

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1565/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 53 + 61 26 Ler 4	Datum 11.10.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 24.10.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Anhörung	09.11.2023	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	16.11.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.11.2023	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Le 4" (Planstufe II)

- a) Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"
hier: - Vorlage in Planstufe II
- Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- b) Bebauungsplanentwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"
hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe II
- Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 13.10.2023

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 24.10.2023

gez.
Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

zu b)

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,

zu a) + b)

2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die Veröffentlichung im Internet, sowie die Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt

1. Sachverhalt/ Planungserfordernis

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.

Als Instrument zur Erarbeitung eines übergreifenden Planungskonzeptes wurde das Instrument einer Planungswerkstatt gewählt, die im Jahr 2015 durchgeführt wurde. 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 Vertreter:innen der Verwaltung, Ortschaften, Bürger:innen, Eigentümer:innen und Gewerbetreibenden diskutiert und der Entwurf mit dem höchsten Potential ausgewählt. Das ausgewählte Planungskonzept stellte die Grundlage für die weitere Ausarbeitung, Abschnittsbildung und Detaillierung der Planung dar.

Zur Aufwertung und Steigerung der Attraktivität des Einkaufszentrums im Stadtteil Lerchenberg wurden bereits gestalterische Maßnahmen umgesetzt. Das Einkaufszentrum wurde barrierefrei gestaltet und besser in das räumliche Umfeld integriert. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wurden neue Sitzgelegenheiten sowie Pflanzenbeete in die Fußgängerzone integriert. Als weitere Maßnahme zur Attraktivitätssteigerung wurde ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, welches künftig bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden für deren äußere Gestaltung Anwendung finden soll. Der aus der Entstehungszeit vorherrschende Charakter soll bewahrt und bauliche Missstände behoben werden.

2. Ziele 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 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 03.05.2021 bis einschließlich 21.05.2021. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Verkehrsführung, Stellplätze, Verkehrssicherheit
- Höhenfestsetzungen
- Lärmschutz
- Aufzugsanlage
- Brunnenplatz
- Klimaschutz
- Bestandsbäume

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

3.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) erfolgte in der Zeit vom 27.10.2022 bis einschließlich 30.11.2022. Die Behandlung des Bauleitplanverfahrens erfolgte in der Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Lerchenberg am 27.04.2023. Die Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO ist damit erfolgt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Natur- und Artenschutz
- Altlasten, Bodenschutz
- Grünordnung, Freiraumplanung
- Verkehrsführung, Stellplätze
- Wasserwirtschaft
- Versorgungsleitungen
- Ausbildung des Brunnenplatzes
- Müllsammelstandorte
- Beleuchtung
- Telekommunikationsanlagen
- Flächen für die Feuerwehr

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

4. 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. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre wurde durch den Stadtrat am 21.09.2022 beschlossen.

5. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Zur Sicherung der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bestandsbäume, werden diese in den Geltungsbereich des "Le 4" aufgenommen. Außerdem ist es zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes erforderlich, Ausgleichflächen in den Geltungsbereich aufzunehmen. Hierzu werden Flächen in den Gemarkungen Drais und Bretzenheim herangezogen. Daher ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss, zur Anpassung des Geltungsbereiches erforderlich.

6. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Le 4" befindet sich in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 15 und wird begrenzt

- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstückes (Flst. 160/24) des nördlich der Hindemithstraße gelegenen Hochhauses,
- im Norden durch die Regerstraße und den öffentlichen Fußweg (Flst. 145),
- im Westen durch die bestehende Baumreihe westlich des öffentlichen Fußweges (Flst. 146),
- im Süden durch die Hindemithstraße.

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden zudem folgende Flächen zugeordnet, die ebenfalls in den Geltungsbereich des "Le 4" aufgenommen werden:

- Flst. 127/3, Flur 2 Gemarkung Drais: Der räumliche Geltungsbereich befindet sich östlich der Ortslage Drais in der Gewann Gemeindewaldgrund und wird begrenzt durch Flur 2, Flst. 127/2 und 128/1, Flur 3, Flst. 8/1 und 9 sowie Flur 4 Flst. 41/2.
- Flst. 159, Flur 15 Gemarkung Bretzenheim: Der räumliche Geltungsbereich befindet sich nördlich von Lerchenberg Mitte und wird im Westen und Norden begrenzt durch den Weg Flur 15, Flst. 147, im Osten durch den Weg Flur 15 Flst. 148 sowie im Süden durch die private Grünfläche Flur 15, Flst. 158.

7. Weiteres Verfahren

Als nächster Verfahrensschritt soll die Veröffentlichung im Internet, sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Zuge des Anhörverfahrens sind diesbezüglich keine Anregungen seitens der städtischen Fachämter vorgebracht worden. Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

9. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Die partnerschaftliche Baulandbereitstellung kommt innerhalb dieses Verfahrens nicht zum Tragen, da es sich nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen handelt, sondern ein bestehendes, entwickeltes Bestandsgebiet mit einem qualifizierten Bebauungsplan gesichert und fortentwickelt werden soll.

10. Kosten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz für die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens, die Verkehrsuntersuchung, die schalltechnische Untersuchung sowie für das Artenschutzgutachten folgende Kosten angefallen:

Verkehrsuntersuchung:	21.797,53 €
Schalltechnische Untersuchung:	7.318,50 €
Artenschutzgutachten mit Baumerfassung:	6.734,81 €

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden Kosten in Höhe von voraussichtlich rund 136.000 € entstehen.

Anlagen:

- *Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 53 (Planstufe II)*
- *Bebauungsplanentwurf "Le 4" (Planstufe II)*
- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Le 4", Planstufe II inkl. Umweltbericht*
- *Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Umweltbezogene Informationen*
- *Einzelhandelsgutachten (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 28.12.2018)*
- *Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung GmbH, 24.01.2023)*
- *Schalltechnische Untersuchung (KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, 05.12.2022)*
- *Artenschutzgutachten mit Baumerfassung (Willigalla Ökologische Gutachten, 12.05.2023)*

Finanzierung