

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich	Datum	Drucksache Nr. 0804/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Lau 69	05.05.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.05.2011			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.05.2011	N
Ortsbeirat Mainz-Laubenheim	Anhörung	27.05.2011	N
Stadtrat	Entscheidung	15.06.2011	Ö

<p>Betreff: Bauleitplanverfahren "L 71" (Aufstellungsbeschluss + VS) a) Bebauungsplanentwurf "Kalkofenweg (L 71)" hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB b) Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Kalkofenweg (L 71)"; Satzung L 71-VS hier: - Beschluss gemäß § 16 i. V. m. § 14 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 11.05.2011</p> <p>gez. Grosse</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Jens Beutel Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Laubenheim** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren

zu a) den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

zu b) gemäß § 16 in Verbindung mit § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungspla-

ment- wurfes "Kalkofenweg (L 71)" die Veränderungssperre als Satzung L 71-VS

1. Anlass und Sachverhalt

Am nördlichen Siedlungsrand von Mainz-Laubenheim westlich der Oppenheimer Straße unmittelbar südlich der Bundesstraße 9 befindet sich ein brachliegendes Baugrundstück, auf dem ehemals eine gewerbliche Anlage betrieben wurde (ehemalige Harzfabrik Pelzer und Röhr, auch "Raisio-Gelände"). Das Grundstück liegt seit seiner Nutzungsaufgabe bereits seit einigen Jahren brach. Aufgrund der Vorbelastung des Grundstückes durch Lärm der umliegenden Verkehrsanlagen sowie aufgrund von Altlasten, bedingt durch die vorhergehende Nutzung, ist das Grundstück nicht für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Zur Nachnutzung kommen damit lediglich gewerbliche Nutzungen in Frage, die ihrerseits das unmittelbar südlich angrenzende Wohngebiet nicht beeinträchtigen dürfen.

Seitens eines Investors wurde nunmehr eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelbetriebes auf dem betroffenen Grundstück gestellt. Der Standort am nördlichen Ortsausgang befindet sich jedoch außerhalb der im Zentrenkonzept der Stadt Mainz ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Das Gelände ist im Sinne der Einzelhandelsstruktur ein nicht-integrierter Standort. Er befindet sich außerhalb der Siedlungslagen und grenzt nur an den besiedelten Siedlungsrand des Stadtteils an.

Die folgenden Ziele des Zentrenkonzeptes würden durch das angefragte Vorhaben verletzt:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilien) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht.
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen

Als Leitlinien stehen dem Vorhaben entgegen:

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden können, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche

Insgesamt wohnen in Laubenheim 8.901 Einwohner (Stand 31.12.2010). Topographisch ist Laubenheim durch die Bahnlinie geprägt, die den Stadtteil in zwei Teile trennt und nur auf der Höhe des Bahnhofs den Übergang zu Fuß und mit Fahrzeug gestattet. Damit verlängern sich die Wege zwischen den einzelnen Ortsteilen, was v. a. für den Fußgänger und die fußläufige Versorgung zum Hindernis wird. Den Standort "L 71" können im 700-m-Radius nur rd. 1.400 Einwohner erreichen, weil die

fußläufige Erreichbarkeit nur bis zur Höhe Möhnstraße reicht und sich nur auf Laubenheim-West erstreckt.

Die Ansiedelung von Einzelhandelsmärkten insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten kann mittelfristig zu einer Gefährdung des bestehenden Einzelhandels in der Ortslage führen. Dies würde den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Laubenheim erheblich schädigen. Insbesondere der bestehende REWE-Markt ist ein Ankerbetrieb für diesen zentralen Versorgungsbereich und wäre durch die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes gefährdet. Die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner würde wesentlich verschlechtert.

Auch ein nicht-großflächiger moderner Lebensmitteldiscountmarkt trägt sich nicht aus einem Nahbereich mit den hier lebenden rund 1.400 Einwohner heraus. Er muss seinen Umsatz auch aus weiter entfernten Gebieten erzielen. Der Einzugsbereich für diesen Betriebstypen wird mit mindestens 5.000 Einwohnern angegeben. Damit werden zusätzliche Autokunden angezogen, deren Kaufkraft dann verbliebenen Geschäften im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns und ggf. auch in Laubenheim-Ost fehlt.

Der günstigste Standort für eine zentrale fußläufige Versorgung in Laubenheim ist der alte Ortskern, weil neben dem gewachsenen städtebaulichen Umfeld auch Laubenheim-West über den einzigen Zuweg auf dem kürzest möglichen Weg angebunden ist. Entsprechend ist dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellt. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Kalkofenweg (L 71)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer nicht störenden, gewerblichen Nutzung am nördlichen Siedlungsrand von Mainz-Laubenheim geschaffen werden. Zudem soll mit dem Bebauungsplan die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort ausgeschlossen werden.

4. Erlass einer Veränderungssperre

Um zu vermeiden, dass während der Planaufstellung bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt werden, welche die Planung erschweren oder gar unmöglich machen, soll zur Sicherung der Planung für den Planungsbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden.

Eine solche Gefährdung der Planung ist mit einer aktuell vorliegenden Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auf dem betreffenden Grundstück gegeben.

Mit dem Beschluss einer Veränderungssperre wird erreicht, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und ansonsten auch erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen in dem Plangebiet nicht vorgenommen werden dürfen. Diese Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 71" befindet sich in der Gemarkung Laubenheim in der Flur 2 und umfasst die Grundstücke 26/2 und 26/3. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Kalkofenweg (L 71)".

Beide Geltungsbereiche werden begrenzt:

im Norden durch:

- die südliche Grenze des Flurstücks 27/2,
- den südlichen Rand der Bundesstraße 9

im Westen durch:

- den westlichen Rand des Kalkofenweges,

im Süden durch:

- die nördliche Grenze der Flurstücke Flst. 25/3 und 25/4,

im Osten durch:

- den westlichen Rand der Oppenheimer Straße

6. Geschlechtsspezifische Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

7. 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.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf
2. Veränderungssperre

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)
 nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!