

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich	Datum	Drucksache Nr. 0712/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Bre 162-VS/I	07.05.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 21.05.2013			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	29.05.2013	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	05.06.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.06.2013	Ö

<p>Betreff: Satzung "B 162-VS/I" Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "B 162-VS" im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Wilhelmsstraße (B 162)", Satzung "B 162-VS/I" hier: Beschluss gem. § 17 BauGB i.V.m. den §§ 14 und 16 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 13.05.2013</p> <p>Gez.</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss**/ der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim** empfehlen/ der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage gem. § 17 BauGB i.V.m. den §§ 14 und 16 BauGB die Satzung "B 162-VS/I" über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "B 162-VS" um ein Jahr.

1. Ausgangslage / Sachverhalt

Der Bretzenheimer Ortskern fungiert als Stadtteilzentrum für den Stadtteil Mainz-Bretzenheim und ist als zentraler Versorgungsbereich im Zentrenkonzept der Stadt Mainz definiert. 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.

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.

Ein Bauantrag eines Investors zum Abriss und zur Neubebauung eines ehemaligen Einzelhandelsbetriebes in der "Wilhelmsstraße" Ecke "An der Riegelspforte" wurde mit Datum vom 22.09.2011 abgelehnt, da dieser vorsah, auf dem gesamten Grundstück ausschließlich Wohnnutzung zu errichten. Daraufhin wurde vom Investor eine geänderte Planung (Aktz.: 61 31 Bre W 111) mit zwei Gewerbeeinheiten (Einzelhandel) im Erdgeschoss vorgelegt. In Erörterungsgesprächen im Zeitraum Mitte bis Ende des Jahres 2012 zwischen dem Investor und der Stadtverwaltung Mainz (Amt 61 und Amt 80) wurde zudem eine Verbesserung der verkehrlichen Situation (geänderte Straßenführung, Straßenbreite im Kreuzungsbereich, Lage der öffentlichen und privaten Stellplätze) im Eckbereich der "Wilhelmsstraße" / "An der Riegelspforte" im Zuge des geplanten Bauvorhabens angestrebt. Hierzu ist jedoch ein Flächentausch, bzw. eine Endwidmung einer flächenmäßig kleinen Straßenverkehrsfläche notwendig.

Aktuell gibt es bezüglich der angesprochenen Flächenthematik noch keine verbindlichen Ergebnisse. Eine Baugenehmigung zum o.g. Bauantrag liegt noch nicht vor. Zusätzlich zu dem Bauvorhaben an der "Wilhelmsstraße" Hausnummer 2 gibt es immer wieder Anfragen von Bauherren, welche eine Wohnnutzung in den erdgeschossigen Bereichen an den Straßenfronten im Geltungsbereich des "B 162" vorsehen möchten.

Zur Sicherung der Bauleitplanung hatte der Stadtrat am 31.08.2011 die Veränderungssperre "B 162-VS" beschlossen.

Die zweijährige Geltungsdauer der Veränderungssperre "B 162-VS" wird am 12.09.2013 ablaufen.

2. Lösung

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung soll die seit 13.09.2011 rechtskräftige Veränderungssperre "B 162-VS" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Wilhelmsstraße (B 162)" um ein Jahr verlängert werden. Diese ist gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung "B 162-VS/I" zu erlassen.

Auf der Grundlage dieser ersten Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "B 162" wird erreicht, dass Vorhaben, die den städtebaulichen Zielen für das Areal entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und das städtebauliche Ziel der Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Bretzenheim erreicht wird.

3. Kosten

Durch die Satzung "B 162-VS/I" entstehen für die Stadt Mainz keine Kosten.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Satzung "B 162-VS/I" werden keine geschlechtsspezifischen Folgen hervorgerufen.

Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- Plan mit räumlichen Geltungsbereich der Satzung "B 162-VS/I" und mit Satzungstext "B 162-VS/I"

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!