

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0055/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 53 und 61 26 Ler 4	Datum 02.01.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.01.2018

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Anhörung	25.01.2018	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	25.01.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	07.02.2018	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Le 4" (Aufstellungsbeschluss)

a) Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

b) Bebauungsplanentwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen
Mainz, 09.01.2018
gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 22. Januar 2018

Gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den beiden o. g. Bauleitplanentwürfen:

zu a) und b)

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

1. Anlass und Sachverhalt

Das Nahversorgungszentrum des Stadtteils Lerchenberg stellt sich als in die Jahre gekommene Ladenzeile dar, die heute kaum Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe bietet und in ihrer Struktur aufgrund eines fehlenden großflächigen Lebensmittelmarktes nicht mehr zeitgemäß und attraktiv ist.

In der Erdgeschosszone befinden sich im Wesentlichen Einzelhandelsnutzungen, in den oberen Geschossen Dienstleistungen (Praxen und Büros) und Wohnnutzungen.

Das Einkaufszentrum fällt im Geländeverlauf von Westen nach Osten ab. Im Fußgängerbereich werden die Höhenunterschiede mit Treppen und steilen Rampen überwunden. Die Gebäude der Ladenzeilen sind insgesamt auf drei Niveaus angeordnet. Aufgrund dieser Situation weist das Ladenzentrum erhebliche Defizite in der Barrierefreiheit auf.

Das Einkaufszentrum zeigt sich, der Planungsphilosophie seiner Entstehungszeit folgend, introvertiert. Die geöffneten Fassaden sind auf den innenliegenden Fußgängerbereich ausgerichtet, während die nach außen gerichteten Fassaden wie Rückseiten wirken.

Das östliche Ende der Ladenzeile wird durch einen Lebensmittelmarkt gebildet, der aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen attraktiven und wirtschaftlich tragfähigen Einzelhandel genügt.

Das westliche Ende der Ladenzeile ist nicht durch eine entsprechende Nutzung gefasst (Knochenprinzip). Hier öffnet sich die Einkaufspassage zu einem grünen Platz (Platz am Brunnen), in dessen Nachbarschaft sich ein Hotel befindet, das aber keine räumliche Zuordnung zur Ladenzeile aufweist.

Aufgrund der bestehenden funktionalen und gestalterischen Mängel wurde die Umgestaltung des Einkaufszentrums als zentrale Maßnahme in dem Förderprogramm "soziale Stadt" definiert. Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung und der großen Zahl von über 20 EigentümerInnen und über 30 Gewerbetreibenden bedarf es eines mehrstufigen integrativen Planungsprozesses, um ein von allen Interessengruppen mitgetragenes städtebauliches Konzept für die Entwicklung des Einkaufszentrums zu finden. Als Instrument zur Erarbeitung eines übergreifenden Planungskonzeptes wurde daher das Instrument einer Planungswerkstatt gewählt, die im Jahr 2015 durchgeführt wurde. U.a. durch die Planungen zum Ausbau der Straßenbahntrasse entlang des Einkaufszentrums verzögerte sich hierbei die Planung und Umsetzung um einige Zeit.

Im Rahmen der Planungswerkstatt, die unter Federführung von Dez. IV durchgeführt wurde, wurden drei Büros mit der Planung von Konzeptideen beauftragt. Wesentliches Ziel im Rahmen des diskursiven Verfahrens war es ein schrittweise umsetzbares Konzept zur zeitgemäßen Erweiterung, Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums zu erarbeiten. Im Mittelpunkt der Aufgabenstellung stand die stabilisierende Erweiterung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich durch die Ansiedlung eines Vollversorgers sowie nach Möglichkeit die zusätzliche Ansiedlung eines Discounters.

In zwei Werkstatt-Terminen im Oktober und Dezember 2015 wurden die Ergebnisse mit VertreterInnen der Verwaltung, Ortspolitik, BürgerInnen, EigentümerInnen und Gewerbetreibenden diskutiert und der Entwurf mit dem höchsten Potential ausgewählt. Das Büro Schoyerer Architekten hat das Verfahren für sich entschieden und präsentierte die Ergebnisse der zweiten Planungswerkstatt, bzw. seine Ideen für die Umgestaltung des Einkaufszentrums Lerchenberg, bei einer anschließenden Informationsveranstaltung. Das ausgewählte Planungskonzept stellt die Grundlage für die weitere Ausarbeitung, Abschnittsbildung und Detaillierung der Planung dar.

2. Bestehendes Baurecht

Für den Bereich des Ladenzentrums und des direkten Umfeldes existieren bereits heute mehrere Bebauungspläne. Das gesamte Quartier Lerchenberg-Mitte wird durch den Bebauungsplan "B 46" abgedeckt, der in den Bereichen Ladenzeile und Hotel durch die beiden Bebauungspläne "B 91" und "B 134" überlagert und ersetzt wurde. Die bisherigen Bebauungspläne entsprechen weitgehend der heutigen Situation und bieten nicht die notwendigen Möglichkeiten die angestrebten Erweiterungen zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist eine Anpassung des bestehenden Baurechtes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der heutigen Ladenzeile als gemischte Baufläche dar. Das weitere Umfeld ist als Wohnbaufläche dargestellt. Da das Ladenzentrum um einige Flächen erweitert werden soll, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Lösung

Der Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" soll aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, das Einkaufszentrum gemäß den Zielen aus der Planungswerkstatt langfristig weiterzuentwickeln und zu sichern.

Darüber hinaus wird der Flächennutzungsplan an die geänderten Planungsabsichten angepasst.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens soll insbesondere das Baurecht für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelnutzungen im Umgriff der bestehenden Ladenzeile geschaffen, sowie eine harmonische städtebauliche Gesamtgestalt der Ladenzeile angestrebt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben der heutigen Ladenzeile auch die östlich und westlich angrenzenden Flächen, welche bereits Bestandteil der Planungswerkstatt waren. Er überlagert dabei mehrere heute bereits bestehende Bebauungspläne.

Die bereits heute bestehenden Nutzungen und die Zielvorstellungen der heutigen Eigentümer beeinflussen in direktem Maße die Realisierbarkeit der angestrebten Planungskonzeption, weshalb eine enge Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern angestrebt wird. Darüber hinaus erfordert die Planung eine umfassende Analyse des Bestandes, was sich nur mit entsprechendem, zeitlichem Aufwand erreichen lässt.

4. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Weiterentwicklung des Einkaufszentrums schaffen, sowie eine sinnvolle städtebauliche Ordnung in diesem zentralen Siedlungsbereich gewährleisten. Ziel ist die Schaffung weiterer Flächen für den Einzelhandel in der Erdgeschosslage, sowie ergänzende Wohn- und Gewerbenutzungen in den Obergeschossen.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Le 4" ist identisch mit dem Geltungsbereich der Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes. Er befindet sich in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 15 und wird begrenzt

- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Flur 10 Flst 160/18
- im Norden durch die Regerstraße und den öffentlichen Fußweg Flst. 145
- im Westen durch den öffentlichen Fußweg Flst. 146
- im Süden durch die Hindemithstraße

6. 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.

7. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses soll in einem nächsten Schritt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse erfolgen sowie ein erster Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der Ergebnisse aus der Planungswerkstatt erarbeitet werden.

Diese stellen dann die Grundlage für die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte wie z. B die Bürgerbeteiligung dar.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf*
- *FNP-Änderung Nr. 53*
- *Ergebnis der Planungswerkstatt*
- *Vermerk*