

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0254/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 A 262/ 60	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
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	20.02.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	21.02.2024	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	22.02.2024	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.02.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	06.03.2024	Ö

## Betreff:

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "A 262"

Verpflichtungsermächtigung und Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

- Anlage einer Verpflichtungsermächtigung "Vertrag Bebauungsplan A 262"
- Abschluss des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der Investorin (Boulevard LU GmbH&Co KG) sowie dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR

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 **Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen**, der **Wirtschaftsausschuss**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt

- die Umsetzung der Verpflichtungsermächtigung des Amtes 61 "Regulierung Fahrbahnrad Kaiserstraße" (1,4 Mio. €) sowie der Verpflichtungsermächtigung des Amtes 40 "Ersatzneubau Sporthalle" für die Anne-Frank-Realschule (0,74 Mio. €) zugunsten einer neuen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2,14 Mio. € zum "Städtebaulichen Vertrag Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" und die Anmeldung der erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltplanung 2026,

und stimmt dem Abschluss des nachfolgenden Vertrages zu:

- Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zum Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der Investorin (Boulevard LU GmbH & Co KG) sowie dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR.

## 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. Die weiteren für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin anvisierten Planung wesentlichen Inhalte werden - ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes "A 262" - in dem nachstehenden Vertrag geregelt.

Der städtebauliche Vertrag dient

- gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 1 BauGB der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Investorin auf eigene Kosten,
- gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan "A 262" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung sowie
- gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 3 BauGB der Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

Der Investorin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes "A 262" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

### 2. Vertragsinhalte

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes "A 262" enthält der städtebauliche Vertrag Inhalte, die für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin angestrebten Planung von Bedeutung sind. Im städtebaulichen Vertrag wurden folgende Themenfelder geregelt.

- Themenfeld "Allgemeines":
  - Kostentragung
  - Vermessungsleistungen
  - Sicherung der Zugänglichkeit der Dachterrasse für die Öffentlichkeit
- Themenfeld "Architektur und Freiraum":
  - Sicherung der architektonischen Qualität aus dem Wettbewerbsverfahren
  - Abstimmung der architektonischen Leitdetails und Bereitstellung von Musterfassaden
  - 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 "Nutzungsmischung":
  - Regelungen zum Einzelhandel der Boulevard LU (u.a. Mindestverkaufsflächen, Verkaufsflächenbeschränkung, Regelungen zu Ankermietern)
  - Herstellung eines 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 und Baumneupflanzungen
  
- 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 innerhalb von Gebäuden
  - verkehrliche Andienung des Einzelhandels
  - Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung/Qualitätssicherung
  - Umsetzung des Baustelleneinrichtungskonzeptes
  - Sicherung von Polizeistellplätzen im Parkhaus
  - Vorbereitungen zur Realisierung eines Trinkbrunnens und Verlagerung des alten Brunnenstandortes
  - Ausschreibungs- und Vergabemodalitäten
  - Kostenübernahme Stadt für Qualitätssteigerungen
  
- Themenfeld "Sicherung der Vertragsleistungen":
  - Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen

### 3. Weiteres Vorgehen

Die Entnahme von 1,4 Mio. Euro aus der Verpflichtungsermächtigung "Regulierung Fahrrad Kaiserstraße" sowie von 0,74 Mio. Euro aus der Verpflichtungsermächtigung "Ersatzneubau Sporthalle" für die Anne-Frank-Realschule soll durch den Stadtrat beschlossen werden, ebenso die Anlage einer Verpflichtungsermächtigung "Städtebaulicher Vertrag Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" zur Absicherung der aus dem Vertrag resultierenden Regelungen. Zudem soll dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag durch den Stadtrat zugestimmt werden.

Damit die anvisierte Beschlussfassung des Bebauungsplanes "A 262" als Satzung in der Sitzung des Stadtrates am 06.03.2024 erfolgen kann, muss der städtebauliche Vertrag bereits unterschrieben und notariell beurkundet vorliegen. Aus diesem Grund wird - vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates - der städtebauliche Vertrag zunächst dem Stadtvorstand, dem Ortsbeirat Altstadt sowie den in der Beschlussvorlage genannten Ausschüssen vorgelegt. Stimmen die o. a. Gremien dem Vertrag zu, kann dieser für die Stadt Mainz von einem(r) Mitarbeiter:in des Stadtplanungsamtes als Vertreter:in ohne Vertretungsmacht und vorbehaltlich der Nachgenehmigung durch Herrn Oberbürgermeister Haase bei einem von den Vorhabenträgern ausgewählten Notar unterzeichnet werden. Gleiches gilt für die dritte Vertragspartei, den Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage hat der städtebauliche Vertrag zwar bereits die Fassung, in der er unterzeichnet und notariell beurkundet werden soll. Resultierend aus der Überprüfung des Vertrages durch den ihn zu beurkundenden Notar könnten sich jedoch re-

daktionelle Änderungen im Vertragstext ergeben. Für die Sitzung des Stadtrates am 06.03.2024 wird der städtebauliche Vertrag in notariell beglaubigter Abschrift vorgelegt.

Nach Zustimmung durch den Stadtrat wird der städtebauliche Vertrag für die Stadt durch den Oberbürgermeister nachgenehmigt.

#### **4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

#### **5. 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.

Darüber hinaus entstehen Kosten für die Stadt in Höhe von 2,140 Mio. Euro für die Erhöhung der Ausstattungsqualität aller öffentlichen Räume im Umfeld der geplanten Hochbaumaßnahme "LU:". Aufgrund des Vorhabens im Bereich des ehemaligen Karstadt-Areals ist der Umbau der Weißliliengasse im Abschnitt Ludwigsstraße bis Eppichmauergasse - ausgelöst durch das Vorhaben - in großem Umfang erforderlich. Die Investorin ist dabei zunächst nur verpflichtet, einen Zustand herzustellen, der dem üblichen Straßenneubaustandard in Mainz entspricht. Um allerdings die hohe Gestaltungsqualität der Großen Langgasse fortzusetzen, wurde im städtebaulichen Vertrag vereinbart, anstatt einer Standardausführung die Gestaltungsqualität der Großen Langgasse durch die Investorin herstellen zu lassen. Der Differenzbetrag für die Kosten zwischen einem Standardausbau und den Ausbauqualitäten nach Vorbild der Großen Langgasse wird durch die Beteiligung der Stadt im Umfang der o.g. Summe ermöglicht. Die verbindliche Fixierung dieser Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. In dieser Summe ist auch die seitens der Investorin erforderliche Verlagerung von notwendigen Stellplätzen in ein benachbartes Parkhaus der PMG in Höhe von € 270.000 enthalten. Die Verlagerung und damit die Kostentragung durch die Stadt ist erforderlich, damit auf der Fläche hinter dem Anwesen "Ludwigsstraße 2-6" die geplante neue öffentliche innerstädtische Freifläche umgesetzt werden kann.

Die für die Stadt basierend auf den vorab erläuterten Maßnahmen entstehenden Kosten in Höhe von 2,140 Mio. Euro sollen durch zwei bestehende Verpflichtungsermächtigungen finanziell abgesichert werden. Hierzu ist es erforderlich, aus der Verpflichtungsermächtigung (VE) "Regulierung Fahrrad Kaiserstraße" eine Summe von 1,4 Mio. Euro und aus der Verpflichtungsermächtigung (VE) "Ersatzneubau Sporthalle" für die Anne-Frank-Realschule eine Summe von 0,74 Mio. Euro zu entnehmen sowie eine neue Verpflichtungsermächtigung "Städtebaulicher Vertrag Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" für die o.g. Regelung im städtebaulichen Vertrag anzulegen. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden dann im Rahmen der Haushaltsplanung 2026 angemeldet.

#### **6. Alternativen**

Keine: Sollte dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag nicht zugestimmt werden, kann einerseits die Umsetzung einer Vielzahl an Regelungen im Sinne der Stadt Mainz (Qualitätssicherung von

Architekturdetails, Qualitätserhöhung der öffentlichen Räume und Kostentragung, Nutzungsmischung Einzelhandel, Freiflächengestaltung, Zugänglichkeit Dachterrasse für die Öffentlichkeit etc.) ergänzend zum Bebauungsplan "A 262" nicht von der Investorin eingefordert werden. Zudem würden entsprechende Regelungen zu Bürgschaften und Vertragsstrafen entfallen. Andererseits würden auch vertragliche Regelungen zu Gunsten der Investorin entfallen, die für die Realisierung des Projektes erforderlich sind.

### **Anlagen:**

#### **1. Dieser Beschlussvorlage sind beigelegt:**

Städtebaulicher Vertrag

Anlage 1: Vertragsgebiet

Anlage 4: Kostenaufstellung Stadt

Anlage 5: Umgrenzung Dachterrassenfläche

Anlage 6: Gebäudekonzeption Umsetzung

Anlage 7a: Musterfassade Hangartor

Anlage 7b: Musterfassade Hotel-Kuben

Anlage 7c: Musterfassade Pavillon

Anlage 8: Freiflächenplanung

Anlage 9a: Umgrenzung und Entwurf Bischofsplatz-Fuststraße

Anlage 9b: Umgrenzung und Entwurf Plätze Pavillons

Anlage 9cI: Umgrenzung und Entwurf neuer Platz

Anlage 9cII: Schnittansicht neuer Platz

Anlage 10: Umgrenzung "Boulevard LU:"

Anlage 11: Lage City-Hub

Anlage 12b: Umgrenzung Entwässerungskonzept

Anlage 13: Gründungskonzept

Anlage 14b: Primärenergiefaktor

Anlage 14c: Lage Geothermieleitungen

Anlage 15a: Maßnahmenkonzept Dach- und Fassadenbegrünung

Anlage 15b: Pflanzbeete Gestattungsvertrag

Anlage 18a: Vorgaben Arten- und Baumschutz

Anlage 18b: Vorgaben Umweltbericht

Anlage 19: Verkehrsplanung

Anlage 20a: Vorplanung Weißliliengasse

Anlage 21a: Trafostationen LU-Weißliliengasse EG

Anlage 21b: Trafostationen LU-Fuststraße EG

Anlage 22: Lage Gasleitung

Anlage 23: Lage Kanal mit Neuplanung Weißliliengasse  
Anlage 24: Verkaufsflächen  
Anlage 25: Umgrenzung Anlieferzone  
Anlage 26: Baustelleneinrichtungskonzept  
Anlage 27: Umfang TV-Untersuchung  
Anlage 28: technische Vorgaben Stadt  
Anlage 29: Qualitätssicherung Stadt  
Anlage 30: Vordruck Bürgschaften  
Anlage 31: Lage Gestattung neuer Platz  
Anlage 32: Lage Stellplätze Polizei  
Anlage 33: Übersicht Flächentausch gesamt

***2. Nicht beigelegt sind die nachfolgenden Anlagen zum städtebaulichen Vertrag:***

Anlage 2a: Bebauungsplan "A 262" (Stand: Satzungsbeschluss)  
Anlage 2b: Begründung zum Bebauungsplan "A 262" (Stand: Satzungsbeschluss)  
Anlage 3: Umweltbericht mit Anlagen  
Anlage 12a: Entwässerungskonzept  
Anlage 14a: Energiekonzept  
Anlage 16: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Anlage 17: Fachbeitrag Bäume  
Anlagen 20b: Verkehrsgutachten

***Die unter 2.) genannten Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Vorlage. Diese sind aber Bestandteil der Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren "A 262", die den städtischen Gremien bei Beschlussfassung vorliegen und in SESSION abrufbar sind.***

## **Finanzierung**