

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2170/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Alt 262	Datum 05.01.2021	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 12.01.2021			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	27.01.2021	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	28.01.2021	Ö

<p>Betreff: Bebauungsplanverfahren "A 262" und FNP-Änderung Nr. 45</p> <p>a) Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)", hier: - Vorlage in Planstufe I, - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>b) Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)", hier: - Vorlage in Planstufe I, - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p>
<p>Mainz, 06. Jan. 2021</p> <p>gez. Marianne Grosse</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung**, der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** empfehlen, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu den o. g. Bauleitplanverfahren:

1. die Vorlage in Planstufe I,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

1. Ausgangssituation/ Beschlusslage

Die langjährigen und vielfältigen Bemühungen, den Einkaufsstandort Ludwigsstraße rund um den ehemaligen Karstadt-Komplex zu stärken, mündeten im Herbst 2019 in die gemeinsam zwischen der zukünftigen Vorhabenträgerin und der Stadt Mainz ausgearbeiteten Aufgabenstellung für einen Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25. September 2019 nach vorangegangener umfangreicher Bürgerbeteiligung beschlossen wurde. Ziel des Wettbewerbs war es, einen Entwurf für eine qualitativ anspruchsvolle Bebauung zu erhalten, die eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität bietet, den vielfältigen Nutzungen wie Einkauf, Gastronomie, Kultur, Hotel und Wohnen gerecht wird und sich in die Umgebung einfügt.

2. Wettbewerbsergebnisse

Mit dem Abschluss des Wettbewerbs konnte ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung des Karstadt-Areals zum Einkaufsquartier Ludwigsstraße erreicht werden. Es wurde eine hohe Bandbreite an ausgezeichneten Gestaltungsideen für das künftige Einkaufsquartier aufgezeigt. In der Preisgerichtssitzung am 15. Mai 2020 wurden die Wettbewerbsarbeiten von einer Jury aus Fachleuten sowie Vertretern der Stadt Mainz und des Vorhabenträgers bewertet und prämiert. Beurteilt wurden u. a. die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität, die Einhaltung des städtebaulichen Grundkonzepts, die technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit sowie die Vereinbarkeit mit den Empfehlungen aus der Bürgerbeteiligung. Im Zuge der Beurteilung zeichneten sich klare Sieger ab, die herausragende Lösungen für die komplexe Gestaltung entlang der Ludwigsstraße entwickelt hatten.

Die Wettbewerbsergebnisse wurden den politischen Gremien im Juni/ Juli 2020 vorgestellt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" auf Grundlage der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwürfe für die Realisierungsteile "Karstadt" und "Fuststraße" der Arbeitsgemeinschaft FAERBER ARCHITEKTEN GbR Mainz mit JESTAEDT + PARTNER STADTPLANER, Mainz & BIERBAUM.AICHELE Landschaftsarchitekten, sowie für den städtebaulichen Ideenteil auf der Grundlage des Büros AS+P, ALBERT SPEER UND PARTNER auszuarbeiten und ins Verfahren zu bringen.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" wurde bereits im Jahre 2013 gefasst. Auf dieser Beschlusslage kann weiterhin aufgebaut werden, da die städtebauliche Zielrichtung unverändert ist.

Die wesentlichen Ergebnisse des Wettbewerbs können wie folgt zusammengefasst werden:

- Im Südwesten entlang der Weißliliegasse wird das Gebäude der Deutschen Bank in der Substanz erhalten. Der Anteil der Büroflächen wird reduziert und ein Teil der Nutzflächen der Verkaufsnutzung zugeschlagen. In den ehemaligen Tresorräumen im Untergeschoss soll eine Diskothek und eine Club-Bar untergebracht werden.
- Ebenfalls an der Weißliliegasse soll das bestehende Parkhaus erhalten, die innere Aufteilung aber aktuellen Nutzeransprüchen angepasst werden. Die Zahl der Stellplätze wird die in den LUFO-Leitlinien festgesetzte Obergrenze von maximal 400 Stellplätzen nicht überschreiten.

- Vom Parkhaus wird die oberste Ebene rückgebaut und durch eine zweigeschossige Hotelbebauung ersetzt. Die Hotelbebauung erstreckt sich in Teilen auch oberhalb der Verkaufsebenen.
- Kernstück des Plangebietes des "A 262" ist die Neubebauung auf dem ehemaligen Karstadt-Areal. Das Bestandsgebäude soll bis auf die Ebene Erdgeschossfußboden abgetragen werden. Die bisherige Pavillonstruktur wird entfernt, architektonisch neu interpretiert und mit den aus dem LUFO-Prozess abgeleiteten Gebäudehöhen neu errichtet. Wesentliches Merkmal des Einkaufskomplexes ist die sog. "Markthalle", mit der der öffentliche Raum als halb-öffentlicher Raum in den Komplex hineingezogen wird. Die Markthalle bietet Raum für sog. Pop-Up-Stores (kleine temporär betriebene Verkaufseinrichtungen) und für kulturelle Veranstaltungen. Über die Markthalle gelangt man auf die halb-öffentlich nutzbaren Dachterrassen. Die Verkaufsnutzung erstreckt sich auf das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Im Untergeschoss wird ein für die Innenstadt wichtiger Lebensmittelmarkt untergebracht.
- Im Ersatzbau des ehemaligen "Karstadt-Sport" nordöstlich der Fuststraße sind zukünftig ebenfalls zwei Nutzungsebenen mit Einzelhandel vorgesehen. Darüber sollen zum Gutenbergplatz hin orientiert Räumlichkeiten für kulturelle Nutzungen entstehen. Zum Bischofsplatz hin werden oberhalb der Verkaufsebenen voraussichtlich zwölf Wohneinheiten errichtet.
Zu diesem Bereich existiert ein positiver Bauvorbescheid auf der Grundlage des bestehenden Baurechts.

3. Bebauungsplanverfahren

Aufbauend auf den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwurf wurde ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet. Die wesentlichen städtebaulichen Merkmale wurden in die Sprache eines Bebauungsplanes umgesetzt und zum Beschluss in "Planstufe I" vorgelegt. Bei der in "Planstufe I" vorliegenden Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen handelt es sich um einen ersten Entwurf, der im weiteren Bauleitplanverfahren verfeinert und ergänzt wird.

Als nächste Verfahrensschritte soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - aufgrund der Corona-Pandemie - im Aushangverfahren durchgeführt werden. Zudem erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach Abschluss und Auswertung dieser Verfahrensschritte und nach Vorliegen der notwendigen Fachgutachten wird der Bebauungsplanentwurf "A 262" entsprechend ergänzt und überarbeitet (= "Planstufe II"-Entwurf) und dann zum Offenlagebeschluss den städtischen Gremien erneut vorgelegt werden.

Parallel zu diesem Prozess wird der städtebauliche Vertrag mit Inhalten gefüllt, die in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können bzw. die der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte dienen. Hierzu zählen u.a. die Sicherung der architektonischen Qualität, die Erschließung, ein Energiekonzept und die Klärung der Grundstücksfragen. Ebenfalls sollen im Vertrag über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Regelungen zu Fassaden- und Dachbegrünungen geregelt werden. Auch die Kostentragung für die notwendigen Fachgutachten ist Gegenstand des Vertrages.

4. Flächennutzungsplan- Änderungsverfahren "FNP-Ä Nr. 45"

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend ist der Flächennutzungsplan der zukünftigen Entwicklung anzupassen. In einem kleinen Teilbereich nördlich des Bischofsplatzes soll die derzeit gültige Darstellung als "Wohnbaufläche" durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 der umgebenden Darstellung als "gemischte Baufläche" angepasst werden. Die Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren "A 262" durchgeführt.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Fragen

Einige Aspekte diesbezüglich sind bereits in die Wettbewerbsauslobung eingeflossen. Es ist abzuwarten, welche weiteren Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

6. Kosten

Die Kosten der baulichen Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse liegen bei der privaten Vorhabenträgerin. Darüber hinaus werden im städtebaulichen Vertrag u.a. Regelungen zur Kostenübernahme für die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Gutachten durch die Vorhabenträgerin festgeschrieben.

Anlagen:

- *Entwurf der Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes in "Planstufe I"*
- *Bebauungsplanentwurf "A 262" in "Planstufe I"*
- *Entwurf der Begründung zu den beiden Bauleitplänen*
- *Vermerk über die Ämterkoordinierung vom 16.07.2020*