

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2051/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 20 02 Ä 36 und 61 26 He 124	Datum 15.11.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 23.11.2010		
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	02.12.2010
Stadtrat	Entscheidung	08.12.2010

Betreff:
Bauleitplanverfahren VEP "He 124" (Planstufe I)
a) Änderung Nr. 36 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)"
hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren
b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)"
hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen
Mainz, 18.11.2010
gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,
Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

- s. Seite 2 -

Beschlussvorschlag:

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

zu a) und b)

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- die Vorlage in Planstufe I
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 05.05.2010 die Einleitung des VEP-Verfahrens, die Aufstellung des Bebauungsplanes "He 116/1.Ä" sowie parallel hierzu die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz beschlossen. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes und weiterer Fachmärkte am Standort "Wirtschaftspark Mainz-Süd" zu schaffen.

1.1 Erneute Aufstellungsbeschlüsse

Um der Öffentlichkeit gegenüber zu verdeutlichen, dass es sich bei der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 116" nicht mehr um ein Gewerbegebiet sondern nunmehr um eine Einzelhandelsnutzung handelt, wird das begonnene Verfahren "He 116/1.Ä" unter dem neuen Namen "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)" weitergeführt werden. Um diese Namensänderung zu verdeutlichen und Unklarheiten zu vermeiden; wird unter dem neuen Namen ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Die bisherigen Zielsetzungen und Inhalte sind weiterhin identisch. Wegen dieser Namensänderung wird ebenso zu der Änderung Nr. 36 des Flächennutzungsplanes ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2. Abgrenzung des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das eigentliche Vorhaben umfasst die Flurstücke im "Wirtschaftspark Mainz-Süd" zwischen der "Barcelona-Allee" und dem nördlich gelegenen Wirtschaftsweg "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 einzel-

ne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2010 hat sich die südliche Grundstücksgrenze geringfügig verschoben. Dies resultiert aus den zwischenzeitlich vorliegenden Grenzziehungen aus dem laufenden Umlegungsverfahren. Die Parzellengrenze der Barcelona-Allee ist in diesem Zuge geringfügig angepasst worden. Ebenso ist die südliche Begrenzung im weiteren Verlauf an die vorliegende Planung des Vorhabenplanes angepasst worden.

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 gedachte Verlängerung der Barcelona-Allee,
- 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.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.01.2010 bis einschließlich 22.02.2010 und in Form eines "Scopingtermins" am 22.02.2010. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts (He 116) und der damit bereits erfolgten Untersuchungen wurden nur wenige umweltrelevante Anregungen vorgebracht. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nur soweit von Bedeutung, wie sie über die bisher zulässigen Eingriffe im "He 116" hinausgehen. Vertiefende Untersuchungen sind in jedem Fall zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen sowie in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen auf den Einzelhandel erforderlich. Die Auswirkungsanalyse ist zwischenzeitlich im Rahmen der Antragstellung zum Raumordnungsverfahren erstellt worden. Die Verkehrsuntersuchung ist ebenfalls abgeschlossen. Die Ergebnisse werden im weiteren Bauleitplanverfahren unter Beachtung der konkreteren Vorhabenbeschreibung entsprechend umgesetzt.

3. 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 gültigen LEP IV¹ überlagert, das zum Thema "Einzelhandel" deutlich detailliertere Aussagen enthält.

Die Planung berührt die entsprechenden 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 Landesplanungsgesetz² 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. Der Antrag auf Durchführung des Raumordnungsverfahrens wurde zwischenzeitlich durch den Vorhabenträger gestellt, bzw. das Verfahren wurde bereits bis zur Offenlage betrieben.

Da es sich bei dem Standort "Wirtschaftspark Mainz-Süd" nicht um einen integrierten Standort gemäß Zentrenkonzept der Stadt Mainz handelt, widerspricht die Ansiedelung dieser Einzelhandelsnutzung dem Ziel 58 "städtebauliches Integrationsgebot" des LEP IV. Aus diesem Grund wird für die Änderung Nr. 36 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Landesplanung erforderlich. Der Antrag auf Zielabweichung wird durch die Stadt Mainz im Laufe des fortschreitenden Raumordnungsverfahrens gestellt.

4. Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Bereich nördlich der Barcelona-Allee und sieht für die Fläche des Vorhabens die Festsetzung zweier Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel vor.

Gemäß Darstellung des Vorhabenplans sollen auf dieser Fläche ein Möbelmarkt in einer Größenordnung von 45.000 m² Verkaufsfläche sowie in unmittelbarer Nachbarschaft weitere Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten, mit insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche sowie eine Tankstelle verwirklicht werden. Die Auswirkungen dieser Nutzungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mainz und die Umgebung wurden in einem Verträglichkeitsgutachten³ untersucht, welches Teil des Raumordnungsverfahrens ist. Das Gutachten zeigt, dass durch die Verwirklichung des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche sowohl im Stadtgebiet Mainz, als auch in der Umgebung zu erwarten sind.

¹ Landesentwicklungsprogramm, 10/2008

² § 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).

³ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Möbel Martin Einrichtungshauses in Mainz-Hechtsheim, 21.06.2010

Die Planung umfasst ausschließlich Flächen, die bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" überplant sind. Zusätzliche Flächenbedarfe werden nicht ausgelöst. Zur Realisierung der geplanten Nutzungen ist aufgrund der großen Gebäudekörper eine Anpassung der bisher festgesetzten Flächen für Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Eine genaue Bilanzierung der Pflanzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Ebenfalls im Geltungsbereich enthalten ist die Ludwig-Erhard-Straße von der Kreuzung "Rheinhausenstraße" bis zur Autobahnanschlussstelle "Hechtsheim-West". Grund hierfür sind die o. g. Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Straße bei der Ansiedelung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im "He 116". Auf der Grundlage des geplanten Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die drei verschiedene Prognosefälle untersucht. In Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger Fa. Möbel Martin, der diese Erschließungsmaßnahmen finanzierenden GVG und den tangierten städtischen Fachämtern, soll der mittlere Prognosefall "Messewerktag" als Maßstab für den Ausbau der Ludwig-Erhard-Straße herangezogen werden. Bevor hierzu Kosten beziffert werden können, müssen zunächst die erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Detail ermittelt werden. Dies erfolgt durch ein externes Planungsbüro im Auftrag der GVG.

Die im Verkehrsgutachten benannten Probleme am Autobahnanschlusspunkt Hechtsheim-West konnten aufgrund fehlender Grundlegendaten in diesem Bereich und der noch vorhandenen Baustelle beim Autobahnausbau nicht umfassend untersucht werden. Im weiteren Verfahren wird hier mittels einer Verkehrssimulation eine detailliertere Aussage zur Leistungsfähigkeit des Anschlusspunktes getroffen.

5. Zentrenkonzept der Stadt Mainz

Die Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Bei den geplanten Fachmärkten werden die Vorgaben des Zentrenkonzeptes (5% Randsortimente und 450 m² Kappungsgrenze je Einzelhandelsbetrieb) zugrunde gelegt. Lediglich als Ausnahme können "möbel-affine" Randsortimentsanteile aus dem Möbelmarkt in die Fachmärkte "verschoben" werden. Hierdurch würde sich der relative Anteil dieser speziellen zentrenrelevanten Randsortimente bei den Fachmärkten auf mehr als 5 % erhöhen; bezogen auf das Gesamtgebiet erhöht sich durch diese Verschiebung die maximal zulässige Größe der zentrenrelevanten Randsortimente jedoch nicht.

Für die Errichtung des Möbelmarktes wird eine Abweichung von den Vorgaben des Zentrenkonzeptes aber erforderlich. Aufgrund der marktgängigen Anforderungen an einen Möbelmarkt ist es nicht möglich, ein wirtschaftlich zu betreibendes Möbel- und Einrichtungshaus unter den Anforderungen des Zentrenkonzeptes mit einer regelmäßigen Begrenzung der Randsortimente auf 5% der Verkaufsfläche und max. 450 m² Verkaufsfläche zu errichten.

Da der Bedarf in der Stadt Mainz für einen solchen Möbelmarkt bereits in mehreren Studien nachgewiesen wurde und die Stadt Mainz als Oberzentrum auch dieses Warenspektrum abdecken will, soll in diesem speziellen Einzelfall ein Abweichen von den Vorgaben des Zentrenkonzeptes ausnahmsweise ermöglicht werden. Für den geplanten Möbelmarkt bedeutet dies eine Anhebung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente von 5 % auf 10 %, sowie als absolute Fläche ca. 4.500 qm zentrenrelevante Randsortimente. Die genauen Parameter werden im weiteren Bauleitplanverfahren auf Basis des Raumordnungsverfahrens und des Zielabweichungsverfahrens bestimmt.

Im Rahmen der Überlegungen zu den festzusetzenden Sortimenten zeigte sich, dass entgegen der Regelungen im Zentrenkonzept Einzelhandel das Sortiment Lampen und Leuchten in Mainz nicht mehr uneingeschränkt den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden kann. Aus diesem Grund wird das Sortiment im vorliegenden Bebauungsplan als nicht zentrenrelevant behandelt und ist in der Liste der zentrenrelevanten Randsortimente bereits nicht mehr enthalten. Da es sich bei einer solchen Festlegung nicht um einen Einzelfall handeln kann, soll parallel das Zentrenkonzept "Einzelhandel" mittels separatem Beschluss der Gremien geändert werden, so dass diese Regelung im gesamten Stadtgebiet gleichermaßen Anwendung findet.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Obergrenzen für Randsortimente sind in absoluten Flächen festgesetzt. Diese entsprechen im "Sondergebiet Fachmärkte (SO 2)" dem Anteil der Verkaufsflächen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (5 %) womit eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten ist. Für das festgesetzte "Sondergebiet Möbel (SO 1)" entspricht die Begrenzung auf 4.500 m² einem Anteil von 10 %. Diese zuletzt genannte Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente trifft einerseits jene Sortimente, die üblicherweise in einem Einrichtungshaus zu finden sind ("möbelaffine Sortimente"). Hierzu zählen:

- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Geschenkartikel
- Textilien und Heimtextilien
- Einrichtungszubehör
- Bastelartikel, Bilder, Kunstgewerbe.

Diese Sortimente sind bis zu maximal 800 m² Verkaufsfläche je Sortiment zulässig und könnten im Höchstfall somit (5 Sortimente x 800 m²) 4000 m² erreichen. Die restlichen 500 m² - aus den insgesamt 4500 m² - ergeben sich, als Summenwert im SO 1, aus allen übrigen, im Zentrenkonzept genannten zentrenrelevanten Sortimenten, wobei pro Sortiment höchstens 100 m² zugelassen werden.

Eine uneingeschränkte Öffnung auf alle Sortimente erfolgt somit nicht.

Für den Fall, dass bei der Realisierung des Einrichtungshauses im "Sondergebiet Möbel (SO 1)" die o.g. zulässigen Randsortimente nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden, kann innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausnahmsweise eine Verschiebung dieser Flächenanteile auf das "Sondergebiet Fachmärkte (SO 2)" um bis zu 750 m² erfolgen. Je Fachmarkt können dabei maximal 800 m² Randsortimente bei entsprechender Verkaufsfläche errichtet werden. Wie bereits erwähnt, würden bei den Fachmärkten die Rahmenbedingungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (5% Randsortimente und max.450 m²) überschritten.

Die zulässigen Randsortimente dürfen dabei stets nur als Randsortimente geführt werden. Auch bei einer evtl. Verschiebung der Flächen aus dem SO 1 in das SO 2 darf dies nicht dazu führen, dass einzelne Fachmärkte entstehen, welche die zentrenrelevanten Sortimente im Kernsortiment führen. Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn die Flächenanteile der Randsortimente 10 % der Verkaufsfläche übersteigen (siehe hierzu detaillierte Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan "He 124").

Abschließend ist wegen der Bedeutung dieses Aspektes nochmals darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bei dieser Verschiebung der Randsortimente unberührt bleiben, da die absolute Fläche an zentrenrelevanten Randsortimenten im gesamten Vorhabengebiet unverändert beibehalten wird.

6. Kosten

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

Erforderliche Fachgutachten werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch den Vorhabenträger (Möbel Martin) bzw. wenn vorab vertraglich geregelt, durch die GVG beauftragt. Der Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

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

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

7. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) in Form einer Abendveranstaltung (Standardverfahren) durchgeführt werden. Parallel hierzu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie des Ortsbeirates gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren).

Im Rahmen des laufenden Raumordnungsverfahrens stellt die Stadt Mainz einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsprogramms LEP IV. Von Seiten der dieses Verfahren durchführenden Landesbehörden wurde der Raumordnungsentscheid für Anfang 2011 angekündigt.

Finanzielle Auswirkungen zu 2. und 3.

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

nein