

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0615/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 53 + 61 26 Ler 4	Datum 02.04.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.04.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	02.05.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	15.05.2024	Ö

Betreff:

a) Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 32 GemO
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

b) Bebauungsplanentwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 03.04.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 16.04.2024

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. zu a) und b) die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. die Flächennutzungsplanänderung Nr. 53 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
die Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB/ § 10a 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.

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, Ortschaftpolitik, 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 und erneut am 29.11.2023 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 beigelegt.

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 beigelegt.

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. Der Beschluss für die zweite Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 11.10.2023 durch den Stadtrat gefasst.

5. Veröffentlichung / Offenlage

Die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024.

Die im Zuge der Veröffentlichung seitens der Öffentlichkeit, der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange eingereichten Stellungnahmen hatten keine Anpassungen des Bebauungsplanes zur Folge.

Im Rahmen der Veröffentlichung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Grünflächen
- Brunnenplatz
- Stellplätze
- Flächen für die Feuerwehr
- Einzelhandelsansiedlung
- Kompensationsmaßnahmen
- Wasserwirtschaft
- Bodenschutz

Der Vermerk über die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der Veröffentlichung soll von den städtischen Gremien beschlossen werden.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

7. 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.

8. Klimarelevante Aspekte

Im Bebauungsplan wurden die nachfolgenden Festsetzungen zu klimarelevanten Aspekten getroffen:

- Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen
- Minimierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge
- Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung geschlossener Fassaden
- Stellplatzbegrünung ebenerdiger Stellplätze
- Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen
- Kompensationsmaßnahmen

9. 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.

10. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (LE 4)" gefasst werden. Ebenfalls kann der Beschluss über die Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" gefasst werden.

Anlagen:

- *Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 53*
- *Bebauungsplanentwurf "Le 4"*
- *Begründung 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*
- *Vermerk über die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB/ § 10a BauGB*
- *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