

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1198/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02/002/2020	Datum 08.08.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 12.09.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Anhörung	21.09.2023	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	28.09.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.10.2023	Ö

## Betreff:

Veränderungssperre "Le 4-VS/ II"

Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)", Satzung "Le 4-VS/ II" hier: Beschluss gem. § 17 BauGB i.V. mit den §§ 14 und 16 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 30.08.2023

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 13.09.2023

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage gemäß § 17 BauGB in Verbindung mit den §§14 und 16 BauGB die Satzung "Le 4-VS/ II" über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "Le 4-VS" um ein weiteres Jahr.

## **Sachverhalt**

### **1. Ausgangslage / Sachverhalt**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 07.02.2018 erstmals den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes "Le 4" ist es, die Ergebnisse der durchgeführten Planungswerkstatt aus dem Jahr 2015 auch in Planungsrecht umzusetzen und damit die weitere Entwicklung des Einkaufszentrums zu steuern. Insbesondere sollen dabei zusätzliche Flächen für weitere Einzelhandelnutzungen in der Erdgeschosslage sowie ergänzende Wohn- und Gewerbenutzungen in den Obergeschossen geschaffen werden.

Zur Sicherung der Planung hatte der Stadtrat am 18.11.2020 deshalb die Veränderungssperre "Le 4-VS" beschlossen. Da sich das Verfahren durch einzelne Verfahrensschritte zeitlich ausgedehnt hat und das Bebauungsplanverfahren "Le 4" noch nicht abgeschlossen werden konnte, hatte der Stadtrat die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Diese Veränderungssperre mit der Bezeichnung "Le 4-VS/ I" wird nunmehr am 03.12.2023 auslaufen.

Das Bauleitplanverfahren "Le 4" ist zwischenzeitlich weit fortgeschritten. Der nächste Verfahrensschritt stellt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB dar. Voraussichtlich kann der Satzungsbeschluss in der ersten Hälfte des Jahres 2024 gefasst werden.

Aufgrund der noch ausstehenden, erforderlichen Verfahrensschritte ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Bauleitplanverfahrens "Le 4" nicht exakt zu bestimmen. Die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet sind jedoch weiterhin gefährdet. Es ist immer noch zu befürchten, dass Vorhaben beantragt werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" widersprechen könnten.

### **Verkehrliche Untersuchungen**

Durch das Bauleitplanverfahren "Le 4" werden verschiedene verkehrliche Belange berührt. Die Kontaktaufnahme und Abstimmung zu der anfangs geplanten Verlegung der Brucknerstraße in östlicher Richtung mit den Eigentümer:innen der aktuell als Parkdeck genutzten Fläche war komplex und daher sehr zeitintensiv. Das Ziel der Verlagerung der Brucknerstraße musste im Laufe des Verfahrens als Ergebnis von verkehrlichen Untersuchungen sowie Eigentumsverhältnissen verworfen werden, wodurch Änderungen des Bebauungsplanes verursacht wurden. Ebenfalls besteht ein komplexer Zusammenhang des Bauleitplanverfahrens mit der aktuell in Planung befindlichen Umgestaltung der Hindemithstraße und der Planung des Knotenpunktes "Hindemithstraße/Brucknerstraße". Die hierfür erforderlichen Untersuchungen haben zu einem umfassenden Abstimmungsbedarf geführt.

### **Umweltprüfung / Ausgleichsflächen**

Um die Belange des Umweltschutzes in angemessenem Maße innerhalb des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ermittlung der umweltbezogenen Auswirkungen durch den Wegfall von vorhandenen Grünstrukturen und die Darstellung der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich stellte sich als sehr komplexer, zeitintensiver Prozess dar.

Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes "Le 4" wurde es erforderlich, Ausgleichflächen in den Geltungsbereich aufzunehmen. Hierzu wurden Flächen in den Gemarkungen Drais und Bretzenheim herangezogen. Durch die Suche und Zuordnung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen, die der Sicherung der Kompensation für die Eingriffe des Bebauungsplanes in das Schutzgut

Pflanzen und Tiere sowie Boden dient, kam es zu Verzögerungen bei der Fertigstellung des Umweltberichtes.

## 2. Lösung

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung soll die seit 04.12.2020 rechtskräftige Veränderungssperre "Le 4-VS" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Le 4" um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Verlängerung der Geltungsdauer ist gemäß § 16 BauGB i. V. mit § 14 BauGB als Satzung "Le 4-VS/ II" zu erlassen.

Auf der Grundlage dieser erneuten Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Le 4" wird erreicht, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Die Veränderungssperre "Le 4-VS/ II" tritt automatisch außer Kraft, sobald und soweit das Bauleitplanverfahren "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" rechtsverbindlich abgeschlossen wird.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre befindet sich in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 15 und wird begrenzt

- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Flur 10 Flst 160/18, zwischen dem bestehenden Parkdeck und der "Hindemithstraße 39"
- im Norden durch die Regerstraße und den öffentlichen Fußweg Flst. 145 entlang der "Regerstraße 2", "Regerstraße 4" und "Regerstraße 6"
- im Westen durch den öffentlichen Fußweg Flst. 146 entlang des Carl-Zuckmayer-Schulzentrums
- im Süden durch die Hindemithstraße und deren südlichen Fußweg.

## 4. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

## 5. Geschlechtsspezifische Folgen

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.

*Anlagen:  
- Satzungsentwurf*

## Finanzierung