

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1400/2022
Amt/Aktenzeichen 61/ 61 20 02 Ä 45 + 61 26 A 262	Datum 14.10.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.10.2022

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	16.11.2022	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.11.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.11.2022	Ö

Betreff: FNP-Änderung Nr. 45 und Bebauungsplanverfahren "A 262"

- a) Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"
hier: - Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- b) Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"
hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 14.10.2022

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 27.10.2022

gez.
Günter Beck
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

- zu a)
 1. die Vorlage in Planstufe II,
 2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

- zu b)
 1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
 2. die Vorlage in Planstufe II,
 3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Ausgangssituation

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 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. Mit Abschluss des Wettbewerbs im Jahr 2020 und dem Beschluss des Stadtrates am 01.07.2020, den Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" auf Grundlage der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwürfe auszuarbeiten und ins Verfahren zu bringen, konnte ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung des Karstadt-Areals zum Einkaufsquartier Ludwigsstraße erreicht werden.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss für einen kleinen Teilbereich auch der gültige Flächennutzungsplan an die im Planungsprozess formulierten städtebaulichen Ziele angepasst werden. Hierzu wird parallel das Verfahren zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Ziel der beiden Bauleitplanverfahren zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "A 262" sowie des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" ist es folglich - aufbauend auf dem bisherigen Planungsprozess – südlich und nördlich der Ludwigsstraße Baurecht für vielfältige Nutzungen wie Einkauf, Gastronomie, Kultur, Hotel und Wohnen an der Ludwigsstraße zu schaffen. Die ebenfalls mit dem Planungsprozess und dem Bauleitplanverfahren definierten Ziele hinsichtlich einer anspruchsvollen Bebauung mit hoher Architektur- und Freiraumqualität sollen ergänzend über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Mainz geregelt und gesichert werden.

2. Bauleitplanverfahren

2.1 Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes wurde bereits im Jahre 2013 gefasst und im Amtsblatt am 13.12.2013 bekannt gemacht. Auf dieser Beschlusslage konnte das weitere Verfahren aufgebaut werden, da die städtebauliche Zielrichtung unverändert ist.

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend ist der Flächennutzungsplan der zukünftigen Entwicklung für einen kleinen Teilbereich nördlich des Bischofsplatzes anzupassen. Die derzeit gültige Darstellung als "Wohnbaufläche" soll durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 der Darstellung im Umfeld entsprechend als "gemischte Baufläche" angepasst werden.

Die Flächennutzungsplanänderung und die damit einhergehenden nach Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte werden parallel zum Bebauungsplanverfahren "A 262" durchgeführt.

2.2 Bebauungsplanverfahren "A 262"

2.2.1 Aufstellungsbeschluss / erneuter Aufstellungsbeschluss

Auch für das Bebauungsplanverfahren "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" wurde der Aufstellungsbeschluss im Jahre 2013 gefasst und im Amtsblatt am 13.12.2013 bekanntgemacht. Da die städtebauliche Zielsetzung bis heute unverändert ist, konnte das weitere Bebauungsplanverfahren darauf aufgebaut werden.

Aufgrund der zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erforderlich gewordenen Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches auf Flächen nördlich der Ludwigsstraße bzw. Bereiche entlang des nördlichen Gutenbergplatzes soll ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "A 262" gefasst werden.

2.2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung/ Scoping

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021. Zuvor wurden die Fachämter zu den beiden Bauleitplanentwürfen im Zuge einer Ämterkoordinierung am 16.07.2020 angehört.

Die Vermerke zur Ämterkoordinierung sowie zur frühzeitigen Behördenbeteiligung sind der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

2.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.02.2021 bis einschließlich 12.03.2021 im Aushangverfahren. Aus der Öffentlichkeit gingen im Zuge dieses Verfahrensschrittes insgesamt 13 Stellungnahmen bzw. Anregungen ein.

Aufgrund dieser Stellungnahmen bzw. Anregungen wurden im Bebauungsplanentwurf "A 262" u.a. folgende wesentliche Änderung vorgenommen:

- Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "A 262" um eine nördlich der Ludwigsstraße und zwischen nördlicher Fuststraße und Gutenbergplatz liegende Teilfläche erweitert. Die hiermit verfolgten städtebaulichen Ziele sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargestellt.

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

2.2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ("Anhörverfahren")

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.02.2022 bis einschließlich 11.04.2022.

Aufgrund der im Zuge des Anhörverfahrens vorgetragenen Anregungen wurden in den Bebauungsplanentwurf "A 262" ergänzende Festsetzungen zu den Themen "Eingrünung", "Grünerhalt" und "Neuanpflanzungen" aufgenommen.

Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren) ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

2.3 Erweiterung räumlicher Geltungsbereich für den Bebauungsplanentwurf "A 262"

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB und im Zuge des Anhörverfahren wurde zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der räumliche Geltungsbereich erweitert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)" liegt in der Gemarkung Mainz (Altstadt) und wird nunmehr begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Ludwigsstraße, Flurstück 369/14, Flur 6, die westliche Grenze der Fuststraße, Flurstück 365/9, Flur 3, und die südliche Grenze des Tritonplatzes, Flurstück 365/17, Flur 3,
- im Süden durch die südliche Grenze der Eppichmauergasse, Flurstück 408/10, durch die Verlängerung dieser Linie bis zur westlichen Grenze der Weißliliengasse und bis zur östlichen Grenze der Weihergartenstraße, Flurstück 407/3, sowie durch die südliche Grenze des Bischofsplatzes, Flurstück 400/7, alle Flur 6,
- im Westen durch die westliche Begrenzung der Weißliliengasse, Flurstück 395/5, sowie durch eine bis zum Schnittpunkt der westlichen Grenze der Ludwigstraße mit der westlichen Grenze der Großen Langgasse, Flurstück 365/4, Flur 4, führenden Linie,
- im Osten durch die östliche Grenze des südlichen und nördlichen Teils des Bischofsplatzes, Flurstück 400/7, Flur 6, durch die östliche Grenze der Flurstücke 13/1, 14/5 (ehemals "Karstadt-Sport"), beide Flur 6, sowie eine nach Norden über den Gutenbergplatz, Flurstück 362/11, bis zur östlichen Grenze des Tritonplatzes, Flurstück 365/17, beide Flur 3 verlängerten Linie.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 bleibt trotz der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes unverändert. Die im Bebauungsplanentwurf "A 262" arrondierte Teilfläche ist im Flächennutzungsplan bereits als "gemischte Baufläche" dargestellt. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "A 262" stimmen damit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Bebauungsplanentwurf ist damit in diesem arrondierten Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes liegt ebenfalls in der Gemarkung Mainz und umfasst die Gebäude "Fuststraße 2", Flurstücke 14/3 und 14/5, und "Bischofsplatz 12", Flurstücke 13/1, 13/4, 13/5, sowie den nördlichen Teilbereich des Bischofsplatzes, Flurstück 400/7, alle Flur 6.

3. Weiteres Verfahren

Für den Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" soll aufgrund der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Darüber hinaus sollen die vorliegende Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" sowie der Bebauungsplanentwurf "A 262" in "Planstufe II" beschlossen werden. Zudem soll beschlossen werden, beide Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Städtebaulicher Vertrag

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag mit Inhalten erarbeitet, die in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können bzw. die der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte dienen. Im städtebaulichen Vertrag sollen insbesondere folgende Themenfelder geregelt werden:

- Themenfeld "Allgemeines":
 - Kostentragung
 - Eigentumsübertragung
 - Zugänglichkeit der Dachterrasse

- Themenfeld "Architektur und Freiraum":
 - Sicherung der architektonischen Qualität aus dem Wettbewerbsverfahren
 - Erarbeitung und Umsetzung des Werbeanlagenkonzeptes
 - die Erarbeitung von Freiraumplanungen für die Bereiche südliche Fuststraße/ nördlicher Bischofsplatz, für die Ludwigsstraße im Bereich der Pavillons, für die Weißliliengasse mit Knotenpunkt Weißliliengasse-Ludwigsstraße und für den Bereich des Platzes hinter dem ehemaligen Foto-Oehling sowie deren Umsetzung durch die Vorhabenträgerin

- Themenfeld "Einzelhandel":
 - Regelungen zum Einzelhandel der Boulevard LU (u. a. Verkaufsflächenbeschränkung, Regelungen zu Ankermietern)
 - Ausgestaltung des City-Hubs

- Themenfeld "Umweltbelange":
 - Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelung zur Fassadenbegrünung und des Bestandsgrüns, Vogelschutzkonzept, Schaffung von Ausweichbrutstätten)
 - Umsetzung des Regenwasserkonzeptes
 - Schutz des Grundwassers
 - Umsetzung des Energiekonzeptes
 - Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen
 - Durchführung von Baumschutzmaßnahmen

- Themenfeld "Erschließung und Verkehr":
 - Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen (Umgestaltung der Weißliliegasse mit Baumpflanzungen, Parkhaus-Zufahrt, Bushaltestelle Weißliliegasse)
 - Inanspruchnahme und Wiederherstellung der öffentlichen Flächen
 - Herstellung von Trafostationen
 - Detailerschließung des Hotels und verkehrliche Andienung des Einzelhandels
 - Umsetzung des Mobilitäts- und Baustelleneinrichtungskonzeptes
 - Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung/Qualitätssicherung
 - Erschließung des Hotels
 - Verkehrliche Andienung des Einzelhandels
 - Umsetzung des Baustelleneinrichtungskonzeptes
 - Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung/Qualitätssicherung
 - Inanspruchnahme und Wiederherstellung der öffentlichen Flächen

Die derzeit im Entwurf des städtebaulichen Vertrages enthaltenen und mit den Fachämtern bereits vom Grundsatz her abgestimmten Regelungen sind im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargestellt. Als nächster Schritt werden die Verhandlungsgespräche mit der Vorhabenträgerin fortgesetzt und die Vertragsinhalte final abgestimmt.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Fragen

Einige Aspekte zur Berücksichtigung von geschlechtsspezifischen Anforderungen sind bereits in die Wettbewerbsauslobung eingeflossen. Darüber hinaus sind im bisherigen Verfahren keine weiteren Anregungen zu geschlechtsspezifischen Fragen vorgetragen worden. Die auf Grundlage der beiden zu beschließenden Bauleitpläne zulässigen Vorhaben lösen keine geschlechtsspezifischen Fragestellungen aus.

6. Kosten

Die Kosten der baulichen Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse liegen bei der privaten Vorhabenträgerin. Dies gilt u.a. auch für die Kostenübernahme für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Gutachten.

Seitens der städtischen Fachämter wurden darüber hinaus keine weiteren Kosten benannt. Dem zur Umsetzung einzelner Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "A 262" erforderlichen Tausch von Grundstücksflächen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.11.2021 zugestimmt. Die Grundstücksgeschäfte sollen Bestandteil des städtebaulichen Vertrags werden.

Anlagen:

- *Entwurf der Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes in "Planstufe II"*
- *Bebauungsplanentwurf "A 262" mit textlichen Festsetzungen in "Planstufe II"*
- *Entwurf der Begründung in "Planstufe II" zu beiden Bauleitplänen*
- *Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen*
- *Vermerk über die Ämterkoordinierung vom 16.07.2020*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren)*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*
- *Fachbeitrag Bäume*
- *Fachbeitrag Entwässerung*
- *Fachbeitrag Mikroklima*
- *Energiekonzept*
- *Bericht zu Grundwassermessstellen*
- *2 umwelttechnische Kurzberichte zur Beprobung der Grundwassermessstellen*
- *Historische Recherche zu Alt- und Verdachtsstandorten*
- *Schalltechnische Untersuchung*
- *2 geotechnische Vorgutachten*
- *Umwelttechnisches Gutachten*
- *Verkehrsgutachten*
- *Mobilitätskonzept "Karstadt-Areal"*
- *Umweltbericht mit Anlagen*