

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0972/2013/1
Amt/Aktenzeichen 12.1/12 14 45 11	Datum 17.6.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13. August 2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	21.08.2013	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.10.2013	Ö
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	23.10.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.10.2013	Ö

## Betreff:

Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel nach Landesentwicklungsprogramm IV Ziel 59

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, Oktober 2013

Christopher Sitte  
Beigeordneter

Mainz, Oktober 2013

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Wirtschaftsausschuss, der Bau- und Sanierungsausschuss, der Hauptausschuss empfehlen, der Stadtrat beschließt die Erweiterung der Ergänzungsstandorte im Sinne des Ziels 59 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV).

## **Problembeschreibung / Begründung:**

1. Sachverhalt
2. Lösung
3. Alternative
4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

### **Zu 1 – 3:**

## **Planungsgrundlage**

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz vom 14. Oktober 2008 legt in Ziel 59 fest, dass die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig ist. Diese sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Dieser verpflichtenden Zielsetzung kommt die Stadt Mainz nach, in dem die Standorte, an denen die Errichtung oder Erweiterung von großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zulässig sein soll, als Ergänzungsstandorte im Zentrenkonzept Einzelhandel festgelegt werden.

Mit der Darstellung eines Gebietes als Ergänzungsstandort im Sinne des LEP IV Ziel 59 wird zunächst nur die landes- bzw. regionalplanerische Voraussetzung geschaffen, dort abhängig vom Baurecht auch nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Damit wird kein unmittelbarer Planungsauftrag ausgelöst und es werden keine bauplanungsrechtlichen Vorschriften ersetzt.

Nach Beschlussfassung der städtischen Gremien wird die vorliegende Planung mit der Regionalplanung abgestimmt.

## **Planungsanlass**

Mit der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes vom 8.10.2010 wurde der Maßgabe im Ziel 59 des Landesentwicklungsprogramms IV nachgekommen und neben den zentralen Versorgungsbereichen für den zentrenrelevanten Einzelhandel auch die Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt. Einer dieser Bereiche erstreckt sich über einen Teilbereich des Gewerbegebietes Am Schleifweg in Bretzenheim- Süd. Diese Darstellung erschien zum damaligen Zeitpunkt als ausreichend v.a. im Zusammenhang mit anderen Planungen und Darstellungen im Stadtgebiet. Mittlerweile sind die Grundstücke im Ergänzungsstandort des Gewerbegebietes Schleifweg bis auf eines bebaut bzw. zur Bebauung vorgesehen. Im B'Plan He 116 ist jeglicher weitere Einzelhandel auch im funktionalen Sinne

durch die Maßgabe des Landes Rheinland-Pfalz im Zielabweichungsbescheid zur Ansiedlung von Möbel-Martin und den benachbarten Fachmärkten ausgeschlossen.

Um in den nächsten Jahren großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf mit der Regional- und Landesplanung abgestimmten Flächen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten, ist es sinnvoll, geeignete Erweiterungen der Ergänzungsstandorte vorzunehmen. Hier bietet sich die Darstellung

- des westlichen Teils des Gewerbegebietes Am Schleifweg und
- des nördlichen Teils des SO-Gebietes an der Haifa-Allee

an.

## **Gewerbegebiet Am Schleifweg**

### **Bestimmung/Planung:**

Es handelt sich um das bestehende Gewerbegebiet (GE-Gebiet) B 126/B 126 1.Ä/B 126 2.Ä nach § 8 BauNVO mit einem Teilbereich SO-Gebiet B 141 S (Baumarkt). Der bisher als Ergänzungsstandort dargestellte Teilbereich wird im Zentrenkonzept Einzelhandel um die Fläche zwischen Haifa-Allee im Norden und Westen, der Autobahn im Süden und der Linie Discountmarkt Lidl/Baumarkt Hornbach erweitert.

Änderungen des Bebauungsplans und der baurechtlichen Festsetzungen sind damit nicht verbunden.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind regelzulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind auf max. 5% der Verkaufsfläche analog zum Zentrenkonzept Einzelhandel beschränkt. Großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe können entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genehmigungsfähig sein, wenn sie eine Verkaufsfläche von 5000 qm (OVG für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 01. März 1995 – 7 A 1895/91 –, juris) nicht überschreiten und den Nachweis führen, dass keine negativen Auswirkungen vorliegen.

### **Begründung:**

Das Gewerbegebiet Schleifweg in Mainz-Bretzenheim liegt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans B 126 bzw. B 126/1.Ä. Dort ist ein GE-Gebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, in dem analog zum Zentrenkonzept Einzelhandel vom 9.3.2005 zentrenrelevante Sortimente auf max. 5 % der Verkaufsfläche zulässig sind. Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen dort im Sinne des Zentrenkonzeptes unbeschränkt im gesetzlichen Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO angeboten werden. Ein Teilbereich ist als SO-Gebiet Baumarkt festgesetzt.

Der bei der ersten Fortschreibung des Zentrenkonzeptes vom 8.12.2010 in der Ausdehnung als ausreichend angesehene Ergänzungsstandort ist mittlerweile bebaut bzw. mit einer Ausnahme vergeben. Da im größten Mainzer gewerblichen Entwicklungsbereich (B'Plan He 116) jeglicher weitere Einzelhandel auch im funktionalen Sinne durch die Maßgabe des Landes Rheinland-Pfalz im Zielabweichungsbescheid zur Ansiedlung von Möbel-Martin und den benachbarten nicht-zentrenrelevanten

Fachmärkten ausgeschlossen ist, kann mit dieser Darstellung ein weiteres Flächenangebot für großflächige aber nicht-zentrenrelevante Sortimente gemacht werden.

De facto ist derzeit ein Grundstück (22.000 qm) nördlich der Mercedes-Benz-Niederlassung zwischen Haifa-Allee und der Straße Am Schleifweg verfügbar.

## **SO-Gebiet Nord-östlich der Haifa-Allee**

### **Bestimmung/Planung:**

Es handelt sich um Gebietsteile im Geltungsbereich der B'Pläne B 127/B 127 1.Ä (SO 2) sowie B 160 gegenüber dem Gutenbergzentrum zwischen der Haifa-Allee im Südwesten und den Erschließungsstraßen im Nordwesten und Südosten, sowie um eine Teilfläche des Bebauungsplans B 160 – Nördlich der Haifa-Allee. Nach Nordosten endet der Ergänzungsstandort an der Linie Hotel Park-Inn/muslimisches Gemeindezentrum/ Berufsgenossenschaft Handel und Warenwirtschaft.

Im Teilbereich des B'Plans B 127/B 127 1.Ä (SO 2) ist derzeit Einzelhandel nicht zulässig. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen noch geschaffen werden. Dies geschieht sinnvollerweise in Abstimmung mit Grundstückseigentümern unter Vorlage eines städtebaulich tragfähigen Konzepts.

Im als Ergänzungsstandort dargestellten Teilbereich des B'Plans B 160 (VEP Nördlich der Haifaallee) sind großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe baurechtlich bereits zulässig. Planungsänderungen sind nicht erforderlich.

### **Begründung:**

Das SO-Gebiet 2 im B'Plan B 127/B 127 1.Ä ist in den 80er Jahren als Areal für Tertiärnutzungen (Büro, Forschung, Dienstleistung, Gesundheit etc.) ausgewiesen worden, um den damals prognostizierten Flächenbedarf für diese Nutzungen zu decken und um das Störungspotential für das benachbarte Wohngebiet gering zu halten. Ein großer Teil der Fläche liegt noch brach, weil sich in der Folgezeit die Nachfrage änderte und nicht mehr der festgesetzten Art der Nutzung im Bebauungsplan entspricht. Mit der Darstellung eines Ergänzungsstandorts im Sinne des LEP IV Ziel 59 soll zunächst die landes- bzw. regionalplanerischen Voraussetzung geschaffen werden, auch die Nutzung der Fläche durch großflächige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zuzulassen. Zur Sicherstellung der Marktgängigkeit sollte die Überplanung erst mit der Vorlage eines städtebaulich tragfähigen Konzepts für das Areal erfolgen.

Der in den Ergänzungsstandort einbezogene Teil des B'Plans 160 ist bebaut, eine großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung ist entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO aber möglich.

Die Begrenzung des Ergänzungsstandorts entlang der Linie Hotel Park-Inn/musl. Gemeindezentrum/Berufsgenossenschaft Handel und Warenwirtschaft erfolgt, um zwischen dem Störpotential des großflächigen Einzelhandels und der benachbarten Wohnbebauung weiterhin einen Puffer zu legen, wie es der B'Plan B 127 und der B'Plan 160 beabsichtigten.

Mit der Darstellung des Ergänzungsstandorts erfolgt keine Vorbestimmung über die sonstigen Nutzungsarten im Sinne des Bauplanungsrechts. Ein unmittelbarer Planungsauftrag (Bauleitplanung) ist damit nicht verbunden.

Anlage:

Kartenausschnitt Bretzenheim Süd mit Darstellung der Ergänzungsstandorte

4 entfällt