

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1764/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 O 60	Datum 05.10.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 19.10.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Anhörung	28.10.2010
Stadtrat	Entscheidung	03.11.2010
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Kenntnisnahme	01.12.2010

Betreff:

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiligrathstraße - VEP (O 60)"

- a) Entscheidung über die Einleitung gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- b) Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 08.10.2010

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** nimmt zur Kenntnis, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bauleitplanentwurf:

1. die Einleitung gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

1. Ausgangslage

Auf dem voraussichtlich nach 2014 zu entwickelnden Gelände der Generalfeldzeugmeister-Kaserne (GFZ-Kaserne) in der Mainzer Oberstadt soll laut Rahmenplan (Beschluss im Bauausschuss 2003) ein Einzelhandelsstandort geschaffen werden, um die Versorgung für diesen Bereich der Oberstadt sicherzustellen. Da allerdings kurzfristig nicht mit der Errichtung eines Versorgers auf dem Kasernenareal gerechnet werden kann, gibt es seitens des Caritas-Werkes St. Martin gGmbH Überlegungen, im Zuge der Erweiterung des benachbarten St. Vincenz- und Elisabeth-Krankenhauses einen Einzelhandelsbetrieb (Supermarkt mit Vollsortiment) auf dem Klinikgelände unterzubringen, der für die nächsten Jahre die Versorgung im Stadtteil ergänzen soll. Der vorgesehene Einzelhandelsstandort liegt im Westen des Areals des St. Vincenz- und Elisabeth-Krankenhauses an der Freiligrathstraße und würde auch von dieser erschlossen werden.

Durch die Einzelhandelsansiedlung bietet sich für das Caritas-Werk St. Martin gGmbH zudem die Möglichkeit, Teile des Investitionsaufwandes für die Erweiterung und Umstrukturierung des St. Vincenz- und Elisabeth-Krankenhauses zu decken.

Bisher bestehen seitens der Stadt Mainz keinerlei Planungen, auf dem Klinikgelände eine entsprechende Einzelhandelsnutzung unterzubringen. Zudem sieht der städtebauliche Rahmenplan für das Areal der GFZ-Kaserne u. a. einen Einzelhandelsstandort im Bereich "An der Goldgrube"/"Freiligrathstraße" vor. Bei der GFZ-Kaserne handelt es sich unter städtebaulichen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten um den besser geeigneten Standort für einen Einzelhandelsbetrieb.

2. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2000 ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und wird im Zuge des beschleunigten Bauleitplanverfahren nachträglich angepasst (gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Ein Bebauungsplan existiert nicht. Nach § 34 BauGB wäre die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes auf dem Klinikgelände grundsätzlich unzulässig.

3. Planungsziel

Der Ansiedlung eines Nahversorgers auf dem Klinikgelände kann unter der Prämisse zugestimmt werden, dass zukünftig der gleichzeitige Betrieb zweier Einzelhandelsstandorte in unmittelbarer Nachbarschaft und die daraus resultierende städtebaulich störende Wirkung sowie negative Auswirkungen auf den Einzelhandel im Bestand - zumindest auf die schwächeren Standorte und Betriebe - vermieden werden, indem der Einzelhandelsbetrieb auf dem Klinikgelände nur zeitlich befristet errichtet und mit Entwicklung eines Versorgers auf dem Kasernengelände eingestellt wird.

Seitens der Klinikverwaltung werden die für eine zeitweise Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Räumlichkeiten dabei von vornherein so konzipiert, dass sie ohne großen baulichen Aufwand für eine Nutzung im Bereich der Gesundheitsversorgung im weiteren Sinne weitere Verwendung finden.

Baurecht für den Versorgungsstandort auf dem Klinikgelände soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) (nach § 12 BauGB) geschaffen werden, wobei hier lediglich die Art der Nutzung in dem entsprechenden Geschoss festzusetzen ist - die bauliche Hülle wird in einem separaten Verfahren nach § 34 BauGB genehmigt. Durch entsprechende Aussagen im Durchführungsvertrag zum VEP soll die befristete Nutzung geregelt werden.

Ein Antrag auf Einleitung eines VEP wurde von den Vorhabenträgern J. Molitor Immobilien GmbH und Caritas-Werk St. Martin gGmbH am 08.09.2010 gestellt. Vor Einleitung des VEP wird in der Sitzung des Bauausschusses am 28.10.2010 und in der Sitzung des Stadtrates am 03.11.2010 ein Vorvertrag vorgelegt, der die Befristung bereits vor Verfahrensbeginn festlegt.

Fragen der Verkehrsführung sowie der Vereinbarkeit der Einzelhandelsansiedlung mit dem Zentrenkonzept der Stadt Mainz wurden bereits zuvor koordiniert und in Ergebnisse in der vorhergehenden Beschlussvorlage vom September 2009 erläutert.

Um an dieser Stelle möglichst zügig Baurecht herzustellen, soll die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dadurch kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB und darüber hinaus von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind grundsätzlich erfüllt: Die Plangebietsfläche befindet sich in einem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) und unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche bzw. überbaubarer Grundstücksfläche. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt es keine. Die Auseinandersetzung mit dem Artenschutz erfolgt im Baugenehmigungsverfahren zu Erstellung des Baukörpers. Ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt, muss noch abschließend geklärt werden. Zurzeit wird für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchgeführt. Sollte sich dabei herausstellen, dass das Vorhaben einer UVP-Pflicht unterliegt muss noch abschließend geklärt werden. Darauf wäre dann mit entsprechenden Beschlüssen zu reagieren. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegt.

4. Weiteres Vorgehen

Als nächster Arbeitsschritt ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Anlagen:

- *Lageplan*
- *Vorhabenplan*
- *Antrag auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes*
- *Projektbeschreibung*

Finanzielle Auswirkungen

[] ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1
[X] nein