

Aktz.: 61 26 HM 104

Bebauungsplanentwurf "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren
<i>am:</i>	./.
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	06.09.2024 (Amtsblatt)
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	./.
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	./.
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	./.
<i>Bedenkfrist:</i>	bis einschließlich 30.09.2024
<i>Aushang:</i>	Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren vom 16.09.2024 bis einschließlich 30.09.2024

A) Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 15.12.2023 öffentlich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 15.05.2024 hat der Stadtrat beschlossen, das Bauleitplanverfahren "H 104" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

In gleicher Sitzung hat der Stadtrat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren zu dem o. a. Bebauungsplanverfahren beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 06.09.2024 bekannt gemacht.

Für den Bebauungsplan erfolgte im o. g. Zeitraum die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz sowie im Stadthaus Große Bleiche und in der Ortsverwaltung Mainz-Hartenberg/Münchfeld. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 16.09.2024 bis einschließlich 30.09.2024 auf den Internetseiten der Stadt Mainz sowie über das Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz eingesehen werden.

B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Absender:in Nr. 1

- Schreiben vom 30.09.2024 -

- Vorab wird betont, dass aus stadtplanerischer Sicht ein Zentrenkonzept, wie es Mainz vorliegt, grundsätzlich einen erstrebenswerten Zustand darstellt. Da der Einzelhandel bereits über das "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz gesteuert werde, würde kein Grund für das Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" vorliegen. Laut § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB seien die Inhalte des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" bei der Aufstellung einer Bauleitplanung zwar zu berücksichtigen, sie stellen jedoch nicht die Grundlage für eine neue Bauleitplanung dar, wie im Bebauungsplanentwurf "H 104" dargelegt werde.

Abwägungsergebnis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Weiter sieht der Gesetzgeber in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB vor, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem die Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen sind. Zudem sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Stadt Mainz verfügt über ein solches, vom Stadtrat beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Stadtratsbeschluss am 09.03.2005 mit Fortschreibungen vom 08.12.2010, 09.04.2011, 13.10.2013, 04.10.2016, 28.06.2010 und 24.03.2021). Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" ist als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der räumliche Regelungskern des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" ist die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe "Mainzer Sortimentsliste", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 6 ff.) soll nur in diesen dargestellten Bereichen (siehe "Karte der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstrandorte in der Stadt Mainz; Stand August 2021", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 4) stattfinden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" befindet sich gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes "H 104" ergibt sich aus in der Vergangenheit bei der Stadt Mainz eingegangenen Anfragen zur Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet. Die beabsichtigten Nutzungen stehen den Zielen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz aus dem Jahr 2005 entgegen. Um die Ziele des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" bauplanungsrechtlich zu sichern und somit Fehlentwicklungen durch die o. g. Ansiedlungsbestrebungen entgegen zu wirken, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "H 104" erforderlich. Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente werden im Bebauungsplan "H 104" Regelungen getroffen, um einen Kaufkraftabfluss aus den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen zu vermeiden. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes "H 104" ist die Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils Hartenberg/Münchfeld mit den Standorten: "Dr.-Martin-Luther-King-Park", "Jakob-Steffan-Straße" und "Dijonstraße" sowie der Innenstadt und dem City-Kern.

- Es wird gefragt, warum die Durchsetzung des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" für eine mikroskopisch kleine Teilfläche im Gesamtkontext der Stadt Mainz im Rahmen eines Bebauungsplanes nun forciert werde. Ein solches Vorgehen widerspräche schon dem Gleichbehandlungsgrundsatz Art. 3 Abs. 1 GG. Ergreife oder unterlasse die Behörde Maßnahmen zur Bekämpfung oder Prävention baurechtswidriger Zustände, so habe sie in allen vergleichbaren Fällen in der gleichen Art und Weise zu verfahren. Es müsste also demzufolge für sämtliche Grundstücke, die nicht für die zentrumsnahe Versorgung vorgesehen seien, eine ähnliche Regelung gefunden werden.

Abwägungsergebnis

Mit der konzeptionellen Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in Form des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" soll die Verfolgung des Gleichbehandlungsgrundsatzes in transparenter Weise für Investitionssicherheit bei den Immobilieneigentümern und den Betreibern sorgen. Einzelhandelsinvestitionen in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren werden nicht mehr durch ungleiche Wettbewerbsbedingungen in nicht-integrierten Lagen in Frage gestellt. Investitionen außerhalb der Innenstadt und der Stadtteilzentren erfahren eine klare Lenkung. Der Wettbewerb des Einzelhandels soll nicht zwischen den Standorten stattfinden, sondern innerhalb der jeweiligen Standorte. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen und zum Erreichen der damit verbundenen städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich. Aufgrund der großen Anzahl an Flächen können nicht alle Bereiche gleichzeitig überplant werden. Die Planung erfolgt je nach bei Bedarf in Teilbereichen. In Vergangenheit wurden bereits zahlreiche Pläne aufgestellt. Der Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes "H 104" sind die in der Vergangenheit bei der Stadt Mainz eingegangenen Baugesuchen zur Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet und der hiermit verbundenen Gefahr einer Fehlentwicklung.

- Es erscheine in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, warum die Grundstücke in der Saarstraße in die Bauleitplanung aufgenommen wurden, da die dort vorliegende Bebauung keinen Einzelhandel erlaube und insofern auch nicht das Risiko einer Fehlentwicklung bestehe. Es schein vielmehr, als wäre die Binger Straße und das dort vorhandene Gewerbegebiet der Grund für diese Bauleitplanung.

- Es werde in diesem Zusammenhang angeregt, das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet insofern einzuschränken, als dass es nicht die Saarstraße einbeziehe.
- Alternativ solle im Rahmen der textlichen Festsetzungen festgehalten werden, dass Ausnahmeregelungen für kleine Gewerbeeinheiten (wie in der Saarstraße) bestehen. Diese stünden dem Ziel des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" aufgrund ihres geringen Ausmaßes nicht maßgeblich entgegen und können darüber hinaus ergänzend die mikrolokale Versorgungssituation verbessern. Im Umkreis von 10 Minuten gäbe es derzeit keinerlei Versorgung für Mieter, auch nicht für Kleinstenkäufe oder Notfälle. Es bestünde dahingehend ein Versorgungsdefizit. Die Möglichkeit einer solchen "Not-" oder "Kleinst-Versorgung" sollte jedoch nicht durch die Bauleitplanung konterkariert werden.
- Vor dem Hintergrund dieser Punkte werde angeregt, dass der Vertrieb von zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment bis zu einer Größe von max. 450 m² Verkaufsfläche zulässig sein sollte.

Abwägungsergebnis

Die in der Saarstraße vorhandene Bebauung schließt eine Einzelhandelsentwicklung in den Erdgeschosszonen nicht aus. Darüber hinaus sind jederzeit Neubauten zulässig. Somit besteht für den im Plangebiet befindliche Teil der Saarstraße durchaus die Notwendigkeit auch hier die Ziele des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" bauplanungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan "H 104" trifft keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben. Wir gehen davon aus, dass mit "kleinen Gewerbeeinheiten" die Einzelhandelsnutzungen entlang der Saarstraße gemeint sind, welche den angeregten Ausnahmeregelungen das "Zentrenkonzept Einzelhandel" entgegenstehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" befindet sich gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" in einer nicht-integrierten Lage und somit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ziel des Bebauungsplanes "H 104" ist es, den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils Hartenberg / Münchfeld und der angrenzenden Stadtteile Neustadt und Altstadt zu erhalten und zu stärken, indem ein Käuferkraftabfluss in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" vermieden wird. Durch den Bebauungsplan "H 104" soll den Zielen und Leitlinien des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" entsprochen werden.


Dementsprechend sollen gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" ausgeschlossen werden. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen die in der "Mainzer Sortimentsliste" aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf maximal 5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig sein.

Vom Plangebiet ausgehend befindet sich in nordöstliche Richtung der Hauptbahnhof mit den Einzelhandelsbetrieben "Rewe To Go" und "Rossmann" sowie Bäckereibetriebe. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück "Kaiser-Wilhelm-Ring 6" ein "Aldi". In nordwestlicher Richtung befindet sich das Nahversorgungszentrum "Dr.-Martin-Luther-King-Park" mit den Lebensmittelmärkten "Edeka" und "Aldi". Die Distanz zwischen dem westlichen Teil des Plangebiets und dem Aldi-Markt auf dem Kaiser-Wilhelm-Ring beträgt ca. 800 m, zum Hauptbahnhofsgebäude ca. 600 m. Somit ist das Plangebiet fußläufig mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten versorgt.

Auch der "Dr.-Martin-Luther-King-Park" befindet sich größtenteils in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet. Eine Unterversorgung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs kann nicht bestätigt werden.

Eine Aufnahme von Ausnahmeregelungen in den Bebauungsplan "H 104" erfolgt aus den oben genannten Gründen nicht. Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Mainz, 17.12.2024
61-Stadtplanungsamt


Avenarius

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 17.12.2024
61-Stadtplanungsamt

WG: Bauleitplanverfahren / "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"

Amt61 Vorzimmer an [REDACTED]
Gesendet von [REDACTED]

09.12.2024 11:50

Von Amt61 Vorzimmer/Amt61/Mainz
An [REDACTED]
Gesendet von [REDACTED]

----- Weitergeleitet von [REDACTED] /Amt61/Mainz am 09.12.2024 11:50 -----

Von: Amt61 Vorzimmer/Amt61/Mainz
An: [REDACTED]
Datum: 30.09.2024 11:50
Betreff: WG: Bauleitplanverfahren / "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"
Gesendet von: [REDACTED]

----- Weitergeleitet von [REDACTED] /Amt61/Mainz am 30.09.2024 11:50 -----

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Datum: 30.09.2024 10:34
Betreff: Bauleitplanverfahren / "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf die öffentliche Bekanntmachung des Bauleitverfahrens „Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H104)“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen.

Wir bringen in diesem Zusammenhang folgendes vor:

Wir möchten vorab betonen, dass aus städteplanerischer Sicht ein Zentrenkonzept, wie es hier in Mainz vorliegt, grundsätzlich einen erstrebenswerten Zustand darstellt. Das städteplanerische Ziel wird jedoch bereits über das Zentrenkonzept erreicht. Insofern gibt es keinen Grund für diese Bauleitplanung, denn laut § 1 Abs. 6 Nr.11 sind die Inhalte des Konzepts bei der Aufstellung einer Bauleitplanung zwar zu berücksichtigen, sie stellen jedoch nicht die Grundlage für eine neue Bauleitplanung dar, wie im B-Plan dargelegt.

Darüber hinaus verstehen wir nicht, warum die Durchsetzung des Zentrenkonzepts für eine mikroskopisch kleine Teilfläche im Gesamtkontext der Stadt Mainz im Rahmen eines Bebauungsplanes nun forciert wird. Ein solches Vorgehen widerspräche schon dem Gleichbehandlungsgrundsatz Art. 3 Abs. 1 GG. Ergreift oder unterlässt die Behörde Maßnahmen zur Bekämpfung oder Prävention baurechtswidriger Zustände, so hat sie in allen vergleichbaren Fällen in der gleichen Art und Weise zu verfahren. Es müsste also demzufolge für sämtliche Grundstücke, die nicht für die zentrumsnahe Versorgung vorgesehen sind, eine ähnliche Regelung gefunden werden.

Es erscheint in diesem Zusammenhang auch nicht nachvollziehbar, warum die Grundstücke in der Saarstraße in die Bauleitplanung aufgenommen wurde, da die dort vorliegende Bebauung keinen Einzelhandel erlaubt, und insofern auch nicht das Risiko einer Fehlentwicklung besteht. Es scheint vielmehr, als wäre die Binger Straße

und das dort vorhandene Gewerbegebiet der Grund für diese Bauleitplanung. Wir regen in diesem Zusammenhang an, das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet insofern einzuschränken, als dass es nicht die Saarstraße miteinbezieht. Alternativ sollten im Rahmen der textlichen Festsetzungen festgehalten werden, dass Ausnahmereglungen für kleine Gewerbeeinheiten (wie in der Saarstraße) bestehen. Diese stehen dem Ziel des Zentrenkonzepts aufgrund ihres geringen Ausmaßes nicht maßgeblich entgegen und können darüber hinaus ergänzend die mikrolokale Versorgungssituation verbessern. Im Umkreis von 10 Minuten gibt es derzeit keinerlei Versorgung für Mieter, auch nicht für Kleinst Einkäufe oder Notfälle. Es besteht dahingehend ein Versorgungsdefizit. Die Möglichkeit einer solchen „Not-“ oder „Kleinst-Versorgung“ sollte jedoch nicht durch die Bauleitplanung konterkariert werden. Vor dem Hintergrund dieser Punkte regen wir an, bzw. bitte um explizite Klarstellung, dass der Vertrieb von zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment bis zu einer Größe von max. 450 m² Verkaufsfläche zulässig sein sollte.

Für Fragen oder Rücksprache stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

Diese E-mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.