

VERMERK

Rahmenplanentwurf "Spargelacker (Le 3)"

Projekt

Vorkoordinierung mit den städtischen Fachämtern

Thema

Stadtplanungsamt, Bau E, Drusussaal

16.09.2020, 14:00 Uhr

Gesprächsort

Datum

- | | |
|----------------|--|
| Fr. Rohrbacher | 12 - Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung |
| Hr. Ambrosius | 37 - Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz |
| Hr. Cartus | 50 - Amt für soziale Leistungen, Abt. Sozialplanung |
| Hr. Knebel | 50 - Amt für soziale Leistungen, Abt. Allgemeine Hilfen |
| Hr. Henschel | 60 - Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation |
| Hr. Vogel | 61 - Stadtplanungsamt, Abt. Straßenverkehrsbehörde |
| Hr. Werner | 61 - Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen |
| Fr. Nessel | 61 - Stadtplanungsamt, Abt. Denkmalpflege |
| Hr. Straub | 61 - Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung |
| Fr. Welker | 61 - Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung |
| Fr. Hartmann | 67 - Grün- und Umweltamt, Abt. Umweltplanung |
| Hr. Korte | 67 - Grün- und Umweltamt, Abt. Umweltplanung |
| Entschuldigt | 80 - Amt für Wirtschaft und Liegenschaften |

Eine schriftliche Stellungnahme erfolgte seitens 60 - Bauamt, Abt. Denkmalpflege, 80 – Amt für Wirtschaft und Liegenschaften, Mainzer Netze, Wirtschaftsbetrieb Mainz.

Gesprächsteilnehmer

TOP Tagesordnung / Gesprächsergebnisse zuständig

| | | |
|-----------|---|--|
| 1. | Anlass und Sachverhalt | |
| | <p>Die im Mainzer Stadtgebiet noch vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeleerständen sowie die Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen im Stadtgebiet reichen mittelfristig zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfes nicht aus. Aufgrund dessen besteht die Notwendigkeit, auch über die Heranziehung der genannten Flächenpotenziale hinaus weitere neue Wohnbauflächen zu generieren. Folglich werden auch Flächen in den planerischen Fokus aufgenommen, die derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und bislang im Flächennutzungsplan nicht primär als Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen sind. Zu diesen Flächen zählt auch das in Mainz-Lerchenberg an den südlichen Rand des ZDF-Areals angrenzende Gebiet des so genannten "Spargelackers".</p> | |

| | | |
|-----------|---|--|
| | <p>Das in Mainz-Lerchenberg gelegene Gebiet "Spargelacker" soll für eine städtebauliche Entwicklung herangezogen werden. Für das bisher noch unbebaute Grundstück südlich des ZDF-Geländes soll Baurecht für ein neues Wohngebiet geschaffen werden. Als Grundlage für das hierfür erforderliche Bebauungsplanverfahren "Spargelacker (Le 3)" soll zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet werden, in dem planerische Grundzüge, Rahmenbedingungen und Restriktionen für das betreffende Gebiet dargestellt werden. Im Anschluss daran und aufbauend auf einem städtebaulichen Qualifizierungsverfahren soll Baurecht anhand eines Bauleitplanverfahrens geschaffen werden. Im Zuge der Vorkoordinierung wurde seitens Amt 61 ein erster Planentwurf vorgestellt. Im Vorfeld der Koordinierung wurden der Planentwurf sowie ein Entwurf des Erläuterungsberichtes zur Verfügung gestellt.</p> | |
| <p>2.</p> | <p>Stellungnahmen der Fachämter</p> | |
| | <p>12 - Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung (Schriftliche Stellungnahme mit E-Mail vom 17.09.2020)</p> <p>Erläuterungsbericht Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Mainz derzeit einen sog. "Wohnungsmarktbericht" erstellt. Ggf. könnten sich aus diesen Grundlagengutachten zur Entwicklung der Nachfrage- und Angebotsstruktur am Mainzer Wohnungsmarkt im Verlauf des weiteren Verfahrens noch ergänzende Hinweise zur Erfordernis der Planung ergeben. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass das Plangebiet "Le 3" grundsätzlich zu den Potenzialflächen gehöre, die bis 2030 zur Verfügung stehen.</p> <p>Wohnungsstruktur und -mix / Anteil geförderter Wohnungen Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gustav-Mahler-Siedlung mit rund 270 Sozialwohnungen befindet. Der Bau der Siedlung sei auf dem Lerchenberg seinerzeit sehr umstritten gewesen und es bedürfte umfangreicher begleitender sozialer Maßnahmen durch die Wohnbau Mainz. Seit 2007 bilden die Stadtbezirke Lerchenberg-Süd und Lerchenberg-Mitte innerhalb des Bundesländer-Programms "Soziale Stadt" eines der drei Regionalfenster. Insbesondere der Stadtbezirk 533, in dem sich die Gustav-Mahler-Siedlung befindet und auch das Plangebiet "Le 3" umfasst, zeichne sich nach wie vor durch eine nicht unproblematische Sozialstruktur aus und wurde entsprechend seines negativen Lebenslagenindex in der letzten Sozialraumanalyse in die Kategorie "vereinzelte Stadtbezirke mit hohen Belastungen" eingestuft.</p> <p>Gemäß der "Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung" sei ein Anteil an geförderten Wohnungen von 25 % vorgesehen. Freiwillige Erhöhungen des Anteils an geförderten Wohnungen seien seitens des Investors möglich. Aufgrund der sensiblen Nachbarschaft solle eine mögliche Erhöhung aber sorgfältig abgewogen werden. In jedem Fall sei innerhalb des Förderrahmens eine möglichst große Bandbreite an Förderprogrammen und Zielgruppen (Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 Abs. 2 LWoFG) bzw. Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 Abs. 2 LWoFG + 60 %) anzustreben.</p> | |

Auch im Bereich der frei finanzierten Wohnungen sei ein breiter Mix verschiedenster Wohnungsgrößen und -angebote anzustreben, um in dem Plangebiet vielfältige Bewohnerstrukturen zu etablieren (z.B. gemeinschaftliche Wohnprojekte). Aufgrund der besonderen Altersstruktur im Stadtteil Lerchenberg wird zudem ein generationenübergreifendes Wohnprojekt angeregt.

Die angestrebte Öffnung und Verknüpfung des Plangebietes zum bestehenden Stadtteil Lerchenberg hin könne zudem städtebaulich ggf. durch eine entsprechende Gestaltung der Teilfläche A des Rahmenplanentwurfes (Eingangssituation Quartier) unterstützt werden, z.B. in Form von Sichtbeziehungen zwischen dem Quartier und der Einmündung Hindemithstraße.

Stellungnahme:

Im Plangebiet ist die Realisierung von Wohnraum in Form des mehrgeschossigen Wohnungsbaus vorgesehen. Im Rahmen der Realisierung des neuen Wohnquartiers ist eine soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen bzw. an Wohnungsstruktur anzustreben. Ggf. kann die beabsichtigte soziale Durchmischung des Plangebiets auch als Gegenstand der Baurechtschaffung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags erfolgen.

Die Öffnung und Verknüpfung des Plangebiets mit dem Bestandsgebiet der Hindemithstraße soll gemäß Rahmenplanentwurf durch eine städtebauliche Dominante am Quartierseingang hervorgehoben werden. Hierdurch wird eine Sichtbeziehung zum Stadtteilzentrum Lerchenberg hergestellt.

Einzelhandel

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in nur wenigen hundert Metern und fußläufig erreichbarer Entfernung zum Plangebiet das Einkaufszentrum Lerchenberg befindet, für das seitens der Stadt Mainz im Rahmen des Programms Soziale Stadt bereits seit Jahren Planungen zur Attraktivitätssteigerung verfolgt würden. Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet würden diese Bemühungen mit hoher Wahrscheinlichkeit beeinträchtigen. Zudem würde Einzelhandel zusätzlichen nicht quartiersbezogenen Verkehr im Plangebiet erzeugen, was aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen nicht gewollt sein könne. Es wird daher angeregt, Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich auszuschließen.

Stellungnahme:

Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandel müssen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Le 3" getroffen werden.

20 - Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, Abt. Sport
(Schriftliche Stellungnahme mit E-Mail vom 25.08.2020)

Es wird mitgeteilt, dass aus sportfachlicher Sicht keine Bedenken bestünden und Belange der Sportverwaltung seien nicht betroffen seien.

| | |
|---|--|
| <p>37 - Feuerwehr, Abt. Vorbeugender Brandschutz</p> <p>Flächen für die Feuerwehr Zum jetzigen Planungsstand seien noch keine konkreten Aussagen möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen für die Drehleiter berücksichtigt werden müssen und dass bei privaten Stellplätzen berücksichtigt werde, Flächen für die Feuerwehr freizuhalten.</p> <p>Löschwasserversorgung Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb eines Umkreises von 160 m die Erreichbarkeit eines Hydranten (96 m³) sichergestellt werden muss.</p> <p>Bebauung Amt 37 weist darauf hin, dass eine eindeutige Hausnummernvergabe gefordert sei sowie dass ein Feuerwehrplan/Lageplanschild des zukünftigen Baugebiets erforderlich ist.</p> | |
| <p>50 - Amt für soziale Leistungen, Abt. Allgemeine Hilfen</p> <p>Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wird befürwortet. Außerdem wird im Hinblick auf die Neubebauung darauf hingewiesen, dass derzeit ein Prozentsatz von 25% an geförderten Wohnungen vorzusehen sei.</p> <p>Stellungnahme <i>Hinweis: Mit Vorlage des Änderungsantrags zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (0866/2020/1) wurde am 18.11.2020 vom Stadtrat beschlossen, den Anteil von gefördertem Wohnungsbau auf rund 30 % ("ein Drittel") zu erhöhen. Dies wird im weiteren Verfahren und in Abstimmung mit dem verantwortlichen Fachamt berücksichtigt.</i></p> | |
| <p>50 - Amt für soziale Leistungen, Abt. Sozialplanung</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet bereits ein Spielplatz befindet. Allerdings werde die Sichtachse und die Erschließung von dem Plangebiet aus zum benachbarten Spielplatz durch die Trasse der Mainzelbahn unterbrochen. Die S-Bahn-Trasse stelle ebenfalls eine Gefahr für potenzielle Spielplatznutzer im Plangebiet dar. Es wird daher angeregt, das Plangebiet ebenfalls mit einem Nachbarschaftsspielplatz zu versehen.</p> <p>Anforderungen an die soziale Infrastruktur würden im weiteren Verfahren formuliert.</p> <p>Eine Beurteilung hinsichtlich der Barrierefreiheit des Gebietes sei zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht notwendig, da die Topographie des Plangebietes unproblematisch sei.</p> <p>Stellungnahme: <i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planungsprozess werden ggf. entsprechende Regelungsinhalte in Abstimmung mit Amt 50 getroffen. Der Bedarf eines Nachbarschaftsspielplatzes im Plangebiet wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.</i></p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>60 - Stadtplanungsamt, Abt. Denkmalpflege</p> <p>Von dem Bebauungsplan seien aus denkmalpflegerischer Sicht lediglich ggf. archäologische Funde und Befunde von einer zukünftigen Bebauung betroffen. Es wird angemerkt, dass die denkmalpflegerische Einschätzung auch den Archäologen weitergeleitet werde, falls sich hierbei ggf. noch Anmerkungen im Hinblick auf das Fundkataster der Landesarchäologie zu machen wären.</p> | |
| | <p>61 - Stadtplanungsamt, Abt. Straßenverkehrsbehörde <i>(Schriftliche Stellungnahme mit E-Mail vom 11.09.2020)</i></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Plangebietes im weiteren Verfahren mit dem Baustellenmanagement abzustimmen sei. Bei einer Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsflächen seien diese ausreichend breit zu dimensionieren, sodass alle Versorgungsträger ihre Leitungen nebeneinander verlegen könnten. Dabei seien neben der Straßenausstattung und Bepflanzung auch Verteilerschränke usw. zu berücksichtigen, die die nutzbare Breite für die Verlegungen von Leitungen im Plangebiet innerhalb von Verkehrsflächen minimieren. Zudem sollten Flächen für die öffentliche Versorgung im Plangebiet vorgehalten werden. Sollte die verkehrliche Erschließung des Plangebiets nur über private Straßen erfolgen, so seien ausreichend breite Korridore vorzusehen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger versehen werden müssten.</p> <p>Weiterhin werde befürwortet, den anfallenden bauzeitlichen Baustellenverkehr möglichst über die Essenheimer Straße (L 426) in und aus dem Plangebiet zu führen und somit die Baustellenzufahrt über das bestehende Wohngebiet zu umgehen.</p> <p>Stellungnahme: <i>Eine Erschließung des Plangebiets über die "Essenheimer Straße" (L 426) wird derzeit noch in Abstimmung mit dem LBM geprüft. Es wird im weiteren Planungsprozess geklärt, ob und wo dann ggf. eine Baustellenzufahrt technisch möglich wäre. Zudem ist derzeit davon auszugehen, dass das Plangebiet über private interne Erschließungsanlagen erschlossen wird.</i></p> | |
| | <p>61 – Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb <i>(Schriftliche Stellungnahme mit E-Mail vom 19.08.2020)</i></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die ALB-Daten (Automatisiertes Liegenschaftsbuch) nicht mit den Eintragungen im Grundbuch übereinstimmen. Die im Kataster gekennzeichneten Flurstücke sind im Kataster als Wegeparzellen gekennzeichnet. Im Grundbuch jedoch sei die Parzelle 215/12 als "Ackerland" sowie die Parzelle 286/10 als "Park" eingetragen.</p> <p>Stellungnahme: <i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> | |

61 – Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Essenheimer Straße (L 426) als "Freie Strecke" gewidmet sei und ein südlicher Verkehrsanschluss an das Plangebiet daher nur schwer umsetzbar sei.

Stellungnahme:

Es werden Optionen einer möglichen Verkehrserschließung des Plangebiets "Spargelacker" über die Essenheimer Straße untersucht. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Landesstraße handelt, wird der LBM mit in die Planung und die Abwägung einbezogen werden. Die Abteilung Verkehrswesen wird beteiligt, die Prüfung steht noch aus.

Es sollte eine Vorentwurfsplanung zur Darstellung des zukünftigen Anschlussknotenpunktes in der Hindemithstraße erarbeitet werden. Ebenfalls sollte die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (für rund 400 WE) geprüft werden. Auch sollte abgeklärt werden, ob die Busverbindung in das Plangebiet hineingeführt werden soll oder ob die Haltestelle in der Hindemithstraße als ÖPNV-Anlaufpunkt ausreiche.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass die geplante Umordnung der privaten Stellplätze in der Hindemithstraße für den Ausbau des zukünftigen Knotenpunktes "Hindemithstraße" relevant sein könnte.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Anbindung des Plangebiets an den Siedlungskörper über die Hindemithstraße muss der erforderliche Knotenpunkt (erforderlicher Flächenbedarf, Auslastung, Leistungsfähigkeit, Verkehrsführung) anhand einer Vorentwurfsplanung untersucht werden. Diesbezüglich muss mit 61.1 abgestimmt werden, ob die Planung selbst durch 61.1 oder durch ein von 61.1 beauftragtes privates Büro erfolgen soll.

Die Errichtung einer ÖPNV-Haltestelle für den Busverkehr ist innerhalb des Plangebietes zunächst nicht geplant. Es ist im weiteren Planungsprozess seitens 61.1 zu prüfen, ob durch die bestehende ÖPNV-Haltestelle in der Hindemithstraße eine Versorgung des Plangebietes gewährleistet ist.

67 – Grün- und Umweltamt

(Schriftliche Stellungnahme vom 17.09.2020)

Immissionsschutz, Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm verschiedener Quellen belastet sei. Von der Essenheimer Straße wirke Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet ein. Dieser betrage am Rand des Gebietes ca. 70 bis 75 dB(A) tags und 60 bis 65 dB(A) nachts. Der Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Straßenverkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten betrage 45 dB(A) nachts und werde im gesamten Gebiet überschritten, der von 55 dB(A) tags werde im überwiegenden Teil des Plangebiets überschritten.

Auch von der Schienenstrecke der Straßenbahn wirke Verkehrslärm von ca. 60 bis 65 dB(A) tags und 50 bis 55 dB(A) nachts am Rand des Plangebietes ein. Der Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städ-

tebau" für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) nachts werde bis in eine Tiefe von ca. 45 m im Gebiet überschritten, der von 55 dB(A) tags bis in eine Tiefe von ca. 35 m.

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen sei ein Konzept erforderlich, durch das die Immissionen im Gebiet und an den vorgesehenen lärmsensiblen Nutzungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können. Aufgrund der Höhe der vorgesehenen Bebauung werde es nicht möglich sein, diese vollständig durch Schallschutzwände zu schützen. Es sollte daher die Möglichkeit geprüft werden, zur Essenheimer Straße (L 426) hin nicht schutzbedürftige Bebauung mit abschirmender Wirkung anzuordnen, z.B. die Anordnung einer Quartiersgarage.

Eine weitere Option stelle die Planung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen dar, insbesondere zur Essenheimer Straße (L 426) hin. Denkbar sei etwa eine „Kammstruktur“ der Gebäude. Diese Gebäudestruktur habe den Vorteil, über schallabschirmende Zwischenelemente zu verfügen. In der zur straßenzugewandten Seite der Gebäude könnten zudem Erschließungsflächen angeordnet werden.

Stellungnahme:

Im weiteren Planungsprozess werden diese Aspekte/Hinweise im Rahmen des geplanten konkretisierenden Verfahrens eingepflegt.

Im Weiteren wirke Fluglärm ausgehend vom Flughafen Frankfurt auf das Gebiet ein. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte in Bezug auf den Fluglärm seien insbesondere Schallschutzmaßnahmen für die zum Schlafen vorgesehenen Räume von Wohnungen erforderlich.

Nördlich des Plangebietes befinde sich zudem eine ausgedehnte Stellplatzanlage des ZDF. Der Abstand zum Plangebiet beträgt etwa 35 m. Diese Stellplatzanlage werde überwiegend am Tag genutzt. Sofern eine Nachtnutzung stattfinde, könne davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Nähe zum ZDF die am nördlichen Ende der Stellplatzanlage gelegenen Parkplätze genutzt werden. Aufgrund der Entfernung und der Nutzung der Stellplatzanlage sei daher nicht von Restriktionen für die Entwicklung des Wohngebietes auszugehen.

Westlich der Strecke der Mainzelbahn befinde sich ein Fußballspielplatz. Von diesem Platz wirkten Geräuschimmissionen auf das Plangebiet ein. Die zulässige Nutzung des Fußballspielplatzes sei durch die Nachbarschaft zur vorhandenen westlich gelegenen Wohnbebauung Gustav-Mahler- Straße definiert. Weitere Einschränkungen der Nutzung seien zu vermeiden. Daher ist bei der Planung der Wohngebäude der Abstand zum Fußballspielplatz entsprechend dem vorhandenen Abstand des Fußballspielplatzes zur Wohnbebauung in der Gustav-Mahler Straße zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Die Anregung zur Einhaltung des erforderlichen Abstandes der Wohnbebauung zu dem vorhandenen Fußballspielplatz wird in den Erläuterungsbericht zum Rahmenplan aufgenommen. Der Rahmenplanentwurf sieht bereits jetzt eine Bebauung des

Plangebiets mit einer "von außen nach innen" abnehmenden Dichte vor. Insbesondere wird die Ansiedlung einer nicht schutzbedürftigen Bebauung entlang der Essenheimer Straße befürwortet, um die Lärmimmissionen, die in das Plangebiet wirken, zu reduzieren. Beispielsweise kann eine Entlastung des Kernbereiches durch die Anordnung einer Quartiersgarage bzw. eines Quartiersparkhauses in Verbindung mit einer lärmrobusten Bebauungsstruktur innerhalb des südlichen Randbereiches erzielt werden.

Für das Bauleitplanverfahren werde die Erstellung eines Schallschutzgutachtens erforderlich.

Naturschutz und Artenschutz, Landschaftspflege

Der beabsichtigte Erhalt der vorhandenen zusammenhängenden Gehölzstrukturen, die bereits die Funktion eines Rahmengrüns erfüllen, sowie deren Ergänzung im geplanten Wohngebiet, werde begrüßt. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Breite, sollten zur Gewährleistung des dauerhaften Erhalts und einer ökologisch funktionsfähigen Dimensionierung sowie zur Sicherstellung einer fachlich qualifizierten Eingrünung die im Rahmenplan dargestellten Grünbestände eine Breite von 20 m nicht unterschreiten. Die Grünbestände seien mit der Breite von 20 m im Rahmenplan darzustellen. Im Bebauungsplanverfahren "Le 3" seien diese Flächen für die dauerhafte Sicherung als öffentliche Grünflächen festzusetzen.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption seien erforderliche und einzuhaltende Abstandsflächen zwischen Bebauung (ober- und unterirdische bauliche Anlagen) und Gehölz auf Basis einer Einmessung der Gehölzstrukturen und eines Baumgutachtens festzulegen und zu berücksichtigen. Neben dem Schutz vor Beeinträchtigungen könne damit auch Aspekten der Verkehrssicherungspflicht Rechnung getragen werden.

Die Erweiterung des Gehölzbestandes durch Schaffung ergänzender Grünstrukturen zum Wohngebiet werde ausdrücklich begrüßt und könne im weiteren Verfahren auch als Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden, wenn sie ausreichend dimensioniert und damit störungsfrei dem Natur- und Artenschutz zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf den größtmöglichen Erhalt der Gehölzstrukturen und der wahrnehmbaren Grünzäsur, auf das Vermeidungsgebot (§ 15 BNatSchG) sowie unter Berücksichtigung, dass sich bereits eine Anbindung an den Fuß- und Radweg in Höhe des Brückenbauwerkes der Mainzelbahn befindet, solle die weitere Anbindung des Plangebiets an den Fuß- und Radweg im Süden entlang der Essenheimer Straße auf maximal einen weiteren beschränkt werden. Dessen Lage innerhalb des Gehölzstreifens sei auf Basis eines Baum- und Artenschutzgutachtens im Abgleich mit den städtebaulichen und freiraumplanerischen Erfordernissen im weiteren Verfahren zu bestimmen und festzulegen. Es wird angeregt, dies in den Erläuterungsbericht und in den Rahmenplan aufzunehmen.

Stellungnahme:

Es wird geprüft, ob ein 20 m breiter Grünstreifen sowie eine Querung in den Rahmenplan aufgenommen werden soll. Die Erhaltung des hochwertigen Grünbestandes innerhalb der Randbereiche des Plangebiets wird befürwortet.

Aktuell befindet sich der vorhandene Fuß- und Radweg nicht innerhalb der städtischen Parzelle, die im Kataster als Weg gekennzeichnet ist, sondern verlaufe direkt angrenzend an die L426. Vor diesem Hintergrund und zur Planung der Anbindung des Quartiers wird angeregt zu prüfen, ob der Geltungsbereich erweitert werden kann.

Stellungnahme:

Es wird geprüft, ob der Geltungsbereich des Plangebiets nach Westen hin erweitert werden muss.

Den angedachten Grünverbindungen zur Gliederung und Vernetzung des neuen Quartiers mit dem Außenbereich könne aus ökologischer Sicht zugestimmt werden.

Beim Bau der Mainzelbahn sowie bei den vorbereitenden Untersuchungen zum Restausbau der Erschließung im Bebauungsplangebiet "Ma 30" wurden Vorkommen von Reptilien (Zauneidechsen) festgestellt. Da Reptilien Bahnanlagen besiedeln und als Ausbreitungslinien nutzen, sei ein Vorkommen im Plangebiet nicht auszuschließen und im weiteren Verfahren zu untersuchen.

Bodenschutz, Altlasten, Baugrund

Die Fläche wurde bis 2014 landwirtschaftlich genutzt. Im Anschluss wurden auf der westlichen Hälfte (zeitweise 2/3 der Fläche) Erdmassen und Baustoffe für die Mainzelbahn zwischengelagert. Auf dieser Teilfläche müsse aufgrund der Ab- und Antransporte der Erdmassen mit verdichteten Böden gerechnet werden. Es bestehe kein Altlastenverdacht. Bodenuntersuchungen seien dennoch empfehlenswert, da eine Belastung der zwischengelagerten Erdmassen nicht ausgeschlossen werden könne.

Radonvorsorge

Um das geogen vorhandene Radonpotential sowie die potenziellen Auswirkungen von Radonausgasungen zu beurteilen, sei eine Radonuntersuchung erforderlich.

Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Es sei ein Konzept zum Umgang mit dem unbelasteten anfallenden Niederschlagswasser zu erstellen. In diesem sei das rechtskonforme Vorgehen entsprechend Wasserhaushaltsgesetz und den Vorgaben der Regelwerke nachzuweisen. Die örtlichen Versickerungseigenschaften des Bodens und dessen vermutliche Verdichtung in einigen Bereichen sowie die Grundwasserverhältnisse seien zu beachten. Sofern eine Versickerung in dem umgebenden Baum- und Strauchbestand vorgesehen werde, sei der Nachweis der Verträglichkeit mit dem Schutzgut Biotop/ Natur zu führen. Hierfür werde ein Versickerungsgutachten empfohlen.

Klima, Klimaschutz und -wandel

Aus Sicht des lokalen Klimas seien keine planerischen Vorgaben erforderlich. Das Spannungsfeld ergebe sich aus den Themen Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Hier sei ein Interessenausgleich zwischen hoher Nutzungsdichte und maximaler Begrünung notwendig.

Energie

Das Plangebiet unterliege dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärme. Für das Bebauungsplanverfahren sei die Erstellung eines Energie- und Wärmekonzeptes daher nicht erforderlich. Die Klimaschutz-Checkliste sei im weiteren Verfahren auszufüllen.

Grünflächen, Freiraumplanung

Aus freiraumplanerischer Sicht solle die vorhandene, rahmende Grünstruktur des Gebietes zur Essenheimer Straße auf jeden Fall als Ortsrandeingrünung erhalten bleiben.

Gemäß dem aktuellen Landschaftsplan (2015) verfüge Mainz- Lerchenberg über zu wenig gestaltete Grünanlagen, die zur Naherholung dienen. Ferner weise dieser Bereich eine Unterversorgung an öffentlichen Freizeitangeboten auf. Entsprechend sollte zudem eine kompakte Grünanlage mit Spiel- und Freizeitangebot entlang der Straßenbahntrasse als westlicher Abschluss des Plangebietes eingeplant werden. Diese öffentliche Grünfläche sollte mindestens die Größe der westlich der Gleise vorhandenen Grünfläche aufweisen. Hierdurch würden die Grünstrukturen nach Norden Richtung Drais sowie nach Süden Richtung Marienborn ("Ma 30") vernetzt. Dies würde auch der Vorstellung einer „Stadtparkroute“ zwischen Mainz- Lerchenberg und dem Universitätsgelände entsprechen.

Stellungnahme:

Es wird geprüft, ob zwei Spielplätze gegenüberliegend benachbart städtebaulich sinnvoll sind oder ob die geforderten Anlagen nicht besser innerhalb des Quartiers verortet werden sollten.

Es wird vorgeschlagen, für die Anbindung in das benachbarte westliche Wohnquartier und in das Lerchenberger Zentrum im Nordwesten Querungsmöglichkeiten für den Rad- und Fußverkehr über die Gleise in West-Ost Richtung zu schaffen, sowie auch Richtung Süden über die Essenheimer Straße.

Das neue Baugebiet solle darüber hinaus durch wohnungsnahes, strukturiertes Grün (wie Straßenbäume etc.) geordnet werden. Für die quartiersbezogenen Grün- und Freiräume solle der Richtwert von ca. 12 m² pro Einwohner nicht unterschritten werden.

Für das Bebauungsplanverfahren seien folgende Gutachten erforderlich:

- **Artenschutzgutachten**
- **Baumgutachten** mit Erfassung, Bewertung und Vorgaben zur Integration in die Planung
- **Umweltbericht**

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Radonuntersuchung • Versickerungsgutachten • Schallgutachten <p>Stellungnahme: <i>Die Anregung, eine Querungsmöglichkeit sowohl über die Gleise der Mainzelbahn als auch über die Essenheimer Straße zu schaffen, wird insbesondere in Bezug auf den hohen finanziellen Aufwand sowie der Notwendigkeit für die Erschließung des Plangebietes im weiteren Verfahren geprüft.</i> <i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Gutachten werden in Abstimmung mit Amt 67 zum Bebauungsplanverfahren beauftragt. Weiterhin werden im Rahmen des weiteren Planungsprozesses Regelungen hinsichtlich natur-schutzrechtlicher Belange in Abstimmung mit Amt 67 getroffen.</i> <i>Im weiteren Verfahren werden hinsichtlich der hervorgebrachten Hinweise entsprechende Regelungsinhalte in Abstimmung mit Amt 67 erarbeitet.</i></p> | |
| | <p>70 – Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz <i>(Schriftliche Stellungnahme mit E-Mail vom 14.09.2020)</i></p> <p>Aus Sicht des 70-Entsorgungsbetriebes würden zu dem derzeitigen Rahmenplanentwurf keine Einwände vorgebracht, da das Plangebiet inklusive der schon bestehenden Grundstücke im näheren Umfeld bereits an die Abfallsammlung angeschlossen sei. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Erschließung des Plangebietes die üblichen Bestimmungen wie RAS 06 Anlage von Stadtstraßen und die Abfallsatzung der Stadt Mainz gelten.</p> <p>Die Anlage der Mülltonnenstandplätze würde über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt.</p> <p>Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes sei für den Entsorgungsbetrieb immer von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß §§ 12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstigen sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz entsprechen (Abfallsatzung). Demnach seien Standplätze auf der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug müsse fahrtechnisch möglich sein, wobei diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen RAS 06 (der ehemaligen EAE 85) hingewiesen wird. Sollte es sich bei dem Neubaugebiet um Privatstraßen handeln, seien die entsprechend formulierten Bedingungen zu beachten.</p> | |
| | <p>80 – Amt für Wirtschaft und Liegenschaften <i>(Schriftliche Stellungnahme mit E-Mail vom 20.11.2020)</i></p> <p>Seitens Amt 80 wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der nördlichen Zuwegung ggf. Grunderwerb durch die Stadt Mainz vom ZDF erfolgen müsse.</p> | |

Mainzer Netze GmbH

(Schriftliche Stellungnahme mit E-Mail vom 11.09.2020)

Wasserversorgung:

Eine Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser sei möglich. Die Anbindung müsse über den Lerchenberger "Bergweg" erfolgen. Genauere Aussagen können erst nach Vorlage detaillierterer Planungen getroffen werden. Hierbei sei eine gemeinsame Lage in der Straße zusammen mit Kanal und Fernwärme vorzusehen.

Stromversorgung:

Das Gebiet könne aus Richtung Norden versorgt werden. Es werde, je nach Leistungsbedarf, die Errichtung von 1 bis 2 Netzstationen erforderlich, für die entsprechende Platzreserven vorzusehen sind. Bei einer gewünschten inneren Erschließung des Gebiets mit Strom seien ausreichend breite und geeignete Trassen vorzusehen. Hierbei müssten auch Beleuchtungsfundamente sowie Trassen für Beleuchtung, Fernmelde, Telekom und Vodafone berücksichtigt werden.

Fernwärmeversorgung:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes Fernwärmeleitungen befinden. Der im städtebaulichen Rahmenplan "Spargelacker" eingetragene beidseitige Sicherheitsabstand (Schutzstreifen) um die Fernwärmeleitung von jeweils 5 m sei im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu übernehmen. Dieser Schutzstreifen sei von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch Baumpflanzungen seien innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.

Ebenfalls in den Bebauungsplan "Le 3" sei aufzunehmen, dass bei Verkauf des oder der Grundstücke, in denen die Fernwärmeleitung liegt, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Mainzer Fernwärme einzutragen sei. Es wird darauf hingewiesen, dass die "Grabungsrichtlinie Fernwärme" zu beachten ist.

Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz

(Schriftliche Stellungnahme mit E-Mail vom 16.09.2020)

Im Plangebiet seien keine Kanäle vom Wirtschaftsbetrieb Mainz vorhanden. Anschlussmöglichkeiten bestünden an die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle in den beiden Straßen "Gustav-Mahler-Straße" und "Hindemithstraße".

Das Anfallende Niederschlagswasser sei, soweit es der Untergrund hergibt, dezentral, also dort wo es anfällt, zu versickern. Sollte eine Versickerung vor Ort nicht oder nur eingeschränkt möglich sein, könne über eine notwendige Rückhaltung (z.B. Zisternen, Stauraumkanal, Dachbegrünung mit Rückhaltung etc.) mit einer Drosseleinrichtung in den bestehenden Regenwasserkanal nachgedacht werden. Die bestehenden Kanäle seien hydraulisch stark ausgelastet.

Es sei in jedem Fall erforderlich, ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen (Bodengutachten erforderlich).

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden die erforderlichen Gutachten beauftragt sowie entsprechende Inhalte hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz abgestimmt.

Mainz, 03.12.2020


(Welker)

- II. Den Teilnehmern per E-Mail z. K.
- III. Z. d. lfd. Akten



Mainz, 03.12.2020
61-Stadtplanungsamt


Strobach