

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1091/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 HM 93	Datum 10.06.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 15.06.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.06.2010
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Kenntnisnahme	29.06.2010
Stadtrat	Entscheidung	30.06.2010

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)"
(Aufstellungsbeschluss und Zurückstellung)

a) Bebauungsplanentwurf "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)"
hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB

b) Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Lagergebäudes in eine
Lebensmittelverkaufsstelle mit Erweiterung und Bäckerei im Bereich des
Bebauungsplanentwurfs "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)", Flurstücke
30/28 und 30/26, Flur 16, Gemarkung Mainz (Mombacher Straße 11-15),
hier: Zurückstellung gem. § 15 Abs. 1 BauGB

c) Bauvoranfrage zum Umbau und Aufstockung des Postbetriebsgebäudes sowie
Neubau eines Punkthochhauses und eines Parkhauses im Bereich des
Bebauungsplanentwurfes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)", Flurstücke
30/28 und 30/26, Flur 16, Gemarkung Mainz (Mombacher Straße 11-15),
hier: Zurückstellung gem. § 15 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 10.06.2010

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

- Beschlussvorschlag siehe Seite 2 -

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Ortsbeirat Hartenberg / Münchfeld** nimmt zur Kenntnis/ der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage

zu a): den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB,

zu b) die Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauantrages zur Nutzungsänderung eines Lagergebäudes in eine Lebensmittelverkaufsstelle mit Erweiterung und Bäckerei im Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)", Flurstücke 30/28 und 30/26, Flur 16, Gemarkung Mainz (Mombacher Straße 11-15) gem. § 15 Abs. 1 BauGB für den Zeitraum von bis zu 12 Monaten auszusetzen,

zu c): die Entscheidung über die Zulässigkeit der Bauvoranfrage zum Umbau und zur Aufstockung des Postbetriebsgebäudes im Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)", Flurstücke 30/28 und 30/26, Flur 16, Gemarkung Mainz (Mombacher Straße 11-15) gem. § 15 Abs. 1 BauGB für den Zeitraum von bis zu 12 Monaten auszusetzen.

1. Sachverhalt

Der Bebauungsplan "Mombacher Straße (H 31)" ist seit dem Jahr 1991 rechtskräftig. In diesem ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Ursprünglich war innerhalb des Geltungsbereiches die Realisierung eines Bürohauses und einer Lagerhalle zur Abfertigung von Paketpost durch die Deutsche Bundespost vorgesehen. Diese Nutzung ist als ein zusammenhängender Gebäuderiegel realisiert worden. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt sowohl über die Mombacher Straße als auch über die Wallstraße.

Bei der hier relevanten Fläche handelt es sich um ein städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames und sensibles Areal im unmittelbaren Nahbereich des Mainzer Hauptbahnhofes (Westseite). Die Fläche liegt westlich des Mainzer Hauptbahnhofes am wichtigen Schnittpunkt zwischen dem Stadtteil Hartenberg / Münchfeld (Martin-Luther-King-Park) und der Mainzer Neustadt bzw. der gesamten Mainzer Innenstadt. Zusammen mit dem Mainzer Hauptbahnhof nimmt das Areal darüber hinaus eine wichtige Funktion als Stadteingang in die Landeshauptstadt Mainz ein. Von den Bahnsteigen des Mainzer Hauptbahnhofes besteht unmittelbarer Sichtkontakt zum hier fokussierten Areal. Zudem ist das Gelände entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze durch eine schwierige Topografie gekennzeichnet. Das Grundstück und die dort überwiegend viergeschossige Bebauung liegen in einer Senke. Erschwert wird die Situation zusätzlich durch die Lage der Mombacher Straße, die im Verlauf nach Süden als Hochstraße ent-

lang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft.

Für die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 31" liegen

1. ein Bauantrag zur teilweisen Umnutzung des bestehenden Lagergebäudes in eine Lebensmittelverkaufsstelle inklusive Erweiterung (LIDL-Markt) mit Bäckerei sowie
2. eine Bauvoranfrage zum Umbau und zur Aufstockung des Postbetriebsgebäudes sowie für den Neubau eines 17- geschossigen Punkthochhauses und eines 8- geschossigen Parkhauses vor.

Bei beiden genannten Vorhaben soll der derzeitige Gebäudebestand beibehalten bzw. entsprechend der geplanten Nutzungen umgestaltet und saniert werden. Darüber hinaus ist bei beiden Vorhaben u. a. ein großflächiger Lebensmittelmarkt vorgesehen.

Durch die mögliche Errichtung einer der beiden geplanten Vorhaben besteht die Gefahr, dass dieser städtebaulich sensible Übergangsbereich zwischen dem Stadtteil Hartenberg/Münchfeld und dem Mainzer Hauptbahnhof bzw. der Mainzer Neustadt langfristig nicht mehr einer städtebaulichen Aufwertung zur Verfügung steht und Planungsaktivitäten zur besseren städtebaulichen Anbindung der genannten Stadtteile sowie zur weiteren Aufwertung der Stadteingangs- und der Bahnhofszugangssituation dann nicht mehr möglich sind.

Darüber hinaus könnte die Realisierung eines derartigen Lebensmittelmarktes die bestehenden Versorgungsbereiche im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld und der Mainzer Neustadt beeinträchtigen.

2. Lösung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" kann diese städtebaulich bedeutsame Schnittstelle gesichert und die Option einer sinnvollen städtebaulichen Verknüpfung zwischen dem Stadtteil Hartenberg / Münchfeld (Martin-Luther-King-Park), der Wallstraße und dem Mainzer Hauptbahnhof bzw. der Mainzer Neustadt langfristig gewährleistet werden.

Aus diesen Gründen soll zur Sicherung der Bauleitplanung die Entscheidung über die Zulässigkeit der beiden beantragten Vorhaben auf den Flurstücken 30/28 und 30/26, beide Flur 16, Gemarkung Mainz (beide Mombacher Straße 11-15) gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten zurückgestellt werden.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 16, und wird begrenzt:

- im Norden durch
 - die nördliche Grenze des Flurstücks 30/28, Flur 16, Gemarkung Mainz,
- im Osten durch
 - die westliche Grenze der Mombacher Straße und die östliche Grenze des Flurstücks 30/26, Flur 16, Gemarkung Mainz,

- im Süden durch
 - die südlichen Grenzen des Flurstücks 30/28, Flur 16, Gemarkung Mainz,
- im Westen durch
 - die östliche Begrenzung der Wallstraße und die östliche Grenze des Flurstücks 30/22, Flur 16, Gemarkung Mainz.

4. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Finanzielle Auswirkungen

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

nein