

# Stadt Mainz

## Begründung

### Bebauungsplanentwurf "Freiligrathstraße (O 60)"



Stand: Erneute Planstufe II

## Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Freiligrathstraße (O 60)"

### Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Planerfordernis .....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3. Planungsrechtliche Situation.....	3
4. Planungsziel und Verfahren.....	4
4.1 Beurteilung der verkehrlichen Situation .....	4
4.2 Beurteilung der Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept.....	5
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
6. Statistik.....	6
7. Kosten.....	6

## 1. Ausgangssituation und Planerfordernis

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.

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. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Freiligrathstraße (O 60)" umfasst den heutigen an der Freiligrathstraße liegenden Hubschrauberlandeplatz des Katholischen Klinikums Mainz (St. Vincenz- und Elisabeth-Krankenhaus) und wird begrenzt:

- im Norden durch das Anwesen Freiligrathstraße 14,
- im Osten durch das bestehende Hauptgebäude des Klinikums,
- im Süden durch den Parkplatz des Dialysezentrums und
- im Westen durch eine gedachte im Abstand von 7,5 m parallel zur Ostseite der Freiligrathstraße verlaufende Linie.

## 3. 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.

#### **4. Planungsziel und Verfahren**

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 Eröffnung eines Versorgers auf dem Kasernengelände eingestellt wird.

Das heißt, der Betrieb des Einzelhandels (Supermarkt mit Vollsortiment) ist zehn Jahre ab dem Tag der erstmaligen Eröffnung gestattet. Mit Ablauf dieser Frist ist der Einzelhandelsbetrieb vollständig einzustellen, sofern auf dem benachbarten Gelände der Generalfeldzeugmeister-Kaserne ein Einzelhandelsbetrieb eröffnet wurde. Besteht nach Ablauf der Frist noch kein Einzelhandelsbetrieb auf dem Kasernengelände, ist ein neuer Zeitraum für die Fortführung des Einzelhandelsbetriebes auf dem Klinikgelände zu vereinbaren. Nach Einstellung der Einzelhandelsnutzung werden die Räumlichkeiten einer Nutzung im Bereich der Gesundheitsversorgung im weiteren Sinne zugeführt.

Seitens der Klinikverwaltung werden daher die für eine zeitweise Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Räumlichkeiten von vornherein so konzipiert, dass sie ohne großen baulichen Aufwand für eine entsprechende Nutzung weitere Verwendung finden.

Baurecht für den Versorgungsstandort auf dem Klinikgelände soll über einen einfachen Bebauungsplan geschaffen werden, der lediglich die Art der Nutzung festsetzt - die bauliche Hülle wird in einem separaten Verfahren nach § 34 BauGB genehmigt. Mittels bedingtem Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB) sowie durch entsprechende Aussagen in einem städtebaulichen Vertrag soll die befristete Nutzung geregelt werden.

In der Sitzung des Bauausschusses am 28.10.2010 und der Sitzung des Stadtrates am 03.11.2010 wurde ein Vorvertrag vorgelegt, der die Befristung bereits vor Verfahrensbeginn festlegt.

##### **4.1 Beurteilung der verkehrlichen Situation**

Hinsichtlich der Verkehrsführung ist festzustellen, dass es sich bei der Freiligrathstraße um eine stark frequentierte innerstädtische Verbindungsstraße mit einer Tagesbelastung von ca. 13.000 Kfz handelt. In den Spitzenstunden bilden sich oft Rückstaus vor den Lichtsignalanlagen an der Kreuzung "An der Goldgrube" und "Am Fort Elisabeth".

Aufgrund des dreispurigen Ausbaus ist für das Gelände des Lebensmittelmarktes nur eine Anbindung als Rechtseinbieger und -ausbieger vertretbar. Da der Einzelhandelsbetrieb keinen Hauptzugang von der Freiligrathstraße erhält, ist von dieser Seite nicht mit Fußgängerverkehr zu rechnen, der eine Querungshilfe oder Lichtsignalanlage erforderlich macht.

#### 4.2 Beurteilung der Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept

Die Vereinbarkeit der Einzelhandels-Ansiedlung mit den Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz ist gegeben. Bisher wurde im Zentrenkonzept die Schaffung eines Quartierszentrums auf dem Gelände der Generalfeldzeugmeister-Kaserne begrüßt: "Die Freigabe der GFZ-Kaserne bietet die einzigartige Möglichkeit, ein Quartierszentrum mit Einzelhandel (Supermarkt bis 1.500 m<sup>2</sup> und ergänzende Läden auf bis zu 500 m<sup>2</sup>), Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen an der Goldgrube / Freiligrathstraße zu errichten." Mit der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (Beschluss im Stadtrat 08.12.2010) wird dabei auch die temporäre Ansiedlung des Supermarktes auf dem Klinikgelände akzeptiert: "Zur Behebung der bislang fehlenden Zentrenbildung im Stadtteil Oberstadt ist die Planung eines Quartierszentrums auf dem Gelände der GFZ-Kaserne an der Goldgrube im Zentrenkonzept formuliert. Gegenüber, auf dem Gelände des Katholischen Klinikums, wird für eine maximal zehnjährige Übergangsphase ein Supermarkt einziehen. Mit der Errichtung des Quartierszentrums soll dieser dann auch in die GFZ-Kaserne umziehen."

Mit den konzipierten 1350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (NGF Verkaufsraum) für einen Supermarkt mit Vollsortiment, dem integrierten Backshop (150 m<sup>2</sup>) und den 300 m<sup>2</sup> ergänzender Ladenfläche reichen Art und Umfang des Vorhabens an die geplante Belegung und Dimension des Quartierszentrums nach Rahmenplanung GFZ-Kaserne heran. Es ist letztlich geeignet, dieses zu ersetzen.

Die Verschiebung des Standortes von der GFZ-Kaserne um rd. 100 m auf das Gelände des St. Vincenz- und Elisabeth-Krankenhaus bedeutet versorgungsstrukturell keine Verschlechterung. Im fußläufigen Radius von 700 m werden von beiden Standorten aus rd. 6.600 Einwohner erreicht. Die Erreichbarkeit über den Nahbereich hinaus und aus dem gesamten Stadtteil ändert sich auch nicht.

Insoweit ist die Ansiedlung aus Sicht des Zentrenkonzeptes Einzelhandel vertretbar. Sie wird die konstatierte Lücke in der zentralen Versorgung genauso beheben können, wie ein fast identisches Zentrum Markt auf dem Gelände der GFZ-Kaserne. Sie ist jedoch städtebaulich nie erwünscht gewesen, weil der schlechter geeignete Standort. Die kleinräumige Lage im Quartier ist städtebaulich und verkehrlich weniger geeignet als das Areal der GFZ-Kaserne.

Schließlich geht die Entwicklungschance eines Zentrums für die Oberstadt durch die Zusammenfassung von Handelsfunktionen und privaten sowie öffentlichen Dienstleistungen bei diesem Vorhaben verloren, denn auf dem Grundstück des Vorhabens ist auf absehbare Zeit kein Platz für ergänzende Publikumsnutzungen (Ortsverwaltung, Stadtteilzentrum, Gaststätten). Außerdem ist das Gesamtfinanzierungsmodell auf die Notwendigkeiten des Krankenhausbetriebes ausgerichtet und dürfte keinen Spielraum für öffentliche Nutzungen lassen.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kliniknutzung (SO Klinik) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Des Weiteren wird mittels bedingtem und befristeten Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB) geregelt, dass im Erdgeschoss für die Dauer von zehn Jahren ab dem Tag der erstmaligen Eröffnung ein Supermarkt mit Vollsortiment zulässig ist. Nach Ablauf der genannten Frist ist die Einzelhandelsnutzung bis zur Eröffnung eines Einzelhandelsbetriebes auf dem benachbarten Gelände der GFZ-Kaserne gestattet. Anschließend ist eine dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kliniknutzung (SO Klinik) entsprechende Nutzung zulässig.

## 6. Statistik

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 0,3 ha.

## 7. Kosten

Der Stadt Mainz entstehen nach aktuellem Stand des Verfahrens keine Kosten.

Mainz,

Marianne Grosse  
Beigeordnete