

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

0493/2021

Amt/Aktenzeichen

61/61 20 02 Ä 53 + 61/61 26 Ler 4

Datum

15.03.2021

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 23.03.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	15.04.2021	Ö

Betreff:

- a) Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"
hier: - Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- b) Bebauungsplanentwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"
hier: - Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Mainz, 17.03.2021

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, 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. 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 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 ausgewählte Planungskonzept stellt die Grundlage für die weitere Ausarbeitung, Abschnittsbildung und Detaillierung der Planung dar.

2. 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.

3. Bisheriges Verfahren

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 07.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Weiterentwicklung des Einkaufszentrums zu schaffen. Hierbei gilt es ein verträgliches Maß der Nutzung zu definieren, welches sich aus den vorhandenen Restriktionen im Plangebiet ergibt und zwischen dem Maß der umliegenden Bebauung vermittelt.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.11.2017 bis einschließlich 04.12.2017 und in Form eines "Scopingtermins" am 04.12.2017.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Zulässige Verkaufsflächen
- Anbindung öffentlicher Einrichtungen und Freiräume
- Anwendung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung
- Erforderlichkeit Grundstücksneuordnung
- Neugestaltung Verkehrsflächen
- Verlauf vorhandener Leitungen
- Beleuchtung
- Bepflanzung
- Auswirkungen auf den Verkehrslärm
- Artenschutz
- Bodenschutz
- Gewässerschutz
- Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

3.3 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" hat der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am 18.11.2020 gemäß den §§ 14 und 16 Abs. 1 BauGB die Veränderungssperre "Le 4-VS" als Satzung beschlossen.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

5. 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.

6. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage der in der Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen. Aufgrund der anhaltenden Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor dem Corona-Virus sind aktuell keine Veranstaltungen mit Personenansammlungen möglich. Daher wird die Beteiligung der Öffentlichkeit im Aushangverfahren erfolgen. Im Anschluss daran wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Für die Ausgestaltung einer barrierefreien Wegeverbindung im nordwestlichen Geltungsbereich zwischen der Einkaufspassage und der angrenzenden Schule, wird aktuell an einer Lösung gearbeitet. Der entsprechende Bereich wird im weiteren Verfahren angepasst.

Des Weiteren ist eine Umgestaltung des Brunnenplatzes vorgesehen. Da für diesen Bereich zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Planungen vorliegen, sind im weiteren Verlauf ggf. Anpassungen erforderlich.

Anlagen:

- *Flächennutzungsplanänderung Nr. 53*
- *Bebauungsplanentwurf "Le 4"*
- *Begründung*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange*