

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1173/2012
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 126	Datum 26.07.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 14.08.2012			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	23.08.2012	N
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	23.08.2012	N
Stadtrat	Entscheidung	05.09.2012	Ö

Betreff: Bauleitplanverfahren "He 126" (Aufstellungsbeschluss) Bebauungsplanverfahren "Nahversorgungszentrum Alte Mainzer Straße (He 126)" hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 06.08.2012 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. Anlass und Sachverhalt

Der Hechtsheimer Ortskern ist nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich für den Stadtteil Mainz-Hechtsheim mit seinen ca. 15.500 Einwohnern und auf Grund von Anzahl und Umfang des Geschäftsbesatzes als Quartierszentrum eingestuft. Die Versorgungsfunktion des Ortskerns ist insbesondere durch großflächige Märkte in den Siedlungsrandlagen und im Gewerbegebiet beeinflusst. In Hechtsheim sind hier der Real-Markt in Weisenau und mehrere Lebensmittel- und Discountmärkte in den Gewerbegebieten Hechtsheim und Weisenau ausschlaggebend. 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 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 einer Einzelhandelsnutzung entzogen.

Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteils Hechtsheim erstreckt sich nahezu ausschließlich über den Abschnitt der Alten Mainzer Straße von der Ortsverwaltung bis zur Klauerstraße. Von 59 in Hechtsheim insgesamt erfassten Einzelhandelsbetrieben liegen 28 im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns. Sie haben zusammen eine Verkaufsfläche von rd. 1700 m². Es handelt sich mit Ausnahme von drei Läden um Ladenlokale von weniger als 100 m² Verkaufsfläche. In der Verteilung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zeigt sich eine perlschnurartige Aufreihung der Einzelhandelsnutzung entlang dieses Abschnittes. Der hier vorhandene Lebensmittelmarkt in der "Alten Mainzer Straße 14-16" mit einer Verkaufsfläche von nur knapp 500 m² stellt als größter Einzelhandelsbetrieb ("Nahkauf") im Ortskern dabei eine der wichtigsten "Ankernutzungen" dieses zentralen Versorgungsbereiches dar. Der Fortbestand des Lebensmittelmarktes ist nicht nur wichtiger Bestandteil der Sicherung der Lebensmittelnahversorgung der Bevölkerung im Ortskern, sondern dient auch der Sicherung der Kundenfrequenz im Stadtteilzentrum. Dies ist insbesondere für die hier ansässigen kleineren Geschäfte, Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten von besonderer Bedeutung. Dieser in sich geschlossene Versorgungskern ist erhaltenswert, da er die größte Gewähr für eine fortdauernde Funktionsfähigkeit als Versorgungszentrum bietet.

Gemäß dem städtischen Zentrenkonzept ist eine Anreicherung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im Ortskern Hechtsheim wünschenswert und sollte planerisch unterstützt werden. Besonders zum Verkauf stehende innerörtliche Grundstücke (wie Bauernhöfe und Weingüter) könnten für einen städtebaulich integrierten großen Supermarkt vorgesehen werden. Eine planerische Steuerung ist daher geboten, weil oftmals der einfachste Weg im Bau von ausschließlich Eigen-

tumswohnungen besteht. Eine Steuerung ist dabei in Form von Vorhalten der Flächen für eine Einzelhandelsnutzung und der Ausschluss von Wohnnutzung möglich.

Mit Datum 26.06.2012 wurde beim Bauamt der Stadt Mainz eine Bauvoranfrage zur Umnutzung einer eben solchen Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Lebensmittelmarktes gestellt. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung von 3 Mehrfamilienwohngebäuden, wobei ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen ist.

Eine Etablierung von Einzelhandelsnutzung an diesem Standort, d.h. auch eine bauliche Erweiterung des bestehenden Supermarktes und damit eine langfristige Stabilisierung über eine zeitgemäße Verkaufsflächengröße, wäre dann zukünftig nicht mehr möglich. Die zur Disposition stehenden Grundstücke umfassen eine Fläche von ca. 2.200 m². Trotz des schwierigen Grundstückszuschnitts handelt es sich dabei um ein mehr oder weniger einmaliges Potenzial, mit dem das o. g. Ziel des Zentrenkonzeptes umgesetzt werden kann. Durch das Stadtplanungsamt wurde ein Testentwurf erarbeitet, um zu prüfen, ob die Fläche für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes geeignet ist. Dieser städtebauliche Entwurf ist der Vorlage als Anlage beigefügt und zeigt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem integrierten Standort grundsätzlich möglich ist. Neben einer Vergrößerung der Geschossfläche des Lebensmittelmarktes um ca. 800 m² kann dabei auch das Angebot an Stellplätzen um ein Vielfaches vergrößert werden, was die Akzeptanz der Kunden erhöht und damit auch dem Bedarf der Marktbetreiber entspricht.

Seitens der Stadt Mainz besteht nun die Möglichkeit, die freiwerdenden Flächen zur Entwicklung einer zukunftsfähigen Nahversorgung für den Hechtsheimer Ortskern zu sichern. Wesentliches Ziel wird es sein, die Erdgeschosslagen für die Ansiedlung von Einzelhandel vorzuhalten und ausreichend Flächen für die Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.

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 "Nahversorgungszentrum Alte Mainzer Straße (He 126)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Hechtsheim geschaffen werden. Ziel ist es die aktuell freigewordenen Flächen für die Erweiterung der Lebensmittelnaheversorgung im Stadtteil zu sichern.

Eine dauerhafte und alleinige Belegung der Flächen 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 einer aktuell vorliegenden Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Wohngebäuden auf mehreren zusammengehörigen Grundstücken im Geltungsbereich gegeben. Diese Bauvoranfrage könnte dann aufgrund der beschlossenen Veränderungssperre abgelehnt werden.

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

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 126" befindet sich in der Gemarkung Hechtsheim in der Flur 1. Er umfasst einige Flurstücke zwischen den Straßen "Alten Mainzer Straße", "Ringstraße", "Mühlgasse".

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten durch die Alte Mainzer Straße,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 312/3 und 294/2,
- im Westen durch die Mühlgasse und die westliche Grenze des Flurstücks 297/1,
- Im Norden durch die Ringstraße und die nördliche Grenze der Flurstücke 294/2 und 308/2.

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*
- *Städtebauliches Konzept*

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -