

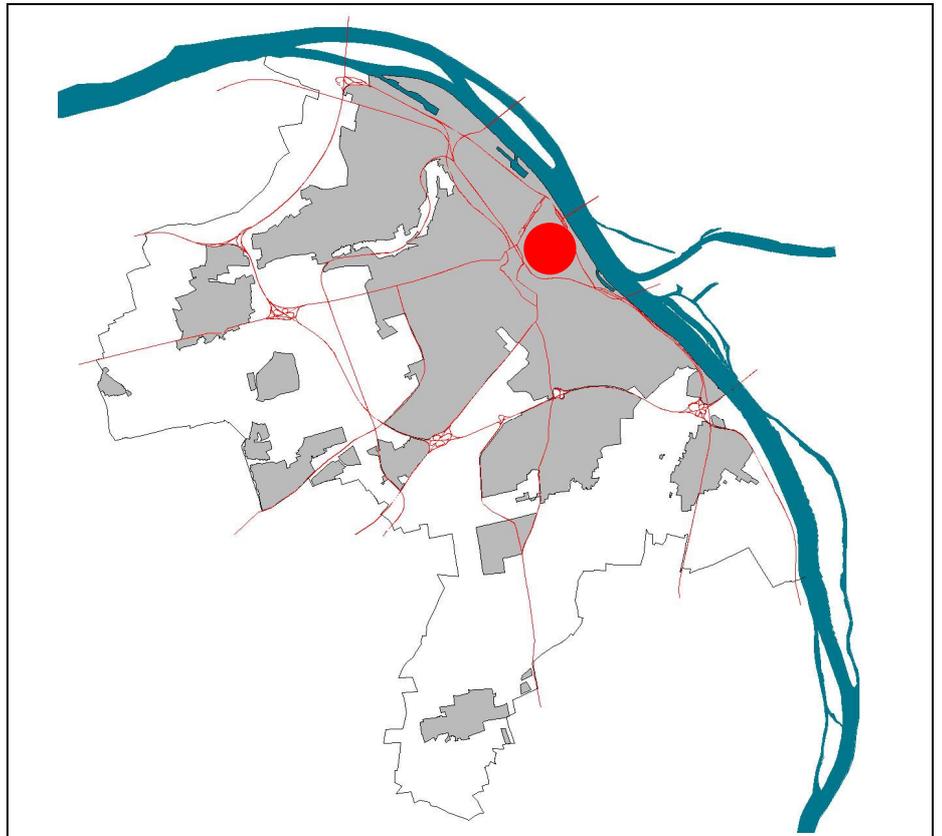
# Stadt Mainz

## Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

und

zum Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"



Die langjährigen und vielfältigen Bemühungen, den Einkaufsstandort Ludwigsstraße rund um den ehemaligen Karstadt-Komplex zu stärken, mündeten im Herbst 2019 in einen Realisierungswettbewerb. Nach Abschluss des Wettbewerbs hatte der Stadtrat am 01.07.2020 beschlossen, das Bauleitplanverfahren "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" auf der Grundlage der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwürfe ins Verfahren zu bringen. Mit dem Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neustrukturierung des Bereiches südlich und nördlich der Ludwigsstraße im Hinblick auf die Entwicklung eines Einkaufsquartiers und zur Schaffung eines neuen städtebaulichen Rahmens für die westlichen Bereiche des Gutenbergplatzes geschaffen. Auch soll die Ludwigsstraße als traditionellen Einkaufsstandort und Säule des TRIPOL-Konzeptes gesichert und nachhaltig tragfähig gestaltet werden.

Der Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" wurde als sog. Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die zukünftig im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, musste auch der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "A 262" geändert werden. Das Verfahren zur "Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Alle nach Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte sind abgeschlossen. Aufgrund von geringfügigen konzeptionellen Modifikationen wurden im Nachgang zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einige Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "A 262" angepasst. Beide Bauleitpläne wurden daher erneut gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Internet veröffentlicht und erneut öffentlich ausgelegt.

Im Bebauungsplan "A 262" sind zur Differenzierung einzelner Festsetzungen insgesamt acht verschiedene Kerngebiete ("MK") festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Darüber hinaus sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen jeweils nach Maßgabe der weiteren Festsetzungen zulässig. Zudem erfolgt eine Regulierung von Vergnügungsstätten.

Die Grundsätze, dass eine Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorzuziehen ist und dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll laufen ohne eine zulässige Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO in innerstädtischen Baugebieten ins Leere. Der dem Bebauungsplan "A 262" zu Grunde liegende prämierte Wettbewerbsentwurf sieht besondere planerische Lösungen für das Plangebiet vor, welche mit den vom Gesetzgeber vorgegebenen Orientierungswerten für das Maß der baulichen Nutzung nicht umsetzbar sind. Die Überschreitung des GFZ-Orientierungswertes im Bebauungsplan "A 262" ist städtebaulich gewollt und erforderlich. Die städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung des GFZ-Orientierungswertes des § 17 BauNVO erfordern, sind die Notwendigkeit, das Plangebiet in die städtebaulichen Struktur der Mainzer Altstadt insbesondere hinsichtlich baulicher Dichte und Gebäudehöhe einzubinden, die Umsetzung einer städtebaulich besonders qualifizierten Bebauung aufgrund der vorhergehenden Qualifizierungsverfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Umsetzung des städtischen TRIPOL-Konzepts und des sich hieraus ergebenden erforderlichen Flächenangebots für den Handel.

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.

Zur Umsetzung des Vorhabens sind u. a. auch öffentliche Flächen erforderlich, die der Investorin im Bereich der Ludwigsstraße, der Fuststraße und des Bischofsplatzes von der Stadt zur Verfügung gestellt werden sollen. Gleichzeitig sollen private Flächen der Vorhabenträgerin an die Stadt übertragen und dem öffentlichen Raum zugeordnet werden. Dem zur Umsetzung einzelner Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "A 262" erforderlichen Tausch von Grundstücksflächen hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.11.2021 zugestimmt.

In einem zusätzlich erarbeiteten städtebaulichen Vertrag werden vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und der Investorin getroffen, die in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können bzw. die der Umsetzung der stadtseits mit Bezug zum Bauvorhaben an der Ludwigsstraße geforderten funktionalen und gestalterischen Qualitäten dienen.