

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0041/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat II/61 26 N 86	Datum 08.01.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.01.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.02.2010
Stadtrat	Entscheidung	10.02.2010

Betreff:

Entwurf des Bebauungsplanes "Nordwestlich des Kaiser-Karl-Ring (N 86)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Mainz, 20. Jan. 2010

gez. Jens Beutel

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belangen den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung.

1. Ausgangslage

Das Plangebiet ist bisher ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet, auf dem ein hoher Umnutzungs- und Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe lastet. Insbesondere Lebensmittelmärkte aber auch Fachmärkte sehen in dieser Übergangszone zwischen den Wohnbereichen der Neustadt im Süden und der industriellen Nutzung im Norden gute Standortvoraussetzungen.

Als Beleg für diesen Ansiedlungsdruck sei hier an die gerichtliche Auseinandersetzung zwischen der Firma Aldi und der Stadt Mainz erinnert. Mitte 2007 hatte die Stadt Mainz sechs Bauvoranfragen der Firma Aldi zur Erweiterung bestehender Märkte mit Blick auf das vom Stadtrat am 09.03.2005 beschlossene Zentrenkonzept Einzelhandel abgelehnt. Alle sechs Verfahren wurden vom Verwaltungsgericht Mainz gerichtlich überprüft; 5 zugunsten der Stadt Mainz, 1 zugunsten der Firma Aldi. In der Revision vor dem Oberverwaltungsgericht in Koblenz wurde die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes bestätigt. Eine weitere Revision vor dem Bundesverwaltungsgericht wurde nicht zugelassen. In zwei Fällen liegt hiergegen derzeit eine Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht vor. Der im Plan befindliche Aldi-Markt ist einer dieser beiden Fälle.

Dieser Siedlungsbereich ist keine in den Wohnsiedlungszusammenhang integrierte Lage. Sie ist nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Von hier aus können nur relativ wenige Einwohner fußläufig erreicht werden. Dort angesiedelte Einzelhandelsunternehmen können sich jedoch negativ auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche, die im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz definiert sind, auswirken, indem sie Kaufkraft bzw. Umsatz binden. Die zentralen Versorgungsbereiche in der Neustadt gemäß Zentrenkonzept Einzelhandel sind:

- Achse Hauptbahnhof / Boppstraße / Barbarossaring / Bismarckplatz
- Gartenfeldplatz
- Frauenlobplatz / Wallaustraße / Adam-Karrillon-Straße
- Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen / verlängerte Nahestraße (dieser Versorgungsschwerpunkt ist im Zentrenkonzept Einzelhandel verbal angesprochen, graphisch jedoch noch nicht dargestellt. Planungsrecht für diesen Versorgungsbereich wird im laufendem Bebauungsplanverfahren "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)" derzeit geschaffen).

2. Inhalt / Festsetzung

Zweck des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Entwicklung der im Zentrenkonzept Einzelhandel dargelegten Versorgungsbereiche. Der "N 86" schließt deshalb zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet aus. Die Festsetzung dient dem übergeordneten öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Stadt. Sie dient auch der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutz genießt. Ohne die Festsetzung zum Einzelhandel im "N 86" würden sich im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelnutzungen ansiedeln bzw. erweitern. Die in dem Zentrenkonzept Einzelhandel beschlossene Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche wäre zumindest in der Neustadt in Frage gestellt.

3. Bisheriges Verfahren

Der Stadtrat hat am 18.03.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf "Nordwestlich des Kaiser-Karl-Ring (N 86)" gefasst. Er hat weiterhin beschlossen, hier das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Eine Vorkoordinierung mit dem Umweltamt und dem Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen fand am 18.06.2009 statt.

Eine Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt. Beide Beteiligungen erfolgten gleichzeitig vom 18.11.2009 bis 18.12.2009 (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Anregungen, die zu einer Planänderung geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.

4. Familienfreundlichkeitsprüfung

Am 29.04.2009 hat der Stadtrat die Einführung einer Familienfreundlichkeitsprüfung u. a. auch im Rahmen der Bauleitplanung beschlossen. Das Stadtplanungsamt hat deshalb die städtischen Fachämter im Anschreiben zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgefordert, die Vorgaben zur Familienfreundlichkeit zu beachten und ggf. hierzu eine Stellungnahme abzugeben.

Ergebnis:

Stellungnahmen, die die Familienfreundlichkeitsprüfung betreffen, wurden nicht abgegeben.

Anlagen:

- *DIN A4 Blatt Geltungsbereich*
- *Vermerk Vorkoordinierung*
- *Vermerk Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) inkl. Stellungnahmen*
- *Vermerk Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)*
- *Begründung*