

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1518/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Bre 162	Datum 23.08.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 24.08.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	31.08.2011	N
Stadtrat	Entscheidung	31.08.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	09.11.2011	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "B 162" (Aufstellungsbeschluss)
Bebauungsplanverfahren "Wilhelmsstraße (B 162)"
hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Anlass und Sachverhalt

Der Bretzenheimer Ortskern fungiert als Stadtteilzentrum für den Stadtteil Mainz-Bretzenheim und ist als zentraler Versorgungsbereich im Zentrenkonzept der Stadt Mainz definiert. Diese Versorgungsfunktion ist insbesondere durch das bestehende Gutenbergzentrum und mehrere Lebensmittel- und Discountmärkte am Rand des Gewerbegebietes Bretzenheim beeinflusst. In der Vergangenheit wurden daher Bebauungspläne aufgestellt, um die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten zu beschränken bzw. auszuschließen. Somit konnte erreicht werden, dass ein weiterer Kaufkraftverlust im Ortskern vermieden wurde.

Neben der Konkurrenz durch nicht integrierte Standorte ist der Einzelhandel im Ortskern auch durch die vorhandene kleinteilige Grundstücksstruktur eingeschränkt. Erforderliche Erweiterungsflächen sowie Parkplätze für Kunden sind aufgrund der beengten Verhältnisse nur in seltenen Fällen ausreichend vorhanden. Hinzu kommt, dass auch andere Nutzungsansprüche an den Ortskern gestellt werden. Da es sich hierbei auch um einen attraktiven Wohnstandort handelt, tritt im Falle eines vorübergehenden Leerstandes schnell die Frage nach einer Nachnutzung durch Wohnen auf. In solchen Fällen sind die Flächen auf sehr lange Zeit einer Einzelhandelsnutzung entzogen.

Neben dem Flächenverlust stellt auch die Unterbrechung der Schaufensterfronten durch neu errichtete Wohngebäude eine Minderung der Anziehungskraft des verbleibenden Einzelhandels und damit eine weitere Schwächung des zentralen Standortes dar.

Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteils Bretzenheim erstreckt sich nahezu über den gesamten südlichen Ortskern. In der Verteilung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zeigt sich deutlich eine Konzentration der Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "B 162". Dieser stellt eine Art Kernzone des Versorgungsbereiches dar, die von der Bahnstraße (Ecke Albert-Stohr-Straße) über die Rathausstraße bis in die Wilhelmsstraße reicht. Hier besteht die höchste Dichte an Ladenlokalen im zentralen Versorgungsbereich mit einem deutlichen Schwerpunkt im Bereich des Einzelhandels und der Ladendienstleistungen. Dieser in sich geschlossene Versorgungskern ist erhaltenswert, da er die größte Gewähr für eine fortdauernde Funktionsfähigkeit als Versorgungszentrum bietet. Die vorhandene Wohnnutzung beschränkt sich in diesem Bereich überwiegend auf die oberen Geschosse sowie Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, sodass sich eine deutlich ausgeprägte Einzelhandelsdominanz in der Straßenfront zeigt. Aus diesem Grund umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 162" nicht den gesamten zentralen Versorgungsbereich gem. Zentrenkonzept der Stadt Mainz, sondern lediglich diesen o.g. Kernbereich. In den übrigen Bereichen des zentralen Versorgungsbereiches sind zwar ebenfalls Einzelhandelsnutzungen vorhanden, diese sind jedoch zwischen Wohngebäuden eingebettet und prägen damit die Umgebung nicht so stark wie in diesem Kernbereich. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich und eine Beschränkung der EG-Nutzung wäre daher in den Randbereichen eine zu starke Einschränkung der Eigentümer und lässt sich aus der Bestandsnutzung nicht ableiten. Umgekehrt sind im zentralen Versorgungsbereich außerhalb der markierten Kernzone weiterhin Läden und Einzelhandelsbetriebe im baurechtlichen Rahmen zulässig.

Das Zentrenkonzept der Stadt Mainz formuliert das Ziel, eine Anreicherung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im Ortskern planerisch zu unterstützen. Mit den weiteren Planungen sollen daher in der Kernzone des Versorgungsstandortes die Erdgeschosslagen der Gebäude für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Handwerk sowie Schank- und Speisewirtschaften vorgehalten werden. Da der Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt werden soll, ist auch eine Wohnnutzung zulässig.

Diese soll dabei auf die darüberliegenden Geschosse beschränkt werden. Zwar stellt diese Festsetzung eine Einschränkung der möglichen Nutzung im Mischgebiet dar, jedoch ist aufgrund der zahlreichen noch verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten ein ausreichendes Spektrum an potenziellen Nutzern vorhanden. Die heute bereits vorhandenen Wohngebäude in diesem Bereich sollen auch weiterhin Bestandschutz genießen. Im weiteren Verfahren wird darüber hinaus zu prüfen sein, in welchem Maße auch Veränderungen und Erneuerungen dieser Wohnnutzung im EG zulässig sein werden.

Aktuell liegt seitens eines Investors ein Bauantrag zum Abriss und zur Neubebauung eines ehemaligen Einzelhandelsbetriebes in der Wilhelmsstraße Ecke "An der Riegelspforte" vor. Dieser sieht vor auf dem gesamten Grundstück ausschließlich eine Wohnnutzung zu errichten. Die bisher an diesem Standort vorhandene Einzelhandelsnutzung wäre dann zukünftig nicht mehr möglich. Immerhin handelt es sich um ein Grundstück, auf dem ca. 200-300qm Verkaufsfläche untergebracht werden könnten. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ermittelt, welche konkreten Festsetzungen insbesondere für diesen Bereich getroffen werden. Eine mögliche Option für das Grundstück könnte auch eine Erweiterung des unmittelbar benachbarten Lebensmittelmarktes sein, der bereits in der Vergangenheit Planungsabsichten zur Erweiterung auf dem betreffenden Grundstück geäußert hatte.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich als gemischte Baufläche (M) dar. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Wilhelmsstraße (B 162)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Bretzenheim geschaffen werden. Eine Verdrängung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung durch sonstige zulässige Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) ist dabei zu unterbinden.

4. Erlass einer Veränderungssperre

Um zu vermeiden, dass während der Planaufstellung bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich 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 einem aktuell vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück eines ehemaligen Einzelhandelsbetriebes in der Wilhelmsstraße gegeben.

Zum Erlass einer Veränderungssperre erfolgt eine separate Beschlussfassung in gleicher Sitzung des Stadtrates.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 162" befindet sich in der Gemarkung Bretzenheim in der Flur 1 und 3. Er umfasst Abschnitte der Straßenzüge "An der Riegelspforte", Rathausstraße, Bahnstraße und Wilhelmsstraße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die Zaybachstraße und die Straße "In der Reil",
- im Westen durch die nördlichen und westlichen Grenzen der Flurstücke 362, 363, 359 und 353/3, alle Flur 1, den Brezelweg, die Wilhelmsstraße und die Faulhaberstraße,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 308/2, 305/2, 304 (teilweise), 301, 300/2, 295/2 sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 296/2, alle Flur 1 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 293, 292/1, 290/2 und 374/2 sowie die südliche Grenze des Flurstücks 374/1, alle Flur 1,
- im Osten durch die Albert-Stohr-Straße und die gedachte Verlängerung von der Albert-Stohr-Straße zur Straße "In der Reil".

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer 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:

- *Bebauungsplanentwurf*
- *Zentraler Versorgungsbereich*

Finanzielle Auswirkungen:

- ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)
 nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!