

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1722/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Alt 262	Datum 31.10.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 12.11.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	19.11.2013	Ö
Park- und Verkehrsausschuss	Vorberatung	19.11.2013	Ö
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	19.11.2013	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	19.11.2013	Ö
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	19.11.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	04.12.2013	Ö

Betreff:

Entwicklung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße (Verhandlungsstand, weitere Vorgehensweise) / Bauleitplanverfahren "A 262" / Ä 45 (Aufstellung)

- a) Grundsatzentscheidung über das Verhandlungsergebnis - Fortschreibung der Leitlinien und Empfehlungen
- b) Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- c) Bebauungsplanverfahren "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 06.11.2013

Mainz, 31.10.2013

Gez. Grosse

gez. Sitte

Marianne Grosse
Beigeordnete

Christopher Sitte
Beigeordneter

Mainz, 12.11.2013

Gez. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

zu a)

Der **Stadtvorstand** / der **Haupt- und Personalausschuss** / der **Wirtschaftsausschuss** / der **Park- und Verkehrsausschuss** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** empfiehlt, der **Stadtrat**

- nimmt das Ergebnis der Verhandlung mit dem Investor zur Kenntnis,
- beschließt die Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/2013,
- beauftragt die Verwaltung, die Verhandlungsergebnisse in den Auslobungstext des Wettbewerbes, im städtebaulichen Vertrag sowie bei der Schaffung von Baurecht umzusetzen.

zu b) und c)

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zu den o.g. Bauleitplanverfahren den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB.

1. Ausgangssituation

Zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Ludwigsstraße wurde das umfangreiche Partizipationsverfahren "LudwigsstraßenForum" mit der ersten Veranstaltung am 21. Juni 2011 begonnen. Bislang fanden insgesamt 7 Veranstaltungen im Rahmen des LudwigsstraßenForums statt. In den Foren wurden gemeinsam mit den tangierten Interessenvertretungen, den Bürgerinnen und Bürgern sowie den politischen Repräsentantinnen und Repräsentanten städtebauliche, verkehrliche sowie ökonomische Rahmenbedingungen entwickelt.

Die Arbeitsergebnisse des LudwigsstraßenForums wurden in einem Abschlussbericht zusammengeführt. Kernstück bilden hierbei die Leitlinien und Empfehlungen zur Entwicklung des Einkaufsstandortes Ludwigsstraße.

Der Stadtrat hat am 24. Oktober 2012 den Abschlussbericht zum LudwigsstraßenForum mit den darin enthaltenen Leitlinien und Empfehlungen beschlossen. Diese Leitlinien und Empfehlungen bildeten in den Verhandlungsrunden zwischen dem Investor ECE und der Stadt Mainz die Grundlage für die städtische Position.

2. Verhandlungen

2.1. Organisationsstruktur

Nach der Beschlussfassung im Stadtrat am 24.10.2012 wurde folgende Organisationsform innerhalb der Stadt Mainz bestimmt, um den Stadtratsauftrag zielgerichtet umzusetzen.

- Verhandlungsgruppe
Federführung: Büro OB
Mitglieder: OB Ebling, BG Grosse, BG Sitte, 61.0 Ingenthron,
Dr. Deutsch (Kanzlei Dolde Mayen & Partner, Bonn - externe juristische Beratung), ECE

- Lenkungsgruppe (stadintern)
Federführung: Büro OB
Mitglieder: OB Ebling, BG Grosse, BG Sitte, BG Eder, Fachämter (12, 80, 60, 61), OV Brede-Hoffmann, ggfls. Baupol. Sprecher.

- Arbeitsgruppe
Federführung: Amt 61
Mitglieder: Ämter 12, 80, 60 und 61, Dr. Deutsch, ECE, ggfls. Architektenkammer zu Fragen des Wettbewerbes.

2.2. Verhandlungstage (VT)

Nach der Beschlussfassung des Stadtrates zum Abschlussbericht LudwigsstraßenForum sollte auch auf Wunsch von ECE die Verhandlung zeitnah beginnen. An den Verhandlungstagen wurde eine städtebauliche Grundstruktur für ein Einkaufsquartier sowie die prinzipielle Projektentwicklung und -struktur diskutiert und deren Vereinbarkeit mit den beschlossenen Leitlinien und Empfehlungen überprüft.

Es fanden insgesamt 10 Verhandlungstage zwischen November 2012 und September 2013 statt.

Ergebnis (siehe auch Punkt 3. der Vorlage):

- Die Absichtserklärung (Letter of Intent)
- Das städtebauliche Konzept des Investors ECE mit Erläuterung
- Das Eckpunktepapier
- Die Leitlinien und Empfehlungen – Fortschreibung 10/2013

2.3. Abstimmungstermine - Wettbewerbsverfahren

Die Abstimmungstermine zum Wettbewerbsverfahren, die überwiegend mit Teilnahme der Architektenkammer Rheinland-Pfalz stattfanden, dienten der frühzeitigen Strukturierung und Vorbereitung dieses Verfahrens. Das Büro Post Welters Architekten & Stadtplaner GmbH aus Dortmund wurde von ECE mit dem Wettbewerbsmanagement beauftragt.

2.4. Abstimmungstermine - Vorbereitung Bauleitplanverfahren

In Vorbereitung zum geplanten Bauleitplanverfahren, wurden innerhalb der Arbeitsgruppe zum einen die Inhalte des geplanten städtebaulichen Vertrages vorbesprochen; zum anderen wurde gemeinsam mit ECE geklärt, welche Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich sein werden.

3. Ergebnis

Nach der intensiven Verhandlungsphase in einem Zeitraum von fast 12 Monaten liegt nun ein Ergebnis vor. Dieser Verhandlungsstand umfasst die folgenden Dokumente, die auch als Anlage dieser Vorlage beigefügt sind.

- Die Absichtserklärung (Letter of Intent), Stand 10/2013 (Anlage 1)
In der Absichtserklärung wird das Ergebnis der Verhandlung zwischen den beiden Vertragspartnern schriftlich fixiert. Die Absichtserklärung hat keine direkte rechtliche Wirkung, sondern dient der Festlegung des gemeinsamen Willens.
- Das städtebauliche Konzept des Investors mit Erläuterung, Stand 10/ 2013 (Anlage 2)
- Das Eckpunktepapier, Stand 07.06.2013 (Anlage 3)
Darin werden die 12 wichtigsten Eckpunkte zwischen der Stadt Mainz und dem Investor ECE besonders herausgestellt.
- Die Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013 (Anlage 4)
In den Verhandlungen konnten die vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien und Empfehlungen nahezu vollständig durchgesetzt werden. Lediglich bei 7 Leitlinien besteht daher ein Anpassungsbedarf. Bei weiteren 10 Leitlinien und Empfehlungen erfolgen textliche Korrekturen bzw. Konkretisierungen, die jedoch zu keinen wesentlichen inhaltlichen Änderungen führen.

Für die Stadt bedeutende und unverzichtbare Planungsvorgaben, wie die Nicht-Überbauung der Eppichmauergasse, die Freihaltung der Fuststraße, die Gewährleistung des Domblicks, die Öffnung des Einkaufsquartiers zur Ludwigsstraße, Kleingliedrigkeit (5 Baukörper) etc. konnten alle erfüllt werden.

4. Zeitablauf und weitere Vorgehensweise

Gremienentscheidung zum Verhandlungsstand

12.11.2013	Stadtvorstand
19.11.2013	gemeinsamer Haupt- und Personal-, Wirtschafts-, Park- und Verkehrs- sowie Bau- und Sanierungsausschuss, Ortsbeirat Mainz-Altstadt
22.11.2013	LuFo 8 – Verhandlungsstand
04.12.2013	Stadtrat

Nach entsprechender Beschlussfassung im Stadtrat kann die weitere Projektentwicklung mit dem Investor ECE vorangetrieben werden.

Auf Grundlage des Verhandlungsergebnisses kann das Bauleitplanverfahren gestartet und die dafür notwendigen Untersuchungen und Fachgutachten eingeleitet werden. Zur Wahrung der Neutralität der Untersuchungen und Fachgutachten sollen diese von der Stadt vergeben und beauftragt werden. Der Investor ECE wird sich zur Kostenübernahme verpflichten.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "A 262" sowie für die Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes erfolgt in gleicher Sitzung.

Auf Grundlage des beschlossenen Verhandlungsergebnisses erfolgt eine weitere inhaltliche Detaillierung im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens. Das städtebauliche Konzept von ECE sowie die fortgeschriebenen Leitlinien und Empfehlungen für die Entwicklung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße stellen die Basis für die Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe dar. Hier werden die gestalterischen Anforderungen an die städtebauliche Gestalt im Detail definiert. Die für die Stadt Mainz wichtigen Aspekte wie

- Schaffung von Einzelgebäuden,
- Kleingliedrigkeit/Maßstäblichkeit,
- Domblick,
- Kleinteilige Fassadenstruktur und
- Einzeleingänge von öffentlichen Bereichen etc.

müssen im Auslobungstext fixiert werden.

Die Auslobung des Wettbewerbsverfahrens könnte in der nächsten Sitzungsfolge vorgelegt werden.

Das Wettbewerbsergebnis wird anschließend in die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sowie des städtebaulichen Vertrages einfließen.

5. Bauleitplanverfahren

5.1 Bestehendes Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der Planungsbereich überwiegend als "gemischte Baufläche" dargestellt. Im Randbereich um den Bischofsplatz stellt er "Wohnbaufläche" dar.

Der Planungsbereich überlagert teilweise die rechtskräftigen Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße (A 233)",
Festsetzung der städtebaulichen Grundkonzeption der Pavillon-Bebauung süd-

lich der Ludwigsstraße, Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet und im südöstlichen Teilbereich als besonderes Wohngebiet.

2. Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße - Ergänzung (A233 / 1. Ä.)"

Ergänzung der Festsetzung einer zwingenden exakten Gebäudehöhe für die Riegelbebauung südlich der Ludwigsstraße zur Sicherung des Domblicks.

Bei der Neustrukturierung des Quartiers südlich der Ludwigsstraße werden die vorgenannten Bebauungspläne durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" zum Teil überplant.

5.2 Änderung des Flächennutzungsplans

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend ist der Flächennutzungsplan der zukünftigen Entwicklung anzupassen. Die Darstellung des kleinen Teilbereiches nördlich des Bischofplatzes soll durch die Flächennutzungsplanänderung der umgebenden Darstellung als "gemischte Baufläche" angepasst werden. Unabhängig von den aktuell vorliegenden Planungen des Investors, bleibt neben anderen möglichen Nutzungen die Wohnnutzung weiterhin grundsätzlich zulässig.

Als Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 soll diese parallel zu dem Bebauungsplan "A 262" durchgeführt werden.

5.3 Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neustrukturierung des Bereiches südlich der Ludwigsstraße im Hinblick auf die Entwicklung eines Einkaufsquartieres geschaffen werden.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes wird durch die in den Veranstaltungen des LudwigsstraßenForums erarbeiteten Leitlinien und Empfehlungen sowie durch das Ergebnis der anschließenden Verhandlungen definiert. Bauplanungsrechtlich soll der Baugebietstyp MK-Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden.

5.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Gebäude Fuststraße 2 und Bischofsplatz 12 sowie den nördlichen Teilbereich des Bischofsplatzes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" befindet sich in der Gemarkung Mainz und überlagert teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "A 233" und "A 233 / 1. Ä.". Er wird begrenzt:

- Im Osten durch Flur 6 Flurstücke 16/2 und 13/1, die Wegeparzelle Flur 6 Flurstück 17, Flur 6 Flurstücke 24/1 und 24/2, die Wegeparzelle Flur 6 Flurstück 401, Flur 6 Flurstücke 25 und 400/6, die nord- und südöstliche Grenze des Bischofplatzes sowie die Wegeparzelle Flur 6 Flurstück 402 und Flur 6 Flurstück 57/4,
- im Süden durch die südliche Grenze der Eppichmauergasse,
- im Westen durch die Wegeparzelle Flur 6 Flurstück 408/9, die Grundstücksgrenze der Bebauung westlich der Weißliliegasse, die Wegeparzelle Flur 6 Flurstück 395/5 sowie Flur 6 Flurstücke 5/9 und 1/10
- im Norden durch die nördliche Grenze der Ludwigsstraße.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

7. Kosten

Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern. Der Investor ECE wird sich zur Kostenübernahme der notwendigen Untersuchungen und Fachgutachten verpflichten. Die 2. Stufe des Einzelhandelsgutachtens wird über Fördermittel des Landes Rheinland-Pfalz, Programm "Aktive Stadtzentren" finanziert.

Das Wettbewerbsverfahren soll durch den Investor ECE in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz ausgelobt werden. Die Finanzierung erfolgt dementsprechend durch den Investor ECE.

Anlagen:

1. *Absichtserklärung (Letter of Intent)*
2. *Städtebauliches Konzept von ECE mit Erläuterung (Anlage a des Letter of Intent)*
3. *Eckpunktepapier (Anlage b des Letter of Intent)*
4. *Leitlinien und Empfehlungen, Fortschreibung 2013 (Anlage c des Letter of Intent)*
5. *Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 45*
6. *Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262"*