

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0171/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 45 + 61 26 A 262	Datum 31.01.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.02.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	21.02.2024	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.02.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	06.03.2024	Ö

## Betreff:

FNP-Änderung Nr. 45 und Bebauungsplanverfahren "A 262" (Satzungsbeschluss)

- a) Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"  
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
- Beschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 32 GemO  
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB
- b) Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"  
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 31.01.2024

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 06.02.2024

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Altstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

1. zu a) und b) die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB,
2. die Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 einschließlich Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 32 GemO,
3. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB,
4. die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB/ § 10a Abs. 1 BauGB.

## Sachverhalt

### 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" wird auch das Verfahren zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### 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.

Das Verfahren zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren "A 262" durchgeführt.

#### 2.2 Bebauungsplanverfahren "A 262"

##### 2.2.1 Aufstellungsbeschlüsse

Für das Bebauungsplanverfahren "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" wurde der Aufstellungsbeschluss ebenfalls 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 beigelegt.

## **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 beigelegt.

## **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 beigelegt.

## **2.2.5 Öffentliche Auslegung (Offenlage)**

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 seitens der Vorhabenträgerin geplanten Änderungen der Konzeption im Nachgang zur ersten öffentlichen Auslegung der beiden Bauleitpläne hatten Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "A 262" zur Folge. Unter anderem wurden

- die Zulässigkeit von Wohnungen für das Kerngebiet "MK 7" (Anwesen "Gutenbergplatz 2") erweitert, eine parzellengerechte Anpassung der Art der baulichen Nutzung sowie ergänzende Festsetzungen zum Schallschutz vorgenommen;
- neue Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Warenanlieferung in der Fuststraße und der Eppichmauergasse festgesetzt und auf die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches für Warenanlieferung an der Weißliliengasse verzichtet;
- die Neugestaltung der Eppichmauergasse mit modifizierten Baumstandorten (Neupflanzungen) sowie ein zusätzlicher Baumstandort in der Weißliliengasse (Neupflanzung) festgesetzt;
- eine redaktionelle Fortschreibung einzelner Festsetzungen und der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Hinweise sowie der Begründung vorgenommen.

Die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit im Zuge der Offenlage führten im Bereich der beiden Kerngebiete "MK 7" und "MK 8" zu einer Änderung der Festsetzung zur zulässigen Dachform.

### **2.2.6 Veröffentlichung im Internet und erneute öffentliche Auslegung (erneute Offenlage)**

Aufgrund der im Nachgang zur ersten öffentlichen Auslegung erforderlichen Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden die beiden Bauleitpläne nach Beschlussfassung im Bau- und Sanierungsausschuss am 28.09.2023 (Beschlussvorlage 1234/2023) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht und erneut öffentlich ausgelegt.

Die Veröffentlichung der beiden Bauleitplanentwürfe im Internet und die erneute öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 27.10.2023 bis einschließlich 01.12.2023. Der Zeitraum für die Veröffentlichung im Internet und die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt am 20.10.2023 bekanntgemacht.

Aus der Öffentlichkeit sind insgesamt zwei Stellungnahmen eingegangen.

Die in diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit und seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führen zu keinen Änderungen der beiden Bauleitpläne. Der Vermerk über die Veröffentlichung im Internet und die erneute öffentliche Auslegung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

## **3. Klimatologische Auswirkungen**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Vielzahl an Voruntersuchungen durchgeführt und erforderliche Fachgutachten erarbeitet. Zudem erfolgte im Rahmen eines Umweltberichtes eine Untersuchung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Darstellung potenzieller umweltbezogener Auswirkungen und die Prüfung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung. Unter Zugrundelegung der Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan "A 262" zu erwarten.

Die vorliegende Planung führt insbesondere nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas. Die zumindest extensive Begrünung von Flachdächern, die intensive Begrünung von Fassadenabschnitten sowie der Erhalt und der Ausbau von Baumstandorten wirkt dem zu erwartenden Klimawandel entgegen und ist gleichzeitig eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel. Die Errichtung von Anlagen zur solaren Energienutzung ist im gesamten Geltungsbereich möglich. Im Falle einer Verwirklichung können durch die regenerative Erzeugung von Strom und oder Wärme Emissionen von Kohlenstoffdioxid vermieden oder reduziert und Beiträge zur Erreichung der Klimaneutralität geleistet werden.

Im Einzelnen sind im Bebauungsplan "A 262" folgende klimarelevante Festsetzungen enthalten:

- Umsetzung einer mindestens extensiven Dachbegrünung für Flachdächer,
- Begrenzung der Größe von Dachverglasungen und nutzbarer Dachterrassen sowie Ausgleichspflanzungen auf dem Grundstück,
- Begrünung geschlossener Fassadenbereiche,
- Begrünung von unterbauten Flächen (z.B. Tiefgaragen),
- Erhalt von Baumstandorten und Anpflanzungen von neuen Einzelbäumen im öffentlichen Raum.

#### **4. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

Das Verfahren der partnerschaftliche Baulandbereitstellung kommt innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens nicht zum Tragen, da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "A 262" bereits vor dem Stichtag des Grundsatzbeschlusses zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung gefasst wurde.

#### **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. Weiteres Verfahren**

Die "Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" soll beschlossen werden. Der Bebauungsplanentwurf "A 262" soll als Satzung beschlossen werden.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss im Nachgang zur Beschlussfassung zunächst die Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes durch die SGD Süd genehmigt werden. Im Anschluss daran kann der Bebauungsplan "A 262" durch Ausfertigung durch den Oberbürgermeister und anschließende Veröffentlichung im Amtsblatt zur Rechtskraft gebracht werden.

#### **7. Städtebaulicher Vertrag**

Zur Sicherung von Belangen, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind, wurde ergänzend zum Bebauungsplan "A 262" ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Dieser wird den Gremien in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

## 8. Kosten

Die Kosten der baulichen Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse liegen bei der Investoren. Dies gilt u.a. auch für die Kostenübernahme für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Fachgutachten und den Umweltbericht.

Darüber hinaus entstehen Kosten für die Stadt für die Erhöhung der Ausstattungsqualität aller öffentlichen Räume im Umfeld der geplanten Hochbaumaßnahme "LU:". Details hierzu sind der Beschlussvorlage zum städtebaulichen Vertrag zu entnehmen.

### **Anlagen:**

- *Entwurf der Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes, Stand: "Beschlussfassung"*
- *Bebauungsplanentwurf "A 262" mit textlichen Festsetzungen, Stand: "Satzungsbeschluss"*
- *Entwurf der Begründung zu beiden Bauleitplänen, Stand: "Beschlussfassung"/ "Satzungsbeschluss"*
- *Vermerk über die Ämterkoordinierung*
- *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*
- *Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)*
- *Vermerk über die Veröffentlichung im Internet bzw. erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage)*
- *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*
- *Zusammenfassende Erklärung*

## Finanzierung