

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1234/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 45 + 61 26 A 262	Datum 31.08.2023	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 12.09.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	27.09.2023	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	28.09.2023	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 erneuter Planstufe II  
- Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB
- b) Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"  
hier: - Vorlage in erneuter Planstufe II  
- Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Mainz, 05.09.2023

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

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

1. die Vorlage in erneuter Planstufe II,
2. die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB.

## 1. Sachverhalt

Aufbauend auf den im Jahre 2019 durchgeführten Realisierungswettbewerb führt die Stadt Mainz die beiden Bauleitplanverfahren "Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" sowie Bebauungsplanverfahren "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" durch. Ziel der Planung ist es, die Mainzer Innenstadt als Einkaufsstandort attraktiver und zukunftsfähig zu gestalten. Hierfür sollen ein attraktives Angebot und eine hohe stadträumliche Qualität geschaffen werden, sowie eine Konzentration der "Einkaufsinnenstadt" auf den sogenannten TRIPOL Brand – Römerpassage – Ludwigsstraße erfolgen. Parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "A 262" soll auch das Verfahren zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Die beiden Bauleitplanverfahren sind bereits weit fortgeschritten. Als bislang letzter Verfahrensschritt wurde im Zeitraum zwischen 19.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auch die Verhandlung mit der Investorin über die erforderlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrages waren bis zu diesem Zeitpunkt bereits vorangetrieben.

Im März 2023 hat die Investorin dann der Stadt mitgeteilt, dass für die Flächen im Untergeschoss des geplanten Komplexes "Lu:" kein Lebensmittelvollsortimenter zu gewinnen sei und man daher plane, eine Modifikation der bisherigen Planungen vorzunehmen. Anstelle der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im bisherigen Untergeschoss an der Ludwigsstraße soll dieser nun in das Erdgeschoss des heutigen Parkhauses am Bischofsplatz untergebracht werden. Daraus ergeben sich wiederum einige Anpassungen der bisherigen Konzeption: das Untergeschoss soll nunmehr zu einer durchgängigen Tiefgarage ertüchtigt werden, gleichzeitig soll das alte Parkhaus bis zur Erdgleiche teilweise zurückgebaut werden. Mit der Modifikation einher geht auch die geringfügige Verschiebung der Zufahrt für die Warenanlieferung in Bereich Fuststraße sowie die Verlagerung der Ausfahrt in die Eppichmauergasse. Zudem sind die Öffnung der Markthalle im Erdgeschoss der "Lu:" zur Anbindung des neuen Vollsortimenters im Erdgeschoss und geringfügige Änderungen der Gebäudefassaden an Bischofsplatz, Eppichmauergasse und Weißliliegasse vorgesehen. Der Nachweis, dass die Änderungen fachlich und rechtlich im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens lösbar und umsetzbar sind, wurde auf Basis der zwischenzeitlich überarbeiteten Fachbeiträge zu den Bauleitplanverfahren erbracht. Daher konnte den seitens der Investorin geplanten Modifikationen zugestimmt werden. Die Konzeptmodifikationen wurden daraufhin der interessierten Bürgerschaft im Rahmen eines unabhängig vom laufenden Bauleitverfahren angebotenen Sondertermins am 03.07.2023 vor Ort vorgestellt.

Die u.a. aus den Konzeptmodifikationen resultierenden geringfügigen Anpassungen sowohl der zeichnerischen als auch der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "A 262" machen nunmehr eine erneute Beschlussfassung in "Planstufe II" sowie eine erneute öffentliche Auslegung der beiden Bauleitplanentwürfe inklusive aller Anlagen erforderlich.

## **2. Bisheriges Bauleitplanverfahren**

### **2.1 Verfahren zur 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.

### **2.2 Bebauungsplanverfahren "A 262"**

#### **2.2.1 Aufstellungsbeschlüsse**

Auch für das Bebauungsplanverfahren "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" wurde der Aufstellungsbeschluss im Jahre 2013 gefasst und im Amtsblatt am 13.12.2013 öffentlich 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 um Flächen nördlich der Ludwigsstraße bzw. Bereiche entlang des nördlichen Gutenbergplatzes hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.11.2022 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "A 262" gefasst. Dieser Beschluss wurde am 09.12.2022 im Amtsblatt ebenfalls öffentlich bekanntgemacht.

#### **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.

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.

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

## **2.2.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung der beiden Bauleitplanentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 19.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023. Der Zeitraum für die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt am 09.12.2022 bekanntgemacht.

Die vorgebrachten Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung und die seitens der Vorhabenträgerin geplanten Änderungen der Konzeption im Nachgang zur ersten öffentlichen Auslegung der beiden Bauleitpläne haben u.a. folgende Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zur Folge:

- Ausweitung der Zulässigkeit von Wohnungen für das Kerngebiet "MK 7" (Anwesen "Gutenbergplatz 2"), parzellengerechte Anpassung der Art der baulichen Nutzung sowie ergänzende Festsetzungen zum Schallschutz;
- Festsetzung neuer Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Warenanlieferung in der Fuststraße und der Eppichmauergasse,
- Entfall der Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches für Warenanlieferung an der Weißliliengasse;
- Neugestaltung der Eppichmauergasse mit modifizierten Baumstandorten (Neupflanzungen);
- Festsetzung eines zusätzlichen Baumstandortes in der Weißliliengasse (Neupflanzung);
- redaktionelle Fortschreibung einzelner Festsetzungen und der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Hinweise sowie der Begründung.

Aufgrund der im Nachgang zur öffentlichen Auslegung erforderlichen Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sollen die beiden Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt werden.

## **3. Weiteres Verfahren**

Die beiden Bauleitplanentwürfe "Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" sowie der Bebauungsplanentwurf "A 262" sollen in "erneuter Planstufe II" beschlossen werden. Zudem soll beschlossen werden, die beide Bauleitpläne im Internet zu veröffentlichen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauGB erneut 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
  - Vermessungsleistungen
  - Zugänglichkeit der Dachterrasse
  
- Themenfeld "Architektur und Freiraum":
  - Sicherung der architektonischen Qualität aus dem Wettbewerbsverfahren
  - Abstimmung der architektonischen Leitdetails und Bereitstellung von Musterfassaden
  - Erarbeitung und Umsetzung des Werbeanlagenkonzeptes
  - Freiraumplanungen für die Bereiche südliche Fuststraße/ nördlicher Bischofsplatz, für die Ludwigsstraße im Bereich der Pavillons, für die Weißliliengasse mit Knotenpunkt Weißliliengasse-Ludwigsstraße, der Eppichmauergasse 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 Weißliliengasse mit Baumpflanzungen, Parkhaus-Zufahrt, Bushaltestelle Weißliliengasse)
  - Inanspruchnahme und Wiederherstellung der öffentlichen Flächen
  - Erschließung des Hotels
  - Verkehrliche Andienung des Einzelhandels

- Herstellung von Trafostationen innerhalb von Gebäuden
  - Detailerschließung des Hotels und verkehrliche Andienung des Einzelhandels
  - Umsetzung des Mobilitäts- und Baustelleneinrichtungskonzeptes
  - Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung/Qualitätssicherung
  - Umsetzung des Baustelleneinrichtungskonzeptes
  - Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung/Qualitätssicherung
  - dingliche Sicherung von notwendigen Stellplätzen im Parkhaus
  - Vorbereitungen zur Realisierung eines Trinkbrunnens
  - Ausschreibungs- und Vergabemodalitäten
- Themenfeld "Sicherung der Vertragsleistungen":
    - Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen

Die seitens der Investorin geplanten Änderungen der Konzeption im Nachgang zur ersten öffentlichen Auslegung haben nur zu geringfügigen Änderungen des städtebaulichen Vertragsentwurfs geführt. 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 Investorin zu noch nicht abschließend verhandelten Punkten 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 Investorin. Dies gilt u.a. auch für die Kostenübernahme für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Fachgutachten und den Umweltbericht.

### **Anlagen:**

- *Entwurf der Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes in "erneuter Planstufe II"*
- *Bebauungsplanentwurf "A 262" mit textlichen Festsetzungen in "erneuter Planstufe II"*
- *Entwurf der Begründung in "erneuter Planstufe II" zu beiden Bauleitplänen*
- *Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen*
- *Vermerk über die Ämterkoordination 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*
- *Fachbeitrag Artenschutz*
- *Fachbeitrag Baumschutz*
- *Fachbeitrag Entwässerung*
- *Fachbeitrag Mikroklima*
- *Fachbeitrag Energie*
- *Fachbeitrag Verkehr*
- *Fachbeitrag Mobilitätskonzept*
- *Fachbeitrag Schallschutz*
- *Bericht zu Grundwassermessstellen*
- *2 umwelttechnische Kurzberichte zur Beprobung der Grundwassermessstellen*
- *Historische Recherche zu Alt- und Verdachtsstandorten*
- *2 geotechnische Vorgutachten*
- *Umwelttechnisches Gutachten*
- *Umweltbericht mit Anlagen*