

Aktz.: 61 26 Ler 4 und 61 20 02 Ä 53

**Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 53 im Bereich des Bebauungsplane
"Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"**

Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

I. Vermerk

über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

A) Formalien

Dauer des Beteiligungsverfahrens: 09.11.17 - 04.12.17
Anzahl der beteiligten TÖB: 18 Anzahl der Antworten von TÖB: 9

Vorkoordinierungstermin mit den Fachämtern der Stadt und TÖB: 04.12.2017

Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:

- 40-Schulamt

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. 12-Amt für Stadtentwicklung Statistik und Wahlen
- mündliche Äußerung im Rahmen des Vorkoordinierungstermins -

Sonstige Anregungen

- Die Ergebnisse aus der Planungswerkstatt zur Umgestaltung des Einkaufszentrums sind mit dem 12-Amt für Stadtentwicklung Statistik und Wahlen abgestimmt. Eine Umsetzung dieser Ergebnisse in einem Bebauungsplan werde unterstützt.
- Im Rahmen der Bauleitplanung solle die Größe der Verkaufsflächen für die neu zu errichtenden Märkte entsprechend begrenzt werden. (Supermarkt max. 1.500 m² VK und Lebensmitteldiscountmarkt max. 1.000 m² VK)

Stellungnahme

*Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.
Inwieweit eine Regelung zu den zulässigen Verkaufsflächen im Rahmen der noch zu treffenden Bebauungsplanfestsetzungen erfolgt wird im weiteren Verfahren mit dem Fachamt abgestimmt.*

2. 50.03 Sozialplanung

- mündliche Äußerung im Rahmen des Vorkoordinierungstermins -

Sonstige Anregungen

- Im Quartier Lerchenberg Zentrum ist bereits ein hoher Bestand an sozial gefördertem Wohnraum vorhanden. Ob im Geltungsbereich noch weitere geförderte Wohnungen untergebracht werden sollen werde durch die Fachabteilung geprüft.
- Der Zugang zu dem benachbarten Park und zur Schule sei zukünftig zu sichern.
- Ein Kita-Standort sei im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anbindung an die nahe gelegenen öffentlichen Einrichtungen und Freiräume ist bereits heute vorhanden. Auch Im Rahmen der Überplanung soll diese Anbindung weiterhin bestehen bleiben.

3. 60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation

- mündliche Äußerung im Rahmen des Vorkoordinierungstermins -

Sonstige Anregungen

Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

- Es werde noch geprüft, ob eine partnerschaftliche Baulandbereitstellung zum Tragen komme und Anforderungen an den geförderten Wohnraum gestellt werden sollen. Eine abschließende Aussage hierzu erfolgt im weiteren Verfahren, wenn die Inhalte der Planung besser absehbar sind.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wenn die konkreten Planungsinhalte ersichtlich sind, werden diese mit der Pbb-Stelle erörtert und das Erfordernis von Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung erörtert.

Bodenordnung

- Zur Anpassung der Grundstückssituation im Nachgang zur Bauleitplanung erscheine eine vereinfachte Umlegung für die betroffenen Teilbereiche sinnvoll.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist noch nicht absehbar in welchen Bereichen eine spätere Grundstücksneuordnung erforderlich wird.

4. 61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen

- mündliche Äußerung im Rahmen des Vorkoordinierungstermins -

Sonstige Anregungen

- Die im Bereich des Plangebietes angestrebten Änderungen in der Verkehrsführung resultieren aus den Ergebnissen der Planungswerkstatt. Durch die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Welche Verkehrsmengen sich hieraus ergeben wurde bisher noch nicht ermittelt. Ob sich aus dem Mehrverkehr Probleme im Verkehrsablauf ergeben und eine gutachterliche Untersuchung notwendig wird, sei noch nicht abschließend geklärt.
- Bei der Neuerrichtung der Brucknerstraße und der Änderung der Hindemithstraße seien die neuen Knotenpunkte zu planen und auf ihre Leistungsfähigkeit zu prüfen.
- Im weiteren Verfahren werde noch geprüft ob ein Zufahrtsverbot zur Hindemithstraße von der südlich gelegenen Wohnbebauung für die Bereiche zwischen den bestehenden Einfahrten festgesetzt werden solle.
- Im Rahmen der späteren Ausgestaltung der neuen Verkehrsflächen sei auf die Barrierefreiheit zu achten.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach weiterem Fortschritt der Planung besteht für die Fachabteilung im Anhörverfahren erneut die Möglichkeit sich in das Bauleitplanverfahren einzubringen.

5. 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb

- Email vom 08.12.17 sowie mündliche Äußerung im Rahmen des Vorkoordinierungstermins -

Sonstige Anregungen

- Der Geltungsbereich sei bereits voll erschlossen.
- Die Vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßenräumen seien in den vergangenen Jahren saniert worden und sind zu sichern, eine Überbauung sei nicht zulässig.
- Die in der Brucknerstraße vorhandenen Leitungen sind auch bei einer Einbeziehung der Flächen in die Baugrundstücke zukünftig in ihrer Lage zu sichern. Es werde empfohlen hier eine öffentliche Fläche festzusetzen, um eine dauerhafte Erreichbarkeit der Leitungen zu sichern. In Besonderem Maße werde hier auf eine Gashochdruckleitung hingewiesen, die einen Sicherheitsabstand von 2 m bedarf.
- Im Randbereich des vorhandenen Parkplatzes an der Brucknerstraße verläuft heute eine Fernwärmeleitung. Bei einer vorgesehenen Überbauung dieser Flächen müsste diese Leitung verlagert werden. Die genaue Lage der Leitung wird der Abteilung Stadtplanung übermittelt.
- Im Bereich der Hindemithstraße sollen nach dem vorliegenden Plan der Planwerkstatt eine Bebauung auf den Flächen des heutigen Gehweges erfolgen. Hier verläuft eine Wasserleitung PE 160 sowie auch Kabelanlagen. Hier sei darauf zu achten, dass eine Überbauung der Leitungen vermieden werde.

Überdachungen sollten eine ausreichende Durchgangshöhe aufweisen, sodass Reparaturarbeiten mit einem Minibagger gewährleistet seien.

- Das Einkaufszentrum ist bereits beleuchtet. Die Beleuchtung wurde unterhalb den Vordächern der Ladenpassage angebracht. Änderungen seien mit der Abt. Beleuchtung abzustimmen.
- Baumpflanzungen und Begrünungen seien derart zu planen, dass keine Gefährdung für Versorgungsleitungen besteht (Mindestabstand bzw. Schutzmaßnahmen).

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Überplanung der vorhandenen Straßen, insbesondere der Brucknerstraße und der Hindemithstraße werden die bestehenden Leitungen auch weiterhin berücksichtigt. In welcher Form die Zugänglichkeit zukünftig gesichert wird, ist noch offen und wird sich im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergeben.

Die vorhandene Fernwärmeleitung auf dem Grundstück in der Brucknerstraße wird bei der weiteren Planung berücksichtigt und bei Bedarf im Bebauungsplan dargestellt.

Bei der Festsetzung von Baumstandorten wird auf entsprechende Abstände zu den Leitungstrassen geachtet.

6. 67-Grün- und Umweltamt

- mündliche Äußerung im Rahmen des Vorkoordinierungstermins -

Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Lärmschutz

- Aufgrund der angestrebten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere großflächiger Einzelhandel) ist mit erheblichem Mehrverkehr auch über die Regerstraße zu rechnen. Hieraus können sich Lärmkonflikte z. B. an den Hochhäusern in der Regerstraße ergeben. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen mit welchem Mehrverkehr aufgrund der Planung zu rechnen ist und wie sich dies auf den Verkehrslärm auswirkt.
- Der angestrebte Umbau/Neubau der Verkehrsstraßen im östlichen Geltungsbereich führt zur Notwendigkeit einer gutachterlichen Überprüfung der entstehenden Schalleinwirkungen.
- Die Verkehrsverlagerungen auf der Hindemithstraße im Zuge der geplanten Neuregelung bedarf einer gutachterlichen Überprüfung. Es sei zu prüfen ob Teile hiervon bereits im Zuge des Ausbaus der Mainzelbahn für diesen Teilabschnitt geprüft und berücksichtigt wurden.

Artenschutz

- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werde die Erstellung eines Artenschutzgutachtens erforderlich. Im Geltungsbereich seien Vorkommen streng geschützter Vogelarten und Gebäudebrüter bereits heute bekannt (Rauchschwalbe).
- Die vorhandenen Gehölzbestände im westlichen Geltungsbereich seien im Falle einer Überplanung auf ihr Artenvorkommen zu untersuchen.

Bodenschutz

- Im Geltungsbereich seien zwei Altstandorte bekannt (Druckerei und chemische Reinigung). Bei beiden Standorten seien aber aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen keine Verunreinigungen im Untergrund zu erwarten. Ergänzende Untersuchungen seien gegenwärtig nicht erforderlich.

Gewässerschutz

- Der Geltungsbereich des Plangebietes wird heute bereits im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser einer Versickerung zugeführt. Änderungen seien lediglich erforderlich, wenn die Kapazitäten der Kanalisation nicht ausreichend sind.

Energieversorgung

- Für den Geltungsbereich besteht wie für den Stadtteil Lerchenberg insgesamt ein Anschluss- und Benutzungszwang an die vorhandene Fernwärmeversorgung.

Umweltverträglichkeitsprüfung

- Die im Plangebiet angestrebte Zulässigkeit eines Einkaufszentrums bzw. von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, bedarf der Durchführung einer Standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG. Eine entsprechende Abwicklung könne im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan erfolgen.

Stellungnahme

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden entsprechende Gutachten zu den betroffenen Schutzgütern Lärm und Artenschutz eingeholt und ein Umweltbericht erstellt, in dem die genannten Anforderungen erläutert und nachgewiesen werden.

Sonstige Anregungen

Freiraumplanung

- Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches schließt sich der Stadtteilpark des Stadtteils Lerchenberg an. Es sei auf eine attraktive fußläufige Anbindung des Plangebietes an diesen Freiraum, sowie an den nahe gelegenen Schulstandort zu achten.
- Der vorhandene Brunnen auf dem öffentlichen Platz im Geltungsbereich sei nicht wirtschaftlich. Ein dauerhafter Fortbestand sei daher nicht gewährleistet. Ob dieser im Rahmen einer anstehenden Umplanung der Fläche weiterhin Bestand haben kann sei zu prüfen.

Stellungnahme

Die Anbindung an die nahe gelegenen öffentlichen Einrichtungen und Freiräume ist bereits heute vorhanden. Auch im Rahmen der Überplanung soll diese Anbindung weiterhin bestehen bleiben. Der Umgang mit dem vorhandenen Brunnen auf dem öffentlichen Platz am westlichen Ende der vorhandenen Ladenzeile wird im Rahmen der angestrebten Umgestaltung der öffentlichen Räume geprüft. Für das Bauleitplanverfahren ist dies nicht von Belang, da sich hieraus keine Auswirkungen auf die festgesetzten Flächen ergeben.

7. **Wirtschaftsbetrieb Mainz**

- mündliche Äußerung im Rahmen des Vorkoordinierungstermins -

Sonstige Anregungen

- Die Entwässerung des Geltungsbereiches ist über die bestehende Kanalisation im Trennsystem gesichert.
- In den heutigen Verkehrsflächen rund um das bestehende Ladenzentrum sind Leitungen im Bestand vorhanden, die bei einer Überplanung zu berücksichtigen seien.
- Bei einer neuen Bebauung sei die Festsetzung einer Dachbegrünung als Maßnahme zur Minderung des Regenwasserabflusses sinnvoll.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Leitungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der Planfestsetzungen wird eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer und Flachdächer angestrebt.

8. **Mainzer Stadtwerke**

- mündliche Äußerung im Rahmen des Vorkoordinierungstermins -

Sonstige Anregungen

- In den heutigen Verkehrsflächen rund um das bestehende Ladenzentrum sind Leitungen im Bestand vorhanden, die bei einer Überplanung zu berücksichtigen seien.
- Im Randbereich des vorhandenen Parkplatzes an der Brucknerstraße verläuft heute Stromleitung. Bei einer vorgesehenen Überbauung dieser Flächen müsste diese Leitung verlagert werden. Die genaue Lage der Leitung wird der Abteilung Stadtplanung übermittelt.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Leitungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Mainz, 19.12.2017



Groh

Mainz, 19.12.2017
61-Stadtplanungsamt



Ingenthron

- II. Dem Amt 17, Umweltkoordination z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung
- III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- IV. Den tangierten Fachämtern (Amt 12, 50.03, 60.3, 61.1, 61.3, 67) z. K.



Le 4, Einkaufszentrum Lerchenberg

Koordinierung An: ralf.groh

Kopie: christine.zimmermann

08.12.2017 15:33

Von: Koordinierung@mainzer-netze.de
An: ralf.groh@stadt.mainz.de
Kopie: christine.zimmermann@stadt.mainz.de

[Anhang "MainzerNetze_Leistungsbestand_LER_Hindemithstr_DWG.zip" gelöscht von Ralf Groh/Amt61/Mainz]

[Anhang

"2017_12_06_EKZ_Lageplan_Planwerkstatt_mit_Leistungsbestand_MainzerNetze.pdf" gelöscht von Ralf Groh/Amt61/Mainz]

Sehr geehrter Herr Groh,

Bezug nehmend auf die Ämterkoordinierung am 04.12.2017 teilen wir Ihnen noch nachträglich unsere Stellungnahme dazu mit.

Der Bereich um das Einkaufszentrum Lerchenberg ist voll erschlossen. Wir weisen auf die vorhandenen Leitungen und Kabelanlagen im öffentlichen Raum hin, die um das Einkaufszentrum verlegt sind. Diese wurden in den letzten Jahren komplett saniert. Eine Überbauung dieser Leitungen ist nicht zulässig, die entsprechenden Sicherheitsabstände sind einzuhalten.

Bereich Brucknerstraße/Regerstraße:

Hier verlaufen zwei Wasserleitungen, eine Gas-Hochdruckleitung sowie eine Kabeltrasse auf der Einkaufszentrumsseite. Diese dürfen nicht überbaut und müssen frei zugänglich gehalten werden. Besonders ist die Gas-Hochdruckleitung zu beachten, die hier im Gehweg bis zur Regerstraße verlegt ist. Für die geplante Bebauung eines SB-Discounters mit Tiefgarage bitten wir ein Sicherheitsabstand von min. 2 m zur vorhandenen Gasleitung einzuhalten.

Bereich Hindemithstraße:

Nach dem vorliegenden Plan der Planwerkstatt ist im Bereich der Hindemithstraße eine Bebauung im Gehweg dargestellt. Hier verläuft eine Wasserleitung PE 160 sowie auch Kabelanlagen. Hier ist darauf zu beachten, dass eine Überbauung der Leitungen vermieden wird. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die geplanten Überdachungen eine ausreichende Durchgangshöhe aufweisen, sodass Reparaturarbeiten mit einem Minibagger gewährleistet sind.

Beleuchtung:

Das Einkaufszentrum ist bereits beleuchtet. Die Beleuchtung wurde unterhalb den Vordächern der Ladenpassage angebracht. Änderungen müssen mit unserer Abt. Beleuchtung abgestimmt werden.

Baumpflanzungen / Begrünung

Bereiche für Baumpflanzungen und Begrünungen sind derart zu planen, dass keine Gefährdung für Versorgungsleitungen besteht. Bei Baumpflanzungen ist zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Baumachse und Außendurchmesser der Leitungen einzuhalten. Der Mindestabstand zu Bäumen kann bei geeigneten aktiven Schutzmaßnahmen (z.B: Trennplatten, Wurzelschutzfolie) ggf. unterschritten werden. In diesem Fall ist der erforderliche Mindestabstand individuell der Mainzer Netze GmbH abzustimmen.

In der Anlage erhalten Sie einen Lageplan mit unserem gekennzeichneten Leitungsbestand sowie auch DWG-Dateien für die weitere Planung.

Anlagen:

(See attached file:

2017_12_06_EKZ_Lageplan_Planwerkstatt_mit_Leitungsbestand_MainzerNetze.pdf)

(See attached file: MainzerNetze_Leitungsbestand_LER_Hindemithstr_DWG.zip)

Mit freundlichen Grüßen

Peter Zytur

Mainzer Netze GmbH
Technische Planung/Engineering
Projektübergreifendes Management TFM 11

Rheinallee 41
55118 Mainz

Tel: +49 (6131) 12-6714
Email: koordinierung@mainzer-netze.de

Mainzer Netze GmbH
Sitz der Gesellschaft: Mainz
Registergericht: Amtsgericht Mainz, HRB 41319
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Michael Worch, Dipl.-Ing. Mithun Basu MBA

<http://www.mainzer-netze.de>

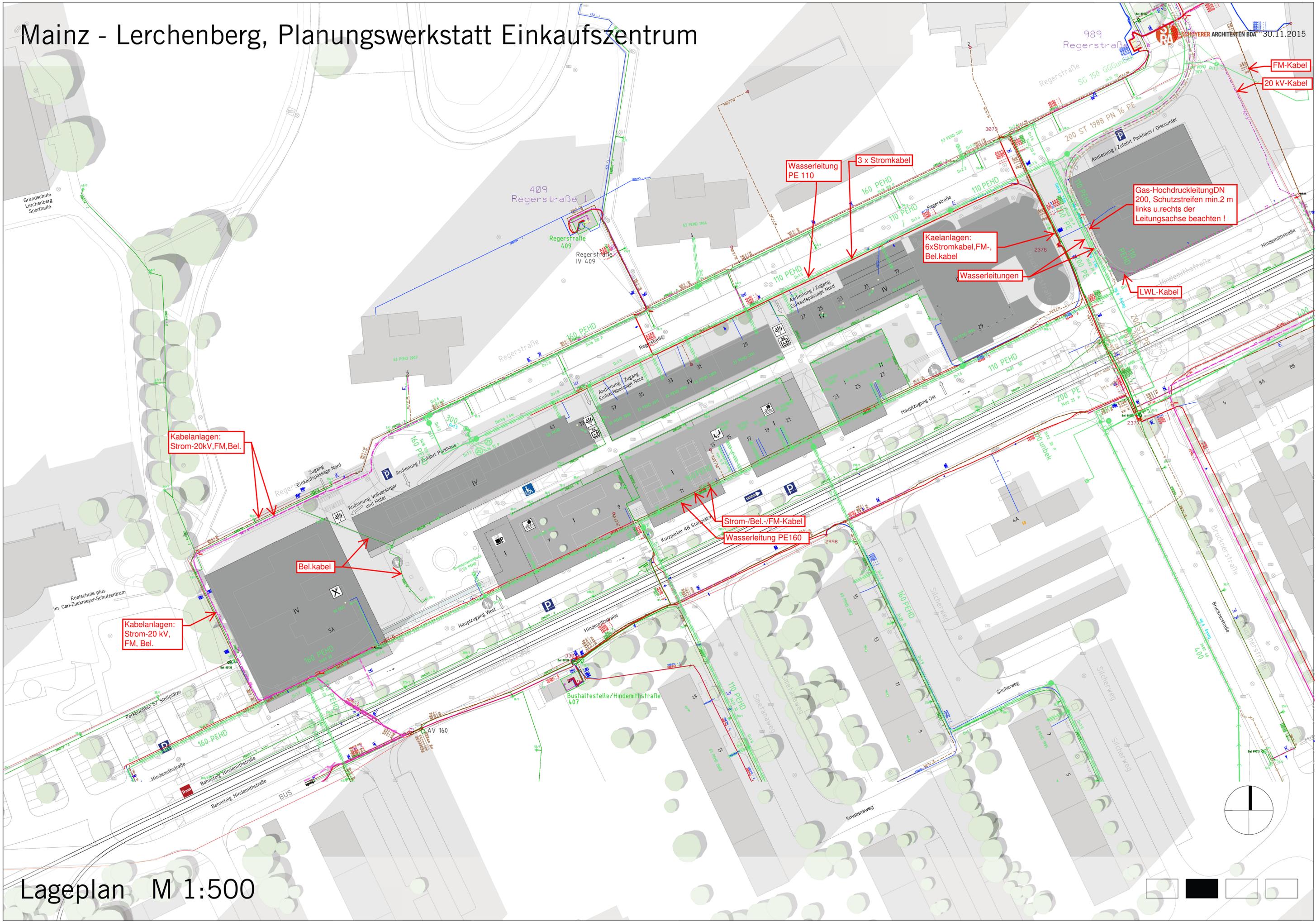
Diese Mail und deren Anhänge enthalten vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen.

Wenn sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Mail irrtümlich erhalten haben, informieren sie bitte sofort den Absender und vernichten sie diese E-Mail. Jegliche Art der Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht gestattet.

Bitte denken sie an die Umwelt, bevor sie diese E-Mail ausdrucken!

Mainz - Lerchenberg, Planungswerkstatt Einkaufszentrum

989 Regerstraße
SCHÖYERER ARCHITECTEN BDA 30.11.2015



Lageplan M 1:500

