

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich	Datum	Drucksache Nr. 2055/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 HM 93	09.11.2010	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
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Kenntnisnahme	07.12.2010
Stadtrat	Entscheidung	08.12.2010

<p>Betreff: Bauleitplanverfahren "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" (erneuter Aufstellungsbeschluss)" Bebauungsplanentwurf "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 17.11.2010</p> <p>gez. Marianne Grosse</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Jens Beutel Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Ortsbeirat Hartenberg / Münchfeld** nimmt zur Kenntnis/ der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage zu dem o. g. Bauleitplanentwurf

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB.

1. Sachverhalt

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames und sensibles Areal im unmittelbaren Nahbereich des Mainzer Hauptbahnhofes. Die Fläche liegt westlich des Mainzer Hauptbahnhofes am Schnittpunkt zwischen dem Stadtteil Hartenberg / Münchfeld und der Mainzer Neustadt bzw. der Mainzer Innenstadt. Zusammen mit dem Mainzer Hauptbahnhof nimmt das Areal darüber hinaus eine wichtige Funktion als Stadteingang in die Landeshauptstadt Mainz ein.

Für das Plangebiet existiert der seit dem Jahr 1991 rechtskräftige Bebauungsplan "Mombacher Straße (H 31)". 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 (Paket- und Briefverteilzentrum) vorgesehen. Diese Nutzung wird jedoch seit Mitte der 90er Jahre schrittweise durch die Post aufgegeben. Eine vollständige Aufgabe des Verteilzentrums sowie eine geeignete städtebaulich sinnvolle und dem Standort entsprechende Nachfolgenutzung des Geländes werden seit dieser Zeit diskutiert.

Der Stadtrat der Stadt Mainz fasste bereits am 30.06.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Postareal westlich des Hauptbahnhofes (H 93)". Auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses wurden ein Bauantrag zur teilweisen Umnutzung des bestehenden Lagergebäudes in eine Lebensmittelverkaufsstelle inklusive Erweiterung mit Bäckerei sowie eine Bauvoranfrage zum Umbau und zur Aufstockung des Postbetriebsgebäudes sowie für den Neubau eines 17-geschossigen Punkthochhauses und eines 8-geschossigen Parkhauses gemäß § 15 BauGB um ein Jahr zurückgestellt.

Mittlerweile wurde Klage gegen die Zurückstellung des Bauantrages bzw. Klage auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Bauantrages eingereicht. Die Begründung der Klage basiert auf der Annahme, dass die von der Stadt Mainz formulierten Planungsziele für den "H 93" in der Beschlussvorlage vom 10.06.2010 nicht ausreichend konkretisiert worden seien.

2. Planungshistorie und Planungsziele des Bebauungsplanes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)"

In der Vergangenheit wurde seitens der Eigentümer des Postareals immer wieder eine mehr oder weniger umfangreiche Einzelhandelsnutzung auf dem Areal vorgeschlagen. Dies führte im Jahr 2000 zum Aufstellungsbeschluss (22.03.2000) für den Bebauungsplanentwurf "Bahnhof Westseite - zwischen Mombacher Straße und Wallstraße (H 81)" sowie zum Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des o. g. Bebauungsplanes "Mombacher Straße (H 31)" ebenfalls vom 22.03.2000.

Am 21.06.2000 legte der Stadtrat städtebauliche Planungsziele für den Bebauungsplan "H 81" fest. Hierbei wurde die Festlegung von Obergrenzen für zentrenrelevante Einzelhandelssortimente von 3.600 qm Verkaufsfläche insgesamt getroffen. Aus damaliger Sicht waren 1.200 qm davon bereits durch andere Betriebe im Plangebiet belegt, so dass ein Restkontingent von 2.400 qm Verkaufsfläche für das eigentliche "Postgelände" verblieb. Aus heutiger Sicht beläuft sich dieser Rest auf 2.000 qm Verkaufsfläche. In der Folgezeit wechselte das Gelände (mehrfach) den Eigentümer. Konkrete Umnutzungsabsichten wurden an die Stadt Mainz zunächst nicht herangetragen.

Am 12.11.2009 erfolgte die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "H 81" und gleichzeitig die Einstellung des Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan "H 31", weil kein unmittelbares Planungserfordernis mehr gegeben war und aufgrund der bereits eingetretenen Entwicklung im Plangebiet "H 81" die Planungsgrundlagen für diesen Bebauungsplan nicht mehr vorhanden waren. Die erforderliche Schaffung von Baurecht sollte zukünftig mit jeweils eigenständigen Bebauungsplänen erreicht werden.

Im Frühjahr des Jahres 2010 stellte der neue Eigentümer des hier relevanten Postgeländes Umnutzungs- und Verdichtungsabsichten für das Areal vor, die zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "H 93" vom 30.06.2010 führten. Neben einer starken baulichen Verdichtung über Aufstockungen des bestehenden Gebäudes und Neubauten ohne letztendliche Nutzungskonkretisierung beabsichtigt der Eigentümer die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 1.197 qm Verkaufsfläche (plus Bäckereiverkaufsstelle mit 95 qm Verkaufsfläche) in dem Bestandsgebäude.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Mombacher Straße (H 31)" lassen Einzelhandelsbetriebe auf Basis der BauNVO "1962" ohne Beschränkungen zu. Damit können aber weder die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV des Landes Rheinland-Pfalz noch die Ziele des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz vom 09.03.2005 eingehalten werden. Da bereits dieser zur Genehmigung beantragte Einzelhandelsbetrieb, vor allem aber die Fläche des Bestandsgebäudes von rund 9.000 qm sowie die noch zusätzlich durch den Bebauungsplan "H 31" mögliche bebaubare Grundfläche ein hohes für Einzelhandelsbetriebe geeignetes Flächenpotential ergeben, ist nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" verfolgt daher die Zielsetzung, den Einzelhandel an dieser Stelle auf der Grundlage der Zielvorstellungen der Stadt Mainz zu steuern.

Als Art der baulichen Nutzung soll auch zukünftig im Bebauungsplan "H 93" ein "Gewerbegebiet" festgesetzt werden. Diese im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz. Der Bebauungsplan "H 93" wird daher aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die mögliche Errichtung einer der beiden geplanten Vorhaben (Bauvoranfrage und Bauantrag) besteht darüber hinaus die Gefahr, dass dieser städtebaulich sensible Übergangsbereich langfristig nicht mehr für eine städtebauliche und verkehrliche Aufwertung zur Verfügung steht und Planungsaktivitäten zur besseren städtebaulichen Anbindung der genannten Stadtteile sowie zur weiteren Aufwertung der Stadteingangs- und der Bahnhofszugangssituation auch in verkehrlicher Hinsicht dann nicht mehr möglich sind.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" ist daher die Sicherung dieser städtebaulich bedeutsamen innerstädtischen Schnittstelle, die Planung einer sinnvollen städtebaulichen Verknüpfung zwischen dem Stadtteil Hartenberg / Münchfeld, der Wallstraße und dem Mainzer Hauptbahnhof sowie die Schaffung verkehrlicher Rahmenbedingungen für das im Schnittstellenbereich zwischen der Hochstraße Mombacher Straße und der Wallstraße liegende Plangebiet.

3. Lösung

Zur Klarstellung der Planungsziele und zur Sicherung der Bauleitplanung für das Plangebiet soll ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" gefasst werden.

Da der Bebauungsplanentwurf "H 93" bereits mit den städtischen Fachämtern vorkoordiniert wurde, konnte der Bebauungsplanentwurf bereits im frühen Stadium des erneuten Aufstellungsbeschlusses inhaltlich weiterentwickelt werden.

4. 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,
- im Osten durch
 - die westliche Grenze der Mombacher Straße und die östliche Grenze des Flurstücks 30/26,
- im Süden durch
 - die südlichen Grenzen des Flurstücks 30/28,
- im Westen durch
 - die östliche Begrenzung der Wallstraße und die östliche Grenze des Flurstücks 30/22.

5. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs "H 93" soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Das daraufhin überarbeitete städtebauliche Konzept soll danach den städtischen Gremien in Planstufe I vorgelegt werden.

6. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Finanzielle Auswirkungen

- ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1
 nein