

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0564/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 104	Datum 20.03.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.04.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Anhörung	02.05.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	15.05.2024	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" (Planstufe I)

hier:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 04.04.2024

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

1. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen,
2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

# Sachverhalt

## 1. Anlass und Sachverhalt

Nördlich der "Binger Straße" sowie der "Saarstraße" im Ortsteil Mainz - Hartenberg/ Münchfeld gab es in der Vergangenheit Anfragen zur Ansiedlung von Einzelhandel. Die beabsichtigten Nutzungen stehen den Zielen des Zentrenkonzepts der Stadt Mainz aus dem Jahr 2005 entgegen. Gemäß dieses Zentrenkonzeptes sollen keine zusätzlichen Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angestrebt werden.

Um Fehlentwicklungen entgegen zu wirken und den zentrenrelevanten Einzelhandel planungsrechtlich gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel zu steuern, wird für diesen Bereich der Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" aufgestellt.

## 2. Bisheriges Verfahren

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" hat der Stadtrat am 29.11.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "H 104" soll der zentrenrelevante Einzelhandel planungsrechtlich gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel gesteuert und der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils gestärkt werden.

### 2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung - Ämterkoordinierung

Die Ämterkoordinierung erfolgte in der Zeit vom 13.12.2023 bis einschließlich 30.01.2024 und in Form eines Koordinierungstermins am 30.01.2024.

Im Rahmen der Ämterkoordinierung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Regelungen im Sinne des Einzelhandelkonzeptes der Stadt Mainz
- Vorbeugender Brandschutz
- Kulturdenkmäler
- Verkehr
- Naturschutz
- Artenschutz
- Altlasten und Bodenschutz

Die Stellungnahmen der Fachbehörden führten zu keinem Erfordernis von Fachgutachten. Der Vermerk zur Ämterkoordinierung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

## 3. Vereinfachte Einzelhandelssteuerung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB

In einem Plangebiet nach § 9 Abs. 2a BauGB kann zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde festgesetzt werden, dass bestimmte Arten baulicher Nutzungen zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Grundvoraussetzung der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass sich das Plangebiet innerhalb eines von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gemäß § 34 BauGB befindet.

Zudem sollte die Planung der Einzelhandelssteuerung auf einem städtebaulichen Entwicklungskonzept basieren, welches Aussagen über die zu erhaltende oder zu entwickelnden zentralen Versorgungseinrichtungen erhält.

Das Erfordernis eines im Innenbereich liegenden Plangebietes wird größtenteils erfüllt. Die Ausnahme bildet ein Teilbereich, der durch den rechtsgültigen Bebauungsplan "H 51" überplant ist. In diesem Bereich wird der § 9 Abs. 2a BauGB nicht angewendet. Die Einzelhandelssteuerung erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "H 51" über eine Feinsteuerung der zulässigen Eigenart der Betriebe gemäß § 1 Abs. 4 NVO in Verbindung mit § 9 Abs.1 BauGB. Des Weiteren entwickelt sich die Planung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mainz aus einem städtebaulichen Entwicklungskonzept - dem "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz.

Demzufolge kann der Bebauungsplan "H 104" basierend auf den Zielen des Zentrenkonzeptes der Stadt Mainz als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden.

#### **4. Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB**

Die Bedingungen zur Anwendung eines vereinfachten Verfahrens werden durch die Planung erfüllt, da der Bebauungsplan "H 104" lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB bzw. im Bereich des "H 51" der Art der Nutzung enthält.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13 BauGB nicht erforderlich.

Mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet.

Allerdings wird von der Möglichkeit im Rahmen des § 13 -Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, kein Gebrauch gemacht. Zur Information der Bürgerschaft soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

#### **5. 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 Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

#### **6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Bestandgebiet handelt, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zum Tragen.

## 7. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

## 8. Weiteres Vorgehen

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

*Anlagen:*

- *Bebauungsplanentwurf "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"*
- *Begründung*
- *Vermerk über die Ämterkoordinierung*

## Finanzierung