Die Kosten für die Erstellung der Fachgutachten werden durch die Eigentümer, bzw. Investoren übernommen. Für die Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

Die verkehrliche Erschließung der Flächen ist bereits vorhanden. Für die Stadt Mainz resultieren hieraus keinerlei Kosten für die Herstellung und auch keine Folgekosten.

Darüber hinaus wurden im Verfahren keine entstehenden Kosten für die Stadt Mainz durch die städtischen Fachämter übermittelt.

10. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann die Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Alte Mainzer Straße (He131)" beschlossen und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Alte Mainzer Straße (He131)" gefasst werden.

Anlagen:

- *Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "He 131"*
- *Bebauungsplan "He131" inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*
- *2 Schalltechnische Untersuchungen*

- 2 Bodengutachten
- Abfall -und altlastentechnische Untersuchung
- Historische Recherche zum Standort
- 2 Entwässerungskonzeptionen
- Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung
- Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Vermerk Behördenbeteiligung (Anhörverfahren)
- Vermerk Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB bzw. § 6 Abs. 5 BauGB