

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0555/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 20 02 Ä 36 und 61 26 He 116/1. Ä	Datum 07.04.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.04.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Kenntnisnahme	15.04.2010
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.04.2010
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Kenntnisnahme	29.04.2010
Stadtrat	Entscheidung	05.05.2010

Betreff:

Bauleitplanverfahren VEP "He 116/1.Ä "(Aufstellungsbeschluss)

a) Änderung Nr. 36 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wirtschaftspark Mainz Süd - 1. Änderung - VEP (He 116/1.Ä)"

hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB

b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wirtschaftspark Mainz Süd - 1. Änderung - VEP (He 116/1.Ä)"

hier: Entscheidung über die Einleitung gem. § 12 Abs. 2 BauGB und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 09.04.2010

gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim/ der Ortsbeirat Mainz-Ebersheim** nimmt zur Kenntnis, der **Stadtrat** beschließt:

- zu a) den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
- zu b) die Einleitung des VEP auf der Grundlage der vom Investor vorgelegten Plangrundlagen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Sachverhalt

Die Stadt Mainz weist eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur auf, die sich über viele Jahrzehnte hinweg entwickelt hat und durch das seit 2005 gültige "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz gestärkt wird. Als auffallend in dem ansonsten ausgewogenen Branchenmix wird das Fehlen eines großflächigen Möbelhauses wahrgenommen.¹

Alle Marktuntersuchungen und Kundenbefragungen der letzten Jahre haben ein Defizit beim Möbelangebot in der Stadt Mainz aufgezeigt. (GfK 2003, Imageanalyse 1998, Tricon 1996). Ziel der Stadt Mainz ist daher seit einigen Jahren die Ansiedelung eines solchen Möbelhauses, das auch die Funktion der Stadt Mainz als Oberzentrum stärkt. Bisherige Ansiedelungsbemühungen scheiterten an den schwierigen Rahmenbedingungen möglicher Standorte im Stadtgebiet, oder aufgrund der Tatsache, dass sich potenzielle Investoren mit den Grundstückseigentümern finanziell nicht einig konnten.

Die Errichtung eines großflächigen Möbelmarktes ist grundsätzlich nur in Kerngebieten sowie in eigens dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Aufgrund der enormen Flächengröße eines Möbelmarktes ist die Ansiedelung in einem Kerngebiet weder aus Gründen der Flächenverfügbarkeit noch aus wirtschaftlichen Gründen möglich. In der Regel gelten in Mainz die Innenstadt und die Zentren der Stadtteile als typische Kerngebiete.

Bei Möbelmärkten ist die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente meist ein zentrales "Thema". Obwohl das Sortiment "Möbel" als "nicht zentrenrelevant" eingestuft wird, weisen derartige Einrichtungshäuser, aus wirtschaftlichen Gründen, beträchtliche Anteile "Randsortimente" auf und bieten somit auf erheblichen Flächen zentrenrelevante Sortimente an, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt negativ auswirken können. Aufgrund des besonderen Interesses der Stadt Mainz an der Ansiedelung eines Möbelmarktes soll deshalb im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft werden, welche Randsortimente und vor allem in welchem Umfang dem geplanten Möbelmarkt zugestanden werden können, ohne die Ziele des Zentrenkonzeptes nachhaltig zu beeinträchtigen. Als Basis dient dabei das "Uechtritz-Gutachten", das im Auftrag der Stadt Mainz und der GVG im Jahr 2007, wegen der Ansiedelung eines SB-Warenhauses und eines Möbelmarktes am gleichen Standort erstellt wurde.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Aufgrund des Flächenbedarfs eines großflächigen Möbel- bzw. Einrichtungshauses kommen nur wenige Standorte im Mainzer Stadtgebiet in Frage. Hierfür besonders ausgewiesene, noch unbebaute, großflächige Einzelhandelsstandorte sind in der Stadt Mainz nicht vorhanden, da in der Vergangenheit der Ansiedlungsdruck durch den Einzelhandel binnen kürzester Zeit zu starken Nachfragen und einer Belegung der Flächen führte. Darüber hinaus wurden zum Schutz der Innenstadt sowie der Stadtteilzentren im Stadtgebiet keine weiteren Einzelhandelsstandorte ausgewiesen. Sonstige größere Brach- oder Konversionsflächen, die zur Ansiedelung eines solchen Marktes grundsätzlich geeignet wären, sind im Stadtgebiet nur sehr begrenzt vorhanden.

¹ Stadt Mainz: Zentrenkonzept Einzelhandel, Februar 2005, S. 57

Aus diesem Grund ist es für die Ansiedlung eines Möbelmarktes erforderlich, einen Einzelhandelsstandort, der speziell auf die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes ausgerichtet ist, konkret auszuweisen.

Der für die Ansiedlung des Möbelmarktes vorgesehene Standort "Wirtschaftspark Mainz-Süd" umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 90 ha. Der hierfür geltende Bebauungsplan "He 116" ist seit dem 19.05.2005 rechtskräftig. Innerhalb des "Wirtschaftspark Mainz-Süd" wurde bislang nur ein temporär genutztes Messegelände realisiert, eine dauerhafte Nutzung besteht nicht. Ein Problem bei der Ansiedlung von Unternehmen ist meist das Fehlen anderer Betriebe, was die Attraktivität des gesamten Areals für potenzielle Nutzer mindert. Die Errichtung eines Möbelmarktes soll eine positive Entwicklung anstoßen und für weitere ansiedlungsinteressierte Unternehmen ein attraktiveres Umfeld schaffen. Aufgrund der isolierten Lage des Wirtschaftsparks und des Fehlens anderer Einzelhandelsnutzungen ist der Standort für die Ansiedlung eines reinen Möbelmarktes aber nur bedingt geeignet, da die erforderliche Kundenfrequenz oft nur durch Synergieeffekte mit anderen Einzelhandelsbetrieben erreicht wird. Aus diesem Grund ist es erforderlich im unmittelbaren Umfeld zu dem Möbelmarkt weitere Einzelhandelsnutzungen zu etablieren, die entsprechende Kundenfrequenzen generieren. Da es sich bei dem Standort nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, kommen hierfür jedoch ausschließlich Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Betracht.

Das für den Möbelmarkt im Bebauungsplan "Wirtschaftspark Mainz-Süd (He 116)" vorgesehene Areal ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Wie bereits erwähnt, ist der geplante "Möbelmarkt" nur in Kerngebieten oder in eigens hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Aus diesem Grunde ist zur Verwirklichung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes "He 116" und die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes erforderlich. Da es sich bei dem zugrundeliegenden Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Investors handelt, soll für die Schaffung des erforderlichen Baurechts keine Angebotsplanung durch einen Bebauungsplan, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) nach § 12 BauGB erstellt werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann noch nicht abschließend abgeschätzt werden, ob durch die am Standort "Wirtschaftspark Mainz-Süd" neu geplanten (Einzelhandels-) Nutzungen, konkrete Ausbaumaßnahmen an der bestehenden Ludwig-Erhard-Straße erforderlich sein werden. Aus diesem Grund wurde der gesamte Abschnitt dieser Straße, bis zur Autobahnanschlussstelle "Hechtsheim-West" in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung zum "He 116" aufgenommen. Vertiefende Untersuchungen hierzu erfolgen in weiteren Bauleitplanverfahren.

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan "He 116" sollen somit alle planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am Standort "Wirtschaftspark Mainz-Süd" einen großflächigen Möbelmarkt zu realisieren.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - VEP

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Mit Schreiben vom 25.03.2010 hat die Fa. MEGECON im Auftrag der Fa. Möbel-Martin die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 116, 1.Ä-VEP" beantragt.

Die Fläche mit einer Größe von ca. 14,9 ha befindet sich im Eigentum der Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG).

Die in diesem Zusammenhang eingereichte "Vorhabensbeschreibung" sieht vor, dass die Fa. Möbel-Martin beabsichtigt, auf einer Teilfläche im Norden des "Wirtschaftspark Mainz-Süd" einen Möbelmarkt in einer Größenordnung von 45.000 m² Verkaufsfläche zu errichten. In unmittelbarer Nachbarschaft sollen weitere Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten, mit insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche sowie eine Tankstelle verwirklicht werden.

Zur Realisierung der vom Vorhabenträger beabsichtigten Bebauung ist die Schaffung von neuem Bauplanungsrecht erforderlich (siehe oben). Des Weiteren hat der Investor zu erkennen gegeben, die übrigen Verpflichtungen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, zu erfüllen. Die Anwendung des Planungsinstrumentes eines "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans - VEP" ist somit begründet.

4. Abgrenzung des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das eigentliche Vorhaben umfasst die Flurstücke im "Wirtschaftspark Mainz-Süd" zwischen der "Barcelona-Allee" und des nördlich gelegenen Wirtschaftsweges "Klein-Winternheimer Weg". Außerdem beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die "Ludwig-Erhard-Straße" von der Kreuzung "Florenz-Allee" / "Rheinhessen-Straße (L 425)" bis zur Autobahnanschlussstelle. Letzteres, da gem. § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst lediglich die Flächen des eigentlichen Vorhabens ohne die Flächen der angrenzenden Erschließungsanlagen und wird begrenzt:

- im Norden durch den "Klein-Winternheimer Weg",
- im Osten durch die "Ludwig-Erhard-Straße",
- im Süden durch die "Barcelona-Allee" sowie im weiteren Verlauf durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 34 Gemarkung Hechtsheim, Flur 15.
- im Westen durch den "Diebspfad".

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst zusätzlich zum o. g. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die "Ludwig-Erhard-Straße" ab der Kreuzung "Florenz-Allee" / "Rheinhessenstraße (L 425)" in Richtung Norden, inkl. aller Knotenpunkte in diesem Straßenabschnitt und dem Ausschluss dieser Straße an die Autobahn A 60.

5. Darstellung des Flächennutzungsplans

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist der Bereich, in dem das Vorhaben geplant ist, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 116/1.Ä" soll für den Bereich ein Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Aus diesem Grund ist die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes "He 116/1.Ä" erforderlich.

6. Raumordnungsverfahren

Die Beachtung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP) werden in einem Raumordnungsverfahren nach § 17 LPIG überprüft. Der RROP wird vom jüngeren LEP IV² überlagert, das zum Thema "Einzelhandel" deutlich detailliertere Aussagen enthält.

Die Planung berührt die Inhalte des Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz. Zur Sicherstellung, dass dessen Ziele beachtet und Grundsätze berücksichtigt werden, ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Raumordnungsverordnung (ROV) die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nach § 17 Landesplanungsgesetz³ i.v.m. § 15 ROG notwendig, wenn sie raumbedeutsam sind (in der Regel ab einer Verkaufsfläche von 5.000 m²). Da von der hier vorliegenden Planung bzw. dem Vorhaben Landesgrenzen überschreitende Auswirkungen ausgehen können, wird das Raumordnungsverfahren von der Obersten Landesplanungsbehörde (Ministerium des Inneren und für Sport) durchgeführt.

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird ein raumordnerischer Entscheid sein, mit dem das Vorhaben entweder zugelassen, unter bestimmten Maßgaben zugelassen oder von der obersten Landesplanungsbehörde abgelehnt wird.

Beim Thema "Raumordnung" ist noch darauf hinzuweisen, dass die Errichtung von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (wie der Standort "Wirtschaftspark Mainz-Süd ") den Zielen des Landesentwicklungsprogramms "LEP IV" grundsätzlich widerspricht. Jede Ansiedlung großflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe steht dem städtebaulichen Integrationsgebot des "LEP IV" entgegen. Vor diesem Hintergrund hat das Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz, als Oberste Landesplanungsbehörde die Stadt Mainz mit Schreiben vom 15.03.2010 (s. Anlage) ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen am Standort "Wirtschaftspark Mainz-Süd" aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich ausgeschlossen ist.

² Landesunterrichtungsprogramm, 10/2008

³ § 17 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl S. 41) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. März 2006 (GVBl S. 93).

7. Zentrenkonzept Einzelhandel

In der Stadt Mainz gilt das am 9.3.2005 vom Stadtrat beschlossene "Zentrenkonzept Einzelhandel"). Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" hat den Stellenwert eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und muss bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden.

Die Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel dürfen durch die Bauleitplanung oder Baugenehmigungspraxis nicht durchbrochen werden, weil es sonst seinen Gültigkeitsanspruch verliert. Es darf nur mit bereits formulierten Ausnahmen und punktuellen Randkorrekturen von den generellen Zielen und Leitlinien abgewichen werden.⁴

8. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - VEP" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen, worin die Übernahme der Kosten erforderlicher Fachgutachten und der allgemeinen Verfahrenskosten (keine Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für Umbauten im Verlauf der Ludwig-Erhard-Straße sowie die Kosten für den Umbau, die Erweiterung etc. von sonstigen öffentlichen Erschließungsanlagen werden von der städtischen Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG) übernommen.

Ansonsten sind derzeit keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben könnten.

9. Weiteres Verfahren

Um das Bauleitplanverfahren qualifiziert weiter betreiben und die entsprechenden Planinhalte konkretisieren zu können, muss zunächst in Kooperation mit der Fa. Möbel Martin abgeklärt werden, welche konkreten zusätzlichen (Einzelhandels-)Nutzungen im direkten Umfeld des Möbelmarktes, unter den gegebenen Rahmenbedingungen zugelassen werden. Als erste Orientierung kann hierzu die als Anlage beigefügte, vom Investor gelieferte "Vorhabenbeschreibung" dienen. Diese "grob" formulierten Inhalte müssen "verfeinert" und vor allem in einer speziell formulierten Definition der "Nutzungsart" des geplanten Sondergebietes planungsrechtlich umgesetzt werden. Dies wird bei den nunmehr in Planstufe I zu erarbeitenden Bauleitplanentwürfen entsprechend formuliert - insbesondere beim Entwurf des Bebauungsplanes - und den städtischen Gremien im Rahmen dieses nächsten Schrittes im Bauleitplanverfahren zur Entscheidung vorgelegt.

Aufgrund der erkennbaren Inhalte der aufzustellenden und im weiteren Verfahren sich entwickelnden Bauleitpläne werden aus der heutigen Sicht vertiefende Untersuchungen zu den Bereichen "Auswirkungs- / bzw. Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel", "Verkehr" und "Umwelt" - alles natürlich nur unter Berücksichtigung bzw. in Ergänzung der bereits vorliegenden Untersuchungen zum gültigen Bebauungsplan "He 116" - erforderlich.

⁴ Prof. Dr. Uechtritz Gutachten zum Zentrenkonzept der Stadt Mainz, 2007, S. 26-28

Welche konkreten Inhalte bzw. Themen hierbei zu untersuchen sind, kann erst bestimmt werden, wenn die entsprechenden Inhalte der Bauleitpläne in konkreterer Form feststehen und die erste, frühzeitige Stufe der vom Baugesetzbuch geforderten Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden (Träger öffentlicher Belange) durchgeführt wurde.

Der Scoping-Termin gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits am 22.02.2010 durchgeführt. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen (Ludwig-Erhard-Straße sowie deren "Knoten") liegt eine Ersteinschätzung durch das Büro Heinz + Feier vom November 2009 vor. Dieses Gutachten ist entsprechend der detaillierten Nutzungsfestlegung zu konkretisieren.

Die endgültige Festlegung des Umfangs der bei "Möbel-Martin" letztlich zulässigen Randsortimente und der in dessen Nachbarschaft als "Frequenzbringer" zusätzlich zugelassenen (Einzelhandels-) Nutzungen wird erst nach der fachtechnischen Prüfung aller relevanten Auswirkungen möglich sein und letztlich im Bebauungsplan, nach Abwägung aller hierbei relevanten privaten und öffentlichen Belange in verbindlicher Form festgesetzt.

Parallel zur Erarbeitung entsprechender Bauleitplanentwürfe und als erster Schritt im Bauleitplanverfahren wird der Vorhabenträger die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens bei der Obersten Landesplanungsbehörde (siehe oben) beantragen. Dieses Verfahren wird voraussichtlich einen Zeitraum von etwa sechs Monaten beanspruchen.

Bereits zum heutigen Zeitpunkt muss darauf hingewiesen werden, dass die Beschlüsse zur Offenlage der Bauleitpläne erst dann von den städtischen Gremien gefasst werden können, nachdem ein positiver, diesbezüglicher Entscheid und somit die aus dem Raumordnungsverfahren resultierenden Ergebnisse vorliegen werden. Dies kann frühestens im Herbst 2010 geschehen.

Finanzielle Auswirkungen

ja, siehe Punkt 8 Kosten

nein