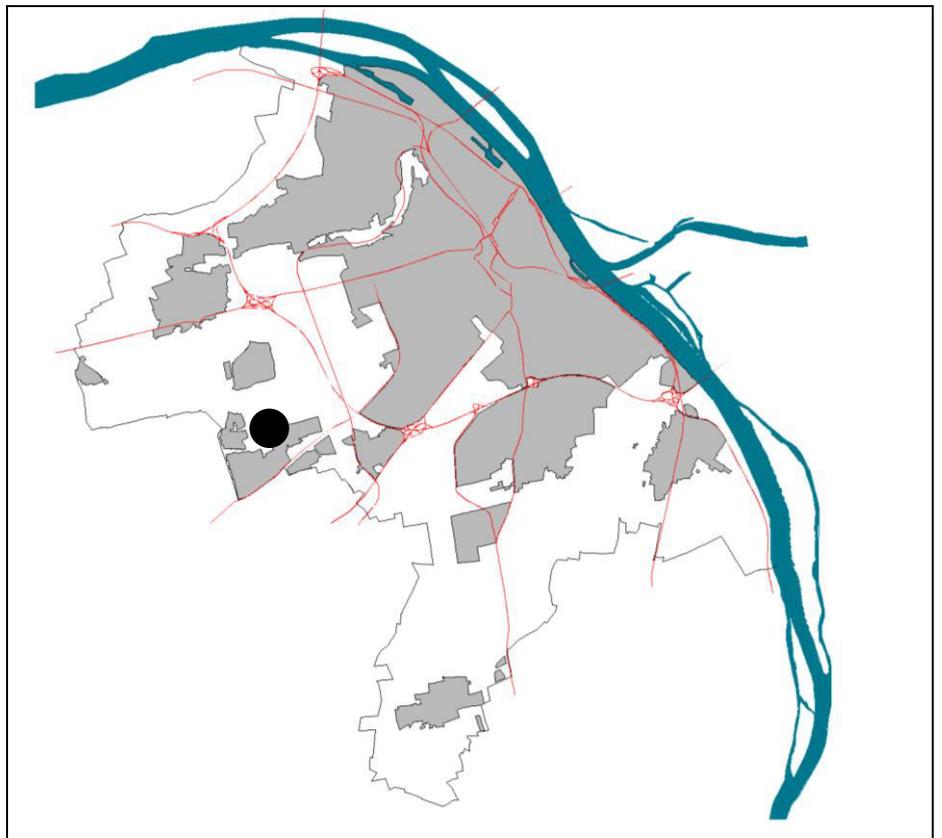


Umweltbezogene Informationen

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

Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"



Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Informationen zu den Schutzgütern: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Im Einzelnen liegen vor:

A. Umweltbericht, 67-Grün- und Umweltamt, Juni 2023 (*Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Vermeidung von Emissionen, erneuerbare Energien, Unfallrisiken, Katastrophenschutz, Störfallrisiken, Ausgleichsmaßnahmen*)

B. Gutachten

- *Schalltechnische Untersuchung, vom 05.12.2022 (Schallschutz)*
- *Artenschutzgutachten mit Baumerfassung, vom 12.05.2023 (Baum- und Artenschutz)*

C. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen

1. Mündliche Äußerung des Wirtschaftsbetriebes vom 04.12.2017 (*Entwässerung, Dachbegrünung*)
2. Mündliche Äußerung des 67-Grün- und Umweltamtes vom 04.12.2017 (*Lärmschutz, Artenschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz, Energieversorgung, Umweltverträglichkeitsprüfung, Freiraumplanung*)
3. Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 30.11.2022 (*Immissionsschutz, Schallschutz, Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild, Altlasten, Bodenschutz, Wasserschutz, Niederschlagswasserversickerung, Grünordnung, Freiraumplanung*)
4. Schreiben des 61-Stadtplanungsamtes, Abt. Straßenbetrieb vom 08.12.2017 (*Baumpflanzungen und Begrünung*)
5. Schreiben einer Bürger:in vom 12.05.2021 (*Lärmbelastung*)
6. Schreiben einer Bürger:in vom 20.05.2021 (*Lärmbelastung, Klimaschutz*)
7. Schreiben einer Bürger:in vom 21.05.2021 (*Baumschutz, Klima*)
8. Schreiben des Ortsbeirates Mainz-Lerchenberg vom 20.05.2021 (*Lärmbelastung*)
9. Schreiben des Ortsbeirates Mainz-Lerchenberg vom 24.04.2023 (*Grünbestand, Beschattung*)
10. Schreiben des 10-Hauptamtes, Abt. Frauenbüro vom 27.10.2022 (*Begrünung*)

11. Schreiben der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 29.11.2022 (*Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung, Niederschlagswassernutzung, Bodenschutz*)
12. Schreiben der Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH vom 30.11.2022 (*Ausgleichspflanzungen*)
13. Schreiben des Polizeipräsidiums Mainz vom 30.11.2022 (*Bepflanzungen*)

Hinweis:

Der Umweltbericht sowie die Fachgutachten sind gesonderte Teile der Beschlussvorlage und werden öffentlich ausgelegt; sie sind nicht nochmals als Anlage beigefügt. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen sind hingegen als Anlage beigefügt und nehmen ebenfalls an der öffentlichen Auslegung teil.

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



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.

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 Ladenseite 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.



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt

vorab per E-Mail

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann
Abteilung Umweltplanung

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 49
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel. 06131 12-4233
Fax 06131 12-2260
andrea.hartmann@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 30.11.2022

Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)“ und Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes im Bereich des „Le 4“

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Ihr Aktenzeichen 612002 Ä53 und 6126 Ler 4)

Aktenzeichen: 670516 Le 4

Sehr geehrte Frau Lener,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Bebauungsplan und Verfahrensschritt teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend Folgendes mit.

1. Immissionsschutz, Schallschutz

Ein Schallschutzgutachten zu den Fragestellungen der Verkehrslärmeinwirkungen wird derzeit erstellt. Erforderliche Regelungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren eingebracht.

2. Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild

Die Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Dieser wird derzeit erarbeitet und fortgeschrieben und wird sodann für das weitere Verfahren freigegeben.

Ein erster Entwurf des Artenschutzgutachtens und der Baumerfassung wurde vorgelegt. Es sind Änderungen und Ergänzungen erforderlich, die derzeit mit dem beauftragten Büro abgestimmt werden. Anhand der Ergebnisse ist zu prüfen, wie vorhandene und prägende Einzelbäume sowie vorhandene zusammenhängende Gehölzbestände erhalten und durch Festsetzungen gesichert werden können. In diesem Verfahrensstadium kann daher aus naturschutzfachlicher Sicht keine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgegeben werden.

Ergänzungsvorschläge für die textlichen Festsetzungen, u.a. für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, zum Umfang der Begrünung der Freiflächen und baulichen Anlagen, zur Eingrünung der Kerngebiete und zu Festsetzungen und Hinweisen zum Artenschutz können wir Ihnen erst nach Fer-

tigstellung der Gutachten vorlegen. Wir bitten daher im weiteren Verfahren um Abstimmung und gemeinsame Weiterentwicklung der Festsetzungen und des Bebauungsplanentwurfes.

Bereits jetzt erkennbar haben wir folgende Anregungen und bitten im weiteren Verfahren um Abstimmung:

Die festgesetzten baulichen Ausnutzungen im Kerngebiet „MK1“ (GRZ mit Unterbauung 1,0) in Verbindung mit dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht führen zum Verlust des vorhandenen Baum- und Vegetationsbestandes der vorhandenen öffentlichen Grünflächen und auf dem privaten Baugrundstück (voraussichtlich ca. 38 Bäume). Ein Großteil der Bäume (ca. 24 Bäume) ist gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes geschützt. Auch der Erhalt des in der Planzeichnung festgesetzten Baumes im „MK1“ ist mit den Festsetzungen zur Ausnutzung des Grundstückes (Baulinie, Tiefgarage und Stellplätze) nicht sicher gewährleistet. Dies gilt auch für die im Grenzbereich vorhandenen Bäume zwischen „MK1“ und den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

Aufgrund der Überlagerung mit Geh- und Fahrrechten und da die Errichtung oberirdischer Stellplätze und deren Zufahrten nicht ausgeschlossen ist, ist eine Begrünung der nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen nicht gewährleistet. Eine wirksame Eingrünung mit Gehölzen im Norden (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.2.1) scheint auch bei einer ggf. zurückgesetzten Erdgeschosszone nicht möglich. Es verbleibt damit ggf. nur ein „Restgrün“ entlang der westlichen Grundstücksgrenze, dessen Umfang ca. 5 % des Baugrundstückes (ca. 115 qm) entspricht. Die Pflanzung von Bäumen u.a. als Kompensation und gemäß den Vorgaben der Grünsatzung ist auf dem ca. 2,50 m breiten Grundstücksstreifen zwischen Weg und Baugrenze unter Berücksichtigung des Baumwachstums (arttypische Kronenausbildung), der angrenzenden Bestandssituation (bereits vorhandene Bäume, Verschattung) und des Nachbarrechtes aus fachlicher Sicht nicht möglich.

Im Vergleich zum Bestand und des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ladenzentrum Lerchenberg-Ergänzung (B91)“ (GRZ 0,4 zzgl. Stellplätze) führen die Festsetzungen im „MK1“ zu einer Zunahme der Versiegelung und folglich zu Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser und als Lebensgrundlage auch für Tiere und Pflanzen. Auch vor dem Hintergrund der Sicherung der Freiraumqualität und der klimaökologischen Anforderungen (z.B. Klimawandel und Anpassung an den Klimawandel) bestehen Bedenken zum Maß der Nutzung. Im weiteren Verfahren bitten wir um Abstimmung zur Sicherstellung eines angemessenen Begrünungsanteils und Begrünungsqualität im „MK1“, z.B. durch Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten, Rücknahme der Baulinien und Baugrenzen und Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen und dem Anpflanzen von Bäumen.

Wir regen weiterhin an, die Begrünung von Stellplätzen (je angefangene 4 Stellplätze sind mit einem Baum zu überstellen) als ergänzende Festsetzung aufzunehmen. Die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich sind i. d. R. mit einem hohen Stellplatzbedarf verbunden. Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist nicht zwingend vorgesehen und daher die Errichtung oberirdischer großflächiger (und nicht überdachter) Stellplatzanlagen möglich. Vor dem Hintergrund der temperaturbedingten Folgen des Klimawandels und den neusten Erkenntnissen aus dem Projekt KLIMPRAX (Klimaanpassung in der Praxis) ist dem Klimawandel und den zunehmenden Hitzebelastungen mit entsprechenden Anpassungsmaßnahmen zu begegnen. Dazu kann die Begrünung von Stellplätzen beitragen.

3. Altlasten, Bodenschutz

Bodenschutz:

Der Geltungsbereich ist geprägt von einer nahezu kompletten Überbauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen. Insbesondere im festgesetzten Kerngebiet „MK 1“ im Westen führt die geplante Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,85 zu einer erheblichen Inanspruchnahme des Schutzguts Boden. Durch die geplante Versiegelung gehen die natürlichen Funktionen des Bodens vollständig verloren. Auffällig ist insbesondere die ungünstige Anordnung der Baulinie sowie des Geh- und Fahrrechts im Norden und Osten von MK 1. Die Planung zieht dadurch zwangsläufig einen befestigten Gehweg bzw. eine Zufahrt nach sich.

Das LBodSchG fordert einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, u.a. durch die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 2 LBodSch).

Eine Begrenzung auf das notwendige Maß ist bei der vorgelegten Planung nicht ausreichend erkennbar. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kann der Erhöhung der Flächenausnutzung mit einer GRZ von 0,85 durch Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen nicht zugestimmt werden.

Altlasten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein registrierter und bereits untersuchter Altstandort sowie eine Verdachtsfläche, die im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz erfasst ist.

Der Altstandort „ehem. Chemische Reinigung W. Krag“ befindet sich in der Regerstraße 19 und ist im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) unter der Nr. 315 00 000-5197 registriert. Der Altstandort wurde bereits untersucht und anschließend von der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, im Hinblick auf die geplante Folgenutzung als Seniorenzentrum, als „nicht altlastverdächtig“ eingestuft.

Die Verdachtsfläche „Druckerei Servisa Werbung GmbH“ (Offset-Druckerei, Reproduktionen) befindet sich in der Hindemithstraße 27 und war von 1974 bis 1976 an diesem Standort gemeldet und bis 1979 im Adressbuch vermerkt.

Auf dem Grundstück Hindemithstraße 27 fand die verdächtige Nutzung (Druckerei) in geschlossenen Räumen oberhalb versiegelter Flächen (Bodenplatte) statt. Das Gebäude ist nicht unterkellert und Teil eines in den 1960er Jahren gebauten Ladenzentrums im Stadtteil Mainz-Lerchenberg. Aufgrund des kurzen Betriebszeitraums und des kleingewerblichen Maßstabs (106 m²) kann ein akuter Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. eine unmittelbare Gefährdung auf Basis der Aktenrecherche nicht verifiziert werden. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde besteht daher kein Untersuchungsbedarf. Eine Erfassung im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) ist bisher nicht erfolgt.

4. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Anfallendes Niederschlagswasser gelangt in den sog. „Ententeich“, wo es verdunstet bzw. versickert. Die Festsetzung der Dachbegrüpfungspflicht und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird darüber hinaus begrüßt.

5. Grünordnung, Freiraumplanung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geht im Westen öffentliche Grünfläche mit Gehölzbewuchs in einem Umfang von ca. 390 qm und städtischer Baumbestand verloren, die sich in der Unterhaltung des Grün- und Umweltamtes befinden. Ein Großteil der Bäume ist nach der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes geschützt. Zusammen mit dem Gehölzbestand auf den pri-

vaten Grundstücken bilden diese Flächen die Grünverbindung zum Stadtteilpark Lerchenberg und den begrüneten Flächen des Schulgeländes. Ihre Bedeutung für den Freiraum und die Stadtökologie ergibt sich auch aus der Lage innerhalb eines stark versiegelten und verdichteten Stadtbereiches. Der Verlust der Verknüpfung der Grünstrukturen des Brunnenplatzes mit den nordwestlich angrenzenden Bereichen des Stadtteilparks und des Schulgeländes durch Rodung und Überbauung der bestehenden öffentlichen Grünflächen wird weiterhin abgelehnt.

Sofern an einer Baulinie festgehalten wird, regen wir an vor der Schaffung von Baurechten zu prüfen, ob die Stadt Mainz, das Grundstück veräußert, da sonst die Bebauung des Grundstückes gefährdet sein könnte. Alternativ könnte die Darstellung einer Baugrenze zielführend sein.

Die Verwirklichung des Bebauungsplans im Hinblick auf die festgesetzte öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung im Bereich der privaten Garagenanlagen zwischen Regerstraße und Einkaufszentrum ist nicht realistisch und wird auf absehbare Zeit nicht umsetzbar sein. Auch durch den vorhandenen Höhenversprung (> 4 m) wird eine Realisierung erschwert.

Aus freiraumplanerischer Sicht wird die Bebauung mit einer Traufhöhe von über 25 m im Westen in unmittelbarem Anschluss an den bestehenden Brunnenplatz kritisch beurteilt. Die sich ergebende Höhe der aufgehenden Fassade wirkt in Relation zu den Dimensionen der Platzfläche zu massiv und hat erhebliche Auswirkungen auf Aufenthaltsqualität und Attraktivität des öffentlichen Raumes. Der Verlust der Baumstandorte entlang des westlichen Platzrandes ist durch Abrücken der Baulinie zu vermeiden.

Bei der durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht gesicherten Fußwegeverbindung ist zu prüfen, ob die Barrierefreiheit gewährleistet werden kann.

Im Bereich der Hindemithstraße sind die vorhandenen Baumstandorte durch Festsetzung weiterer anzupflanzender Bäume zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen



**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!

**WG: Bebauungsplanentwurf Le 4**

17.05.2021 07:30

Von: [REDACTED]

An: [REDACTED]

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

**Landeshauptstadt
Mainz**Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung

[REDACTED]
[REDACTED]
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau B[REDACTED]
[REDACTED]
www.mainz.de
[REDACTED]

Von: [REDACTED]

An: [REDACTED]

Datum: 12.05.2021 15:28

Betreff: WG: Bebauungsplanentwurf Le4

[REDACTED]
[REDACTED]
An: [REDACTED]

Datum: 12.05.2021 14:08

Betreff: Bebauungsplanentwurf Le4

Sehr geehrter Damen und Herren,

von unserer Ortsvorsteherin wurden wir über die geplanten Umbauarbeiten im Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg informiert.

Ich wohne in der Regerstrasse 4 und bin somit direkt betroffen.

Mir ist bewusst, dass aufgrund des Wohnungsmangels jede Möglichkeit der Wohnungsbeschaffung in Betracht gezogen werden muss. Allerdings sollte hierbei die Lebensqualität der Anwohner nicht ausser Acht gelassen werden.

Eine Aufstockung der Gebäude im Einkaufszentrum in der geplanten Variante, halte ich für

bedenklich. Gerade die Erhöhung auf 5 Etagen parallel zur Regerstraße ist aus meiner Sicht nicht haltbar.

Hier werden auf relativ engem Raum sehr viele neue Wohnungen hinzugefügt, was das soziale Gefüge dieses Bereiches empfindlich stören kann (Mobilität, Lärm etc.).

Hier könnten soziale Brennpunkte entstehen.

Ein Kompromiss wäre eine Aufstockung um eine Etage, wie parallel zur Hindemithstraße.

In der Hoffnung, dass der Stadtteil Lerchenberg auch weiterhin für alle Anwohner lebenswert bleibt, bitte ich, meine Anmerkungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen,

Von Samsung-Tablet gesendet



[An:](#)

Kopie:

Blindkopie:

Betreff:

Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
„Einkaufszentrum Lerchenberg (Le4)“ Bebauungsplan „Einkaufszentrum
Lerchenberg (Le4)“



Datum:
Betreff:

20.05.2021 17:52

Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
„Einkaufszentrum Lerchenberg (Le4)“ Bebauungsplan „Einkaufszentrum Lerchenberg (Le4)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist sehr erfreulich, dass lange geplante Vorhaben in Mainz-Lerchenberg nunmehr in Angriff genommen werden.

Als Bewohnerin des Stadtteils Mainz-Lerchenberg in Lerchenberg-Süd möchte ich hierzu Folgendes anmerken:

1. Referenz Integriertes Entwicklungskonzept

Die vorgelegten Änderungen des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans „Einkaufszentrum Lerchenberg“ referenzieren insbesondere auf das integrierte Entwicklungskonzept aus 2009, das im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ erstellt wurde. Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ wurden als Fördergebiet Lerchenberg-Mitte und Lerchenberg-Süd definiert.

In der Fassung von 2009 sind als **Aufgabenstellung** unter anderem folgende Punkte aufgeführt:

- ⇒ die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund
- ⇒ die Förderung der Stadtteilkultur
- ⇒ die Herausbildung von Zentren als Kristallisationspunkte städtischen Lebens
- ⇒ die Verbesserung des Wohnwertes der Wohnungen und den Erhalt bzw. die Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen
- ⇒ die Verbesserung des Wohnwertes durch Aufwertung des Wohnumfeldes unter bewusster Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse

Auszug aus dem Entwicklungskonzept von 2009 (eigene Hervorhebungen)

„4.3.1 Ausgangssituation - Wohnumfeld

Das Wohnumfeld in Lerchenberg-Mitte ist mit Ausnahme der Mietergärten in der 'Gustav-Mahler-Siedlung' sowie der Mietergärten im Umfeld einzelner Wohnscheiben (Brahmsweg) durch **halböffentlich und öffentlich nutzbare Freiräume geprägt**.

Die Bewohnerschaft misst der **Qualität der öffentlichen Räume daher** eine sehr große Bedeutung zu. Trotz des quantitativ ausreichenden Angebotes **werden attraktive Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte für Senioren, Erwachsene und Jugendliche vermisst**.

Auch die landschaftlichen Qualitäten der Umgebung entfalten sich in Mitte aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit sowie fehlender Vernetzung mit den wohnungsnahen Freiflächen nur unzureichend.

4.3.2 Ziele

- Durchmischung der Bewohner/innenstruktur
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Grünraumaufwertung der wohnungsnahen Freiräume
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt im öffentlichen Raum.

4.3.6 Erfolgsindikatoren / Evaluationsindikatoren

- Vielfalt des Wohnungsangebotes für unterschiedliche Haushaltstypen
- Mischung der Bewohner/innen in Einkommen, Alter und Bildung
- Wohndauer im Stadtteil (ggf. bezirksbezogen)
- Akzeptanz / Nutzung des Wohnumfeldes“

Stellungnahme

Die geplanten Änderungen sehen unter anderem eine weitgehende Um- und Überbauung des heutigen Aufenthaltsplatzes „Brunnen“ vor.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörde ist unter „sonstige Anregungen“ des Grün- und Umweltamtes auf Seite 5 zu lesen: *„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 Flächen weiterhin Bestand haben kann, sei zu prüfen“*.

In Lerchenberg-Mitte befinden sich lt. Entwicklungskonzept ca. 550 Mietwohnungen; die Bewohnerinnen und Bewohner in Lerchenberg-Mitte (über 3.000) wohnen damit auf engem Raum. Ich gehe davon aus, dass der weit überwiegende Teil der Wohnungen nicht über einen

Balkon oder eine Terrasse verfügt, die einen Aufenthalt im Freien ermöglichen.

Der Anteil an arbeitslosen Menschen, Personen mit Migrationshintergrund sowie Familien ist deutlich höher als in den übrigen Gebieten des Stadtteils.

Der Bereich des Brunnens ist seit vielen Jahren für die Bewohnerinnen und Bewohner von Lerchenberg-Mitte ein beliebter Aufenthaltsort: dort halten sich tagsüber häufig Menschen auf. Beispielsweise junge Mütter mit Kinderwagen und kleineren und größeren Kindern, die dort erste Lauflernversuche starten oder bei sommerlichen Temperaturen Abkühlung im Brunnen suchen.

Die Überbauung des Brunnenplatzes und gar die Aufgabe des Brunnens konterkariert die Ziele des Entwicklungskonzept insoweit, als dass damit die Aufenthaltsqualität für die Menschen in Lerchenberg-Mitte konkret verschlechtert wird.

Mit Blick auf die Anmerkung des Grünamtes, dass der Brunnen nicht wirtschaftlich sei, stelle ich die Frage: Ist der Fastnachtsbrunnen wirtschaftlich? Sollte tatsächlich der Energie- oder Wasserverbrauch unverhältnismäßig hoch sein, kommt ja vielleicht eine Sanierung in Betracht.

Die geplante, nahe Wohnbebauung westlich des Brunnens sorgt gar dafür, dass dieser Platz – ob mit oder ohne Brunnen – als Aufenthaltsort für die Bewohner*innen von Lerchenberg-Mitte ersatzlos entfallen würde.

Ein dort etablierter Aufenthaltsort mit entsprechender Geräuscentwicklung garantiert Konflikte mit den künftig in den neuen Gebäuden lebenden Menschen.

Die geplante Bebauung dient damit nicht der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes, sondern läuft dessen Zielen zuwider.

Sie trägt auch nicht zu den Erfolgsindikatoren bei, da weder Aufenthaltsqualität noch Nutzungsvielfalt im öffentlichen Raum verbessert werden.

Lokale Ökonomie (Auszug aus dem Entwicklungskonzept von 2009)

4.4.2 Ziele

Zur mittel- und langfristigen Sicherung der lokalen Nahversorgung sind als Ziele festzuhalten:

- – die Stärkung des Einkaufszentrums an der Hindemithstraße
- – **die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums zu einem Treffpunkt und Quartierszentrum**
- – die Förderung zielgruppengerechter Angebote

4.4.3 Handlungsansätze – Realisierte, begonnene Projekte

Wesentlicher Ansatz zur Stärkung der lokalen Ökonomie des Stadtteils ist die Instandsetzung und Erweiterung des Einkaufszentrums in der Hindemithstraße . **Hier wird sowohl die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als auch die Erweiterung des bestehenden Supermarktes verfolgt.**

Stellungnahme

Die derzeitige Planung sieht die Ansiedlung eines Discounters vor . Diese wird auf der hierfür vorgesehenen Stelle zu einer starken Zunahme des Verkehrs in Lerchenberg -Mitte führen und Auswirkungen auf die Wohnsituation der Menschen dort haben : insbesondere wird eine stärkere Geräuschbelastung durch den zunehmenden Verkehr zu erwarten sein . Dies trifft wieder die Menschen, die unter beengten räumlichen Bedingungen leben .

Mit Blick auf die Preis- und Sortimentsgestaltung von Discountern ist davon auszugehen , dass der jetzige Einkaufsmarkt diesem Sachverhalt nichts entgegenzusetzen hat . Mittelfristig erwarte ich daher , dass damit im jetzigen Einkaufszentrum ein neuer Leerstand resultieren wird.

Die Ansiedlung eines Discounters wird darüber hinaus die Umsätze im Obst - und Gemüseläden, aber auch in den beiden Bäckereien beeinträchtigen .

Welche anderen Möglichkeiten wurden in Erwägung gezogen , um den jetzigen Einkaufsmarkt attraktiver und größer zu gestalten und damit die Nahversorgung weiter zu verbessern?

Die Planung sieht offensichtlich keine Weiterentwicklung des Einkaufszentrums zu einem Treffpunkt und Quartierszentrum vor . Damit ist ein weiteres Ziel des Entwicklungskonzeptes offenbar hinfällig .

2. Berücksichtigung von Klimaschutz

Gemäß Bebauungsplan soll künftig eine bis zu 7geschossige Bebauung im westlichen Bereich von MK2 sowie die Aufstockung weiterer Geschosse bei der bestehenden Bebauung ermöglicht werden.

Nachdem die Stadt Mainz Modellregion für die Klimprax-Studie des Hessischen Landesamtes für Naturschutz und Geologie war, liegen detaillierte Informationen über die Zunahme von heißen Tagen sowie tropischen Nächten auch in Mainz vor. Diese stellen konkrete Gesundheitsgefahren für die in Mainz lebenden Menschen dar und führen zu einer erhöhten Sterblichkeit durch Herz-Kreislaufkrankungen und Schlaganfälle.

Fragen

Inwieweit wurden die Anforderungen an die Berücksichtigung klimarelevanter Belange in kommunalen Planungsprozessen entsprechend des Leitfadens für Kommunen mitberücksichtigt?

Was wurde unternommen um festzustellen, welche Auswirkungen diese Bebauung auf die Durchlüftung des Einkaufszentrums und damit möglicherweise verbundene Verschlechterungen hat?

Sofern klimarelevante Belange berücksichtigt wurden: was war das Ergebnis und welche Maßnahmen werden in die Planung aufgenommen?

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]


WG: Frühzeitige Bürgerbeteiligung Le 4 nach § 3 Abs. 1 BauGB

10.06.2021 15:47

Protokoll:

Diese Nachricht wurde weitergeleitet.


**Landeshauptstadt
Mainz**

 Landeshauptstadt Mainz
 Stadtplanungsamt

 Postfach 38 20
 55028 Mainz
 Zitadelle Bau B

www.mainz.de

Datum:

10.06.2021 15:15

Betreff:

WG: Frühzeitige Bürgerbeteiligung Le 4 nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von:

An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Datum:

21.05.2021 18:29

Betreff:

Frühzeitige Bürgerbeteiligung Le 4 nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Lerchenberger Bürger habe ich mir mit sehr großem Interesse den Bebauungsplanvorentwurf „Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4) und die zugehörige Flächennutzungsplanänderung zur Entwicklung des Einkaufszentrums angesehen .

So sehr die Stärkung des Einkaufszentrums zu begrüßen ist , frage ich mich auch, ob neben der Ansiedlung neuer Märkte nicht auch eine Stärkung der Bestandsgeschäfte erforderlich

ist. Diese sollte über die aktuell vorgesehene Aufhübschung der bestehenden Ladenzeile hinausgehen, durch eine fein abgestimmte Sortimentsbestimmung und Größenordnung bei den Neuansiedlungen.

Für den bestehenden „Nahkauf“ rege ich an, Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der ehemaligen Brucknerstraße zu schaffen, die es ermöglichen ein übliches Vollsortiment zu führen.

Großfläche Einzelhandelsgeschäfte (über 1.500 qm Nutzfläche) sollten im Plangebiet nicht zugelassen werden, um keinen ortsfremden Verkehr in den Stadtteil zu ziehen. Alternativ schlage ich vor, großflächigen Einzelhandel und auch Discounter im neuen Baugebiet Spargelacker (Le 3) mit direkter Zufahrt zur Essenheimer Straße (L 426) zu schaffen, der auch mit Wohngeschossen überdeckt werden könnte.

Die Schaffung des verkehrsberuhigten Bereichs sollte bis zur neuen Brucknerstraße hin verlängert werden: So wäre ein zusammenhängender Flanierbereich vom bestehenden Einkaufszentrum bis zum neuen Wohn- und Geschäftsbereich (MK 1 Ost) an der neuen Brucknerstraße möglich.

Meine Beobachtungen beim Bau der Straßenbahn veranlassen mich zu dieser Anregung: Zur Bauzeit musste der schmale, als verkehrsberuhigter Bereich geplante Straßenabschnitt im Zweirichtungsverkehr befahren werden und die Parkplätze im 90grad-Winkel waren schwer anfahrbar. Im Zuge der jetzt geplanten Umgestaltung sollte eine neue Parkordnung entwickelt werden, die ein problemloses rangierfreies Anfahren der Parkplätze, z. B. im 45grad-Winkel, ermöglicht.

Der Platz mit dem Brunnen ist das Herzstück des öffentlichen Lebens auf dem Lerchenberg. Im Sinne der „sozialen Stadt“ sollte er gestärkt werden. Anstelle der Darstellung, bzw. Ausweisung als Verkehrsfläche rege ich an, hier eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Stadtplatz“ o. ä. zu schaffen. So könnte auch der dauerhafte Bestand des Brunnens verlässlicher gesichert werden. Die bei der Behördenbeteiligung angedachten Versuche des Grün- und Umweltamtes, den Brunnen wirtschaftlich zu betreiben sind m. E. zum Scheitern verdammt: Wirtschaftlich betrieben können allenfalls Brunnen zur Trinkwassergewinnung, wie z. B. auf der Petersaue. Der Wert eines städtischen Zierbrunnens ist von ideeller Art und bemisst sich durch den Gewinn an Aufenthaltsqualität für die Menschen, die dort leben.

Dieser Kommunikationsbereich in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums kann auch nicht durch den nahen Stadtteilpark ersetzt werden, da dieser durch die Wohnbebauung in der Regerstraße vom Einkaufszentrum abgeschirmt ist.

Unter Punkt 10 der Begründung, Kosten, sollten unbedingt die Beträge für die Erneuerung und Modernisierung der Brunnentechnik aufgeführt werden, um einen verlässlichen Weiterbetrieb des Brunnens zu garantieren.

Die vorgesehene Bildung von Raumkanten durch die neue Bebauung am Brunnenplatz sprengt leider den Maßstab der Platzanlage:

Raumkanten eines nur ca. 30 m breiten Platzes, welche 10 bis 23 m (Südwestseite) über dem Niveau des Brunnens liegen, können vom Betrachter kaum wahrgenommen werden; derartige Häuserschluchten haben eine erdrückende Wirkung und weichen vom bisherigen


WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Le4"
Ralf Groh An: Lea Lener

10.06.2021 15:47

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
 An: Lea Lener/Amt61/Mainz@Mainz
 Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Ralf Groh


**Landeshauptstadt
Mainz**

 Landeshauptstadt Mainz
 Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung

Ralf Groh

Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle Bau B

Tel 0 61 31 – 12 30 43

Fax 0 61 31 – 12 26 71

www.mainz.de

----- Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 10.06.2021 15:47 -----

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz
 An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz
 Datum: 10.06.2021 15:14
 Betreff: WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Le4"

----- Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 10.06.2021 15:14 -----

Von: [REDACTED]
 An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
 Kopie: [REDACTED]
 Datum: 20.05.2021 18:08
 Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Le4"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB zum Bebauungsplanentwurf „Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)“ geben die Fraktionssprecherin und die Fraktionssprecher des Ortsbeirates Lerchenberg in Rückkoppelung zu den einzelnen Mitgliedern wie auch die Ortsvorsteherin folgende Stellungnahme (Eingang bis 21.5.2021) ab:

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Stadt mit der Rahmenplanung einen weiteren Schritt zur Attraktivierung des Einkaufszentrums geht. Es wäre eine Liste positiver Aspekte hervorzuheben, Allerdings fokussieren wir uns mit dieser frühzeitigen Stellungnahme auf einen Punkt, zu dem eine Übereinstimmung der Sichtweisen der Fraktionen besteht: **die Verkehrsführung und den Wegfall von Parkplätzen.**

Obwohl uns mitgeteilt wurde, dass der Ortsbeirat zwischen frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Offenlage gemäß § 75 GemO im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behördenbeteiligung, gehört wird, möchten wir auf dieses Thema der Verkehrsführung deshalb isoliert und früh- bzw. vorzeitig eingehen, bevor wir offiziell als Gremium angefragt sind.

Wir sehen folgende Problempunkte:

1. **Problembereich: Verlegung des Straßenverkehrs im Sinne des Zweirichtungsverkehrs auf den südlichen Teil der Hindemithstraße**
 - a. Diese Verlegung bedeutet den Verkehr dahin zu legen, wo der Eingang zu dem **hochfrequentierten Spielplatz Brahmweg** ist, den die Kinder häufig ohne Begleitung von Eltern aufsuchen. Eine Verlegung des Eingangs in den Brahmweg müsste die Folge sein, was aber durch die dortigen Wohnbauflächen (mit Parkplätzen) schwer realisierbar ist und bei der Sanierung des Spielplatzes auch abgelehnt wurde.
 - b. Diese Verlegung bedeutet ein **Wegfallen von 20 Parkplätzen**, die für die Bewohner:innen der sog. Scheibenhäuser unbedingt wichtig sind. Hinzuweisen ist darauf, dass dies dort kein Luxusproblem des Parkplatzes für das Zweitauto ist, sondern nicht genügend Parkplätze für die Wohnhäuser zur Verfügung stehen und durch die enorme Verschmutzung von Flächen durch Krähenkot einige Parkplätze, die im Brahmweg und anderen anliegenden Straßen angemieteten Parkplätze nicht nutzbar sind.
 - c. Diese Verlegung bedeutet eine **Geräuschbelastung** dort hin zu verlegen, wo viele Menschen davon betroffen sind.
 - d. Diese Verlegung bedeutet eventuell ein **Sicherheitsproblem**, weil dann auf dieser Fahrbahn die Haltestellen für kommende und gehende Busse eingerichtet sein müssen, was den **Bustransport** von Schüler:innen der Realschule plus betrifft – ein Thema der Verkehrssicherheit.
 - e. Diese Verlegung wirft die Frage auf, die vor Beschlussvorlage des Bebauungsplans beantwortet sein muss, wie die **Verkehrsführung zur Sporthalle B und der Integrativen Kita mit ihren jeweiligen Parkplätzen sowie zur Grundschule** sicher geplant ist.

Wir sehen nicht, wie die Nachteile der Verlegung im Verhältnis zu den wenigen Vorteilen für den nördlichen Teil der Hindemithstraße stehen. Dies

müsste uns erläutert werden – wie die genaue Verkehrsführung in diesem Bereich (und evtl. Planung für den Fahrradverkehr) erfolgen soll.

Ausdrücklich betonen wir, dass die vorhandenen Parkplätze an dieser Stelle für ein funktionierendes Einkaufszentrum dieser Art mit Geschäften, bei denen das Wegbleiben weniger Kunden schon zum Existenzproblem werden kann, verbleiben müssen! Hier geht es nicht um das Verharren auf althergebrachte Mobilitätsvorstellungen, sondern unsere Kenntnis des Nutzungsverhaltens in der Praxis in diesem Stadtteil.

2. Problembereich: Verlegung der Zufahrt zur Regerstraße und Ausweisen der Brucknerstraße zwischen China-Restaurant und Parkdeck zum Fußweg

- a. Diese Planung muss ausdrücklich – und vorher kommuniziert – die Verkehrsplanung für folgende Bereiche berücksichtigen:
 - i. Planung eines Vollversorgers im westlichen Bereich mit erforderlicher Tiefgarage und der geplanten Zufahrt über die Regerstraße
 - ii. Zufahrt zur neu zu bauenden Sporthalle B
 - iii. Planung für ein Wohngebiet Spargelacker (Le3) mit 400 Wohnungen
- b. Diese Planung führt zu einer erhöhten Lärmbelastung für das Hochhaus Hindemithstraße 39 sowie auch die Gustav-Mahler-Siedlung und damit für eine außerordentlich hohe Anzahl an Menschen.

Uns ist unklar, ob die Planung auf der Annahme basiert, dass das Einkaufszentrums noch für die Fläche eines Discounters erweitert werden kann und gleichzeitig davon ausgegangen wird, dass die Fläche des Nahkaufs dann anderes belegt wird.

Unterzeichner/innen:

Für die SPD-Fraktion: Nicole Krämer

Für die CDU-Fraktion: Andreas Michaelewicz

Für Bündnis 90/Die Grünen: Max Klaus

Für die FDP: Dr. Dirk Rexrodt

Für die ÖDP: Karl-Heinz Schimpf

Ortsvorsteherin: Sissi Westrich

24.04.2023

Beschlussvorlage für die Ortsbeiratssitzung am 27. April 2023

Nicht öffentlicher Teil

TOP 9.1 Stellungnahme des Ortsbeirates zum Bauleitplanverfahren „Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4) – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Ortsbeirat Lerchenberg hat – vertreten durch die Fraktionssprecher:in und die Ortsvorsteherin – bei der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf „Einkaufszentrum Lerchenberg“ (Le4) ausdrücklich die Rahmenplanung als weiteren Schritt zur Attraktivierung des Einkaufszentrums begrüßt. Die damalige Stellungnahme hat sich insbesondere mit der Verkehrsführung kritisch auseinandergesetzt.

Als Stellungnahme des Ortsbeirates im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplanverfahren „Einkaufszentrum Lerchenberg (Le4) ist Folgendes anzumerken:

- **Brunnenbereich:** Der Brunnenplatz hat einen unschätzbaren Freizeitwert gerade für Familien mit Kindern aus dem Umfeld, die über keinen eigenen Garten verfügen. **Der Brunnenplatz soll weder in seiner Größe noch im Anteil an Grün/an Bäumen geschmälert werden – entsprechend ist die Planung Le 4 zu gestalten.** Durch den erlaubten vielgeschossigen Baukörper am jetzigen Hotelstandort soll es nicht zu einer völligen Beschattung kommen. Auf die Abstandsflächen am angrenzenden Brunnenplatz kann nicht verzichtet werden. Wir begrüßen, dass entgegen der Vorplanung jetzt nördlich am Brunnenplatz eine öffentliche Grünfläche eingeplant ist.
- Auch durch die **Aufstockung im Innenbereich** des Einkaufszentrums soll es nicht zu einer völligen Beschattung ohne direktes Sonnenlicht kommen.
- Der Regelung, dass die Errichtung von **Müllsammelstandorten** nur innerhalb von Gebäuden zulässig ist, verstehen wir so, dass die Müllbehälter

„eingehaust“ sein müssen, so dass die Fassadenansicht attraktiv und nicht von Müllbehälter-Ansichten geprägt ist. Dies muss im Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden.

- Wir weisen darauf hin, dass die Regelung zur **Beleuchtung** außerhalb von Gebäuden schon derzeit einen Austausch der in öffentlicher Verantwortung liegenden Beleuchtung im Fußgängerbereich des Einkaufszentrums erfordert.
- Durch die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone in der Hindemithstraße und den **Zweirichtungsverkehr** auf der südlichen Hindemithstraße entfallen eine hohe Anzahl von Parkplätzen, für die ein Ersatz gesucht werden muss. Erreicht werden muss, dass die durch die Krähenpopulation nicht nutzbaren Parkplätze (ggf. durch Errichtung eines Carports) nutzbar werden.
- Darauf hingewiesen wird, dass kein **Verkehrskonzept** vorliegt, das die geplante Tiefgarageneinfahrt über die Regerstraße und das geplante Wohngebiet Le 3 berücksichtigt sowie auf den Busverkehr und die sichere Zugänglichkeit zum Spielplatz bei geänderter Verkehrsführung eingeht.
- Zwecks zukünftiger Erschließung des Plangebietes wird in der Hindemithstraße ein „**Verkehrsberuhigter Bereich**“ festgesetzt. Es wird sich zeigen, ob dieser Teil der Straße nur von sehr geringem Verkehr frequentiert wird und über eine überwiegende Aufenthaltsfunktion verfügt (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung vom 26.01.2001 i. d. F. v. 8.11.2001, BAnz AT 15.11.2021 B1, Zeichen 325.1 u. 325.2).

Le 4**Corinna Appelshaeuser** an Lea Lener

27.10.2022 09:15

Von Corinna Appelshaeuser/Amt10/Mainz
An Lea Lener/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Frau Lener,
anbei unsere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Corinna Appelshäuser



3754_rueckantwort FB.pdf



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Frauenbüro

Corinna Appelshäuser
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Postfach 38 20
55028 Mainz
Stadthaus Große Bleiche
Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1
Tel. 06131 12-3253
Fax 06131 12-2707
<http://www.mainz.de/frauenbuero>

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Lea Lener Tel.: 06131 – 12 23 71 Fax: 06131 – 12 26 71 E-Mail: Lea.Lener@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 – Ler 4
Verfahren / Planung / Projekt: FNP-Änderung Nr. 53 im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" Bebauungsplan-Entwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 30.11.2022	<i>Eingang:</i>
Erörterungstermin: Datum: ./ Uhrzeit: ./ Ort: ./	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

10-Frauenbüro - Stadthaus, Große Bleiche 46 / Löwenhofstraße 1
12 32 53 corinna.appelshaeuser@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Parkplätze für Frauen, Mutter-Kind-Parkplätze sowie für mobilitätseingeschränkte Menschen sind wünschenswert. Stellflächen für Mobilitätseingeschränkte sollen so angeordnet sein, dass diese Nutzerinnen und Nutzer selbständig auf kürzestem Weg die Ladenzeile erreichen können.
Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege sollte offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden und insbesondere die Mobilitätsansprüche von Kindern wie auch älteren und körperlich beeinträchtigten Menschen berücksichtigen.
Die vorgesehene Begrünung ist so anzulegen, dass die Sichtbeziehungen gewährleistet bleiben. Dies gilt generell für alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen. Bei den grünplanerischen Festsetzungen ist Vegetation zu bevorzugen, die Transparenz gewährleistet. Die Bepflanzung entlang der Zugangswege ist dem Sicherheitsbedürfnis anzupassen.
Bei der Ansiedlung des neuen Einzelhandels, der auch kleine Unternehmen und Start-Ups beinhaltet, wäre eine paritätische Auswahl von Unternehmern und Unternehmerinnen bzw. Firmengründern und -gründerinnen wünschenswert.
Bei den Tiefgaragen ist darauf zu achten, dass deren Zuwegung übersichtlich und barrierefrei gestaltet wird und in der baulichen Umsetzung unübersichtliche Bereiche und somit Angsträume vermieden werden.
Auf ausreichende Beleuchtung der Verbindungswege und der Parkplätze und Tiefgaragen ist zu achten.

Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, 27.10.2022

Frauenbüro

Appelshäuser

.....
Ort, Datum

.....
Dienststelle

.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung

{In Archive} Stgn. SGD Ref. 33, BBP Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4), OT Lerchenberg
Sopp, Lisa (SGD Süd) an 'lea.lener@stadt.mainz.de' 29.11.2022 08:54

Von "Sopp, Lisa (SGD Süd)" <Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de>
An ""lea.lener@stadt.mainz.de"" <lea.lener@stadt.mainz.de>
Archiv: Diese Nachricht wird in einem Archiv angezeigt.

Sehr geehrte Frau Lener,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zum im Betreff genannten
Bebauungsplan fristgerecht als pdf-Datei im Anhang.

Die Stellungnahme erhalten Sie nicht noch zusätzlich auf postalischem Weg .

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße aus Mainz
i.A.

--

Lisa Sopp

Kompetenzzentrum Hochwasservorsorge und Hochwasserrisikomanagement (KHH)

Abteilung 3 - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 - 2397 154
Telefax 06131 - 2397 155
lisa.sopp@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

--

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter
E-Mails geeignet.

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten
erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der
EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der
Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> <
<https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>> bereitgestellt.



EXTERN_2022-11-28_Stgn._SGD_Ref._33,_BBP_Einkaufszentrum_Lerchenberg_(Le_4),_OT_Lerchenberg.pdf



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |
55032 Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 38 20
55028 Mainz

Per Mail: lea.lener@stadt.mainz.de

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Refe-
rat33@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

29. November 2022

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133- 0002#2022/0049-0111 33	26.10.2022; Az: 61 26 3 Ler 4	Lisa Sopp Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de	+49 6131 2397-154

Stadt Mainz BBP "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)", OT Lerchenberg

Hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 26.10.2022 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind in dem Planungsgebiet nicht bekannt. Daher bestehen diesbezüglich keine Bedenken. Das Planungsgebiet ist bereits heute schon erschlossen und bebaut.

Gemäß nachfolgendem Kartenausschnitt der Starkregengefahrenkarte befinden sich im Planungsraum jedoch Entstehungsgebiete von zum Teil hoher Abflusskonzentrationen:

1/4

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00312.00 Uhr, 14.00315.30 Uhr
Freitag 9.00312.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de



Bei der Neugestaltung des Geländes sollte darauf geachtet werden, dass der Abfluss seltener Starkregenereignisse weiterhin schadlos durch das Gebiet Richtung Rückhaltebecken abgeleitet wird.

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

2.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

2.2 Grundwassernutzung

Für den Planbereich sind hier keine Grundwassernutzungen (Brunnen) bekannt.

2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen

2.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Errichtung von Zisternen für die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung (u.a. für die Toilettenspülung) geplant werden sollte, sollten die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild >Kön Trinkwasser< zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

2.5 Regenerative Energie/Standortauswahlgesetz

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

3. Bodenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen unmittelbarer Umgebung liegen im Bodenschutzkataster verschiedene Eintragungen bodenschutzrelevanter Flächen vor, die bzgl. der Planung wie folgt bewertet werden.

- **315 00 000 3 5197 Altstandort >ehem. Chemische Reinigung W. Krag, Mainz, Regerstr. 19<** innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der Altstandort wurde 2012 nach orientierender Untersuchung mit Bezug auf die damalige geplante Folgenutzung Seniorenzentrum Lerchenberg als nicht altlastverdächtig eingestuft. Die aktuell vorgesehene Nutzung erfordert keine erneute

Prüfung und Bewertung. Eine nachteilige Auswirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht erwartet.

- **315 00 000 3 3062 Heizöltanks Fernheizwerk Mainz, Regerstr. 13** - nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans - wurde ebenfalls nach orientierender Untersuchung als nicht altlastverdächtig eingestuft. Eine nachteilige Auswirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht erwartet.
- **315 00 000 - 3020 AGIP-Tankstelle, Mainz, Hindemithstraße 6** südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Zu dieser Betriebsfläche liegt mir ein Schreiben der Stadt Mainz (untere Wasserbehörde) vom 30.09.2004, Az.: 17 92 77/20 151 vor, wonach Hinweise auf zu besorgende Bodenverunreinigungen vorliegen. Näheren Erkenntnisse liegen mir nicht vor.

Ich empfehle, die untere Wasserbehörde der Stadt Mainz bzgl. der vorgenannten AGIP-Tankstelle zu beteiligen.

Sollten bei der Stadt Mainz (z.B. bei der unteren Wasserbehörde) Hinweise auf zu besorgende schädliche Bodenveränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder dessen unmittelbarer Umgebung vorliegen, bitte ich um erneute Beteiligung unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen und Informationen.

Ansonsten bestehen gegen den Bebauungsplan aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Lisa Sopp

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

Stellungnahme der MVG als TÖB zu LE 4

Johannes Köck an Lea.Lener@stadt.mainz.de

30.11.2022 10:25

Kopie "Kron, Christian", "Bettina Schumann"

Von "Johannes Köck" <johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de>
An "Lea.Lener@stadt.mainz.de" <Lea.Lener@stadt.mainz.de>
Kopie "Kron, Christian" <christian.kron@stadt.mainz.de>, "Bettina Schumann"
<Bettina.Schumann@stadt.mainz.de>

Guten Tag Frau Lener,

anbei die Stellungnahme der MVG zum LE4 Einkaufszentrum Lerchenberg.

Da die Eintragung in der Rubrik „sonstige fachliche Anregungen und Informationen [...]“ in sehr kleiner Schriftgröße sind diese hier nochmal im Folgenden.

Finanzielle Auswirkungen: Beim Bau der Straßenbahn handelt es sich um eine durch Bund und Land geförderte Maßnahme (GVFG, LVFGKom). Der hiervon im wesentlichen betroffenen Bereich umfasst den südlichen Teil des Plangebietes, beginnend mit dem Grünstreifen mittig der Hindemithstraße. Werden mit öffentlichen Mitteln geförderte Bereiche innerhalb der bestehenden Mindestvorhaltezeit umgebaut, sind die geflossenen Fördermittel an die Fördermittelgeber durch den Veranlasser anteilig Verkehrsplanung zurückzuzahlen.

Verkehrliche Auswirkungen/Anregungen: Die Hindemithstraße wird durch mehrere Buslinien von MVG und KRN befahren, die Haltestelle "Hindemithstraße" ist Endstelle für Buslinien der MVG und der KRN. Die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" schließt die Befahrung mit Bussen aus, der Busverkehr ist über die südliche Richtungsfahrbahn zu führen, eine Bushaltestelle in Richtung Bürgerhaus ist im Plangebiet vorzusehen (vgl. NVP-Vorgaben zum Einzugsradius). Aufgrund des Wendevorganges der Busse (Endstelle) sind Wendemöglichkeiten an den östlichen und westlichen Endes des Plangebietes (Höhe Brucknerstraße und Brahmsweg/Palestrinaweg) vorzusehen. Um Aufstell- und Überholmöglichkeiten an der Endstelle Hindemithstraße zu schaffen regen wir an der Planumgriff auf Höhe des Spielplatzes Brahmsweg zu erweitern und die ehemalige Busbucht in gerade Flucht bis zur Einmündung Brahmsweg rück zu verlängern um Pausenpositionen für den ÖPNV zu schaffen. Zum Themenkomplex haben bereits mehrere Gespräche mit dem Stadtplanungsamt Verkehrsplanung stattgefunden.

Die Eintragungen in der Rubrik „Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit [...]“ sollten in lesbarer Größe sein, dennoch auch nochmal an dieser Stelle.

Für Teilbereiche des Geltungsbereiches LE4 besteht ein gültiger "Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Straßenbahn vom Hauptbahnhof Mainz-West über Mainz-Bretzenheim, Mainz- Marienborn nach Mainz-Lerchenberg - Mainzelbahn" vom 30.08.2013. Der Bebauungsplan LE4 ist auf Konformität zum Planfeststellungsbeschluss mit den darin enthaltenen Auflagen und Festlegungen zu prüfen. So befinden sich beispielsweise bilanzierte Ausgleichspflanzungen im

Grünstreifen der Hindemithstraße ebenso wurden auch Festlegungen zum Ausgleich von Parkplätzen getroffen.

Die Straßenbahntrasse ist eine Anlage nach BOStrab, sie muss den Vorgaben des Regelwerkes und mit geltenden Anlagen und Richtlinien entsprechen. Anlage und Betrieb sind durch die technische Aufsichtsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt in Organleihe des LBM Speyer) genehmigt, Änderungen hiervon bedürfen erneuter Zustimmung / Genehmigung durch die Behörde. Die Anlage muss zu jeder Zeit in einem genehmigten Zustand befinden. Die nach PBefG genehmigten Linien müssen zu jeder Zeit betrieben werden können.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Prokurist, stellv. Betriebsleiter BOStrab / BOKraft

Johannes Köck

Abteilungsleiter MAP
MAP - Mobilitätsangebot & Produkte

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Mozartstraße 8, 55118 Mainz

Tel. +49 6131 12-6257

johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de
www.mainzer-mobilitaet.de

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Janina Steinkrüger
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Jochen Erlhof und Berit Schmitz
Sitz der Gesellschaft: Mainz - Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 7351



3754_rueckantwort_MVG_unterzeichnet.pdf

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Lea Lener Tel.: 06131 – 12 23 71 Fax: 06131 – 12 26 71 E-Mail: Lea.Lener@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 – Ler 4
Verfahren / Planung / Projekt: FNP-Änderung Nr. 53 im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" Bebauungsplan-Entwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 30.11.2022	Eingang:
Erörterungstermin: Datum: ./ Uhrzeit: ./ Ort: ./	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH
Mozartstraße 8, 55118 Mainz
johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de, Tel.: 0151-12549514

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen:

Für Teilbereiche des Geltungsbereiches LE4 besteht ein gültiger "Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Straßenbahn vom Hauptbahnhof Mainz-West über Mainz-Bretzenheim, Mainz-Marienborn nach Mainz-Lerchenberg - Mainzelbahn" vom 30.08.2013. Der Bebauungsplan LE4 ist auf Konformität zum Planfeststellungsbeschluss mit den darin enthaltenen Auflagen und Festlegungen zu prüfen. So befinden sich beispielsweise bilanzierte Ausgleichspflanzungen im Grünstreifen der Hindemithstraße ebenso wurden auch Festlegungen zum Ausgleich von Parkplätzen getroffen. Die Straßenbahntrasse ist eine Anlage nach BOStrab, sie muss den Vorgaben des Regelwerkes und mit geltenden Anlagen und Richtlinien entsprechen. Anlage und Betrieb sind durch die technische Aufsichtsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt in Organleihe des LBM Speyer) genehmigt, Änderungen hiervon bedürfen erneuter Zustimmung / Genehmigung durch die Behörde. Die Anlage muss zu jeder Zeit in einem genehmigten Zustand befinden. Die nach PBefG genehmigten Linien müssen zu jeder Zeit betrieben werden können.

Rechtsgrundlagen:

- Planfeststellungsbeschluss des LBM Speyer, Aktenzeichen V II-14-334-11-02
- BOStrab
- PBefG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Bei Abweichungen sind rechtliche Prüfungen einzuholen, ob und/oder in welcher Weise Ausnahmen oder Befreiungen von Vorgaben der Planfeststellung möglich sind.

- Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Finanzielle Auswirkungen: Beim Bau der Straßenbahn handelt es sich um eine durch Bund und Land geförderte Maßnahme (GVFG, LVFGKom). Der hiervon im wesentlichen betroffenen Bereich umfasst den südlichen Teil des Plangebietes, beginnend mit dem Grünstreifen mittig der Hindemithstraße. Werden mit öffentlichen Mitteln geförderte Bereiche innerhalb der bestehenden Mindestvorhaltezeit umgebaut, sind die geflossenen Fördermittel an die Fördermittelgeber durch den Veranlasser anteilig Verkehrsplanung zurückzuzahlen.

Verkehrliche Auswirkungen/Anregungen: Die Hindemithstraße wird durch mehrere Buslinien von MVG und KRN befahren, die Haltestelle "Hindemithstraße" ist Endstelle für Buslinien der MVG und der KRN. Die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" schließt die Befahrung mit Bussen aus, der Busverkehr ist über die südliche Richtungsfahrbahn zu führen, eine Bushaltestelle in Richtung Bürgerhaus ist im Plangebiet vorzusehen (vgl. NVP-Vorgaben zum Einzugsradius). Aufgrund des Wendevorganges der Busse (Endstelle) sind Wendemöglichkeiten an den östlichen und westlichen Endes des Plangebietes (Höhe Brucknerstraße und Brahmweg/Palestrinaweg) vorzusehen. Um Aufstell- und Überholmöglichkeiten an der Endstelle Hindemithstraße zu schaffen regen wir an der Planung auf Höhe des Spielplatzes Brahmweg zu erweitern und die ehemalige Busbucht in gerade Flucht bis zur Einmündung Brahmweg rück zu verlängern um Pausenpositionen für den ÖPNV zu schaffen. Zum Themenkomplex haben bereits mehrere Gespräche mit dem Stadtplanungsamt Verkehrsplanung stattgefunden.

- Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

- Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, den 29.11.2022

MVG

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

**AW: "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

PP Mainz, SB 15, Poststelle an 'Lea.Lener@stadt.mainz.de'

30.11.2022 15:26

Von "PP Mainz, SB 15, Poststelle" <Beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de>

An "'Lea.Lener@stadt.mainz.de'" <Lea.Lener@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Frau Lener,

im Anhang übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Polizeipräsidium Mainz,
Sachbereich 15, hinsichtlich des „Einkaufszentrum Lerchenberg“.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Simon Triller

POLIZEIPRÄSIDIUM MAINZ
Sachbereich 15, Zentrale Prävention

Telefon: 06131 65-3385

Telefax: 06131 65-3389

Simon.Triller@polizei.rlp.de

Beratungszentrum.Mainz@polizei.rlp.de

Von: Lea.Lener@stadt.mainz.de <Lea.Lener@stadt.mainz.de>

Gesendet: Mittwoch, 26. Oktober 2022 15:30

Betreff: "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

[DIESE EMAIL STAMMT VON EINEM EXTERNEN ABSENDER. BITTE BEACHTEN SIE DIES VOR
DEM ÖFFNEN VON INTERNET-LINKS ODER DATEIANHÄNGEN.]

**Bauleitplanung - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
BauGB, Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie
landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde**

**Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des
Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"**

Aktenzeichen.: 61 20 02- Ä 53

Bebauungsplan-Entwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

Aktenzeichen.: 61 26 – Ler 4

Sehr geehrte Damen und Herren,

gem. § 4 Abs. 2 BauGB informieren wir Sie über die Aufstellung der o. g. Bauleitpläne im Sinne des § 1, § 4 und § 9 BauGB und bitten Sie um Stellungnahme für den Ihnen obliegenden Aufgabenbereich, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam ist.

Ihre Stellungnahme soll Hilfe bei der Gestaltung des Inhaltes der Bauleitplanung und für die gerechte Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange geben. Bitte verwenden Sie nach Möglichkeit das im Internet eingestellte Formblatt.

Um die mit den Anhörverfahren verbundenen Materialkosten zu senken, sind die Unterlagen ab dem 27.10.2022 im Internet einsehbar.

Mit folgenden Schritten gelangen Sie zu den Unterlagen:

1. <https://www.mainz.de/stadtplanungsamt> aufrufen,
2. Rubrik "Behördenbeteiligung" auswählen,
3. Link zu o. g. Bauleitplanverfahren anklicken,
4. Folgende Zugangsdaten eingeben:

Name:

Passwort:

5. Das Kartenfenster öffnet sich mit Darstellung des Plangebietes. Sodann erst auf den Info-Button  und dann auf das Plangebiet klicken. Es öffnet sich ein Fenster mit den erforderlichen pdf-Dateien.
6. Auf den Link zur jeweiligen pdf-Datei klicken und erneut die Zugangsdaten eingeben.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Zugangsdaten (Name und Passwort) ausschließlich für Ihre Behörde / Dienststelle bestimmt sind und eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet ist.

Falls erforderlich, können von Ihnen Eintragungen (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, spezielle Festsetzungsvorschläge, Hinweise, etc.) nach entsprechendem Ausdruck (evtl. nur als Ausschnitt) handschriftlich vorgenommen werden. Die pdf-Dateien sind nicht mit einem Schreibschutz versehen, so dass Sie Ihren Beitrag auch in digitaler Form einfügen können.

Sollten Sie die Planunterlagen wie bisher in "Papierform" wünschen, so lassen Sie

uns dieses bitte schnellstmöglich, spätestens bis zum 07.11.2022 wissen. Die Unterlagen werden Ihnen dann umgehend zugesandt. Eine Fristverlängerung ist dadurch nicht möglich. Für Ihre diesbezügliche Unterstützung bedanken wir uns im Voraus.

Die städtischen Fachämter werden gebeten, sämtliche Kosten und Folgekosten, die aus dem Bauleitplanverfahren entstehen so detailliert wie möglich anzugeben. Hierbei sollte nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden werden. Orientierung bietet hier die Checkliste „Kosten für Baulandproduktion“, die am 17.01.2006 im Wirtschaftsausschuss beraten wurde.

Des Weiteren werden die städtischen Fachämtern gebeten, die vom Stadtrat am 29.04.2009 beschlossenen Vorgaben zur Familienfreundlichkeit zu beachten.

Ihre fachliche Stellungnahme erwarten wir bis spätestens **30.11.2022**. Wir gehen davon aus, dass Ihre Belange nicht berührt werden, wenn Sie sich innerhalb der Frist nicht äußern.

Die vorliegende Planung befindet sich noch im Verfahren und ist noch nicht rechtsverbindlich bzw. wirksam; sie darf weder an Dritte weitergegeben noch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden Sie über die öff. Auslegung des o. g. Projektes im weiteren Verfahren benachrichtigt.

Bereits jetzt weisen wir Sie auf die Verpflichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB hin. Danach ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Stadt Mainz, hier das Stadtplanungsamt, zu unterrichten, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Lea Lener



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung
Lea Lener
SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau A
Tel 0 61 31 – 12 23 71
Fax 0 61 31 – 12 26 71
www.mainz.de

Information zur Verwendung Ihrer Daten: www.mainz.de/dsgvo



Stellungnahme Einkaufszentrum Lerchenberg.pdf Rückantwort ausgefüllt.pdf



ELEKTRONISCHER BRIEF

E-Mail: Lea.Lener@stadt.mainz.de

Valenciaplatz 2
55118 Mainz
Telefon 06131 65-0
Telefax 06131 65-3131
ppmainz@polizei.rlp.de

30.11.2022

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
SB 15 3 21 0 22 Bitte immer angeben!	26.10.2022	Triller, PHK	06131 65-3380 06131 65-3389

Betreff: Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

Aktenzeichen.: 61 20 02- Ä 53

Bebauungsplan-Entwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

Aktenzeichen.: 61 26 3 Ler 4

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Lener,

im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB übersende ich Ihnen die Stellungnahme hinsichtlich der Belange städtebaulicher Kriminalprävention.

1. Art der baulichen Nutzung / Allgemeines

Ausweislich der schriftlichen Begründung soll das Einkaufszentrum >Lerchenberg< erweitert und aufgewertet werden, um unter anderem den aktuellen Anforderungen an einen attraktiven und wirtschaftlich tragfähigen Einzelhandel Rechnung zu tragen. Dies dürfte mit einer grundlegenden Sanierung der Gebäude verbunden sein.

Neben Geschäften des Einzelhandels sollen Gebäudeflächen in den oberen Geschossen auch für Wohnzwecke und Dienstleistungen zur Verfügung gestellt werden.

Grundsätzlich sollte auf die Bautypen 3 bzw. Wohnungsgrößenmischung geachtet werden, da somit auch große Wohnungen für Familien und nicht nur Kleinwohnungen für Einzelpersonenhaushalte mit zusätzlichem Stellplatzbedarf entstehen können. Der erhöhte Stellplatzbedarf bei vielen Kleinwohnungen könnte sich negativ im Rahmen der zur Verfügung stehenden Parkflächen niederschlagen. Auch etwaige Stellplätze bzw. Parkmöglichkeiten für Besucher sollten vorgehalten werden. Ein Unterangebot an Kfz 3 Stellplätzen könnte zu rechtswidrigem Parken und somit zu einer Erhöhung von Unfallrisiken führen.

Weitere detailliertere Angaben zu der Nutzung und baulichen Ausgestaltung des Areals (Lage des Abfallsammelplatzes, Angaben zu Bepflanzung und Beleuchtung, etc.) konnten den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

2. Wohnumfeld

2.1 Grün -, Frei - und überbaubare Flächen

Detaillierte Einzelheiten hinsichtlich der Gestaltung der Grün -, Frei 3 und überbaubaren Flächen sind - mit Ausnahme der möglichen negativen Auswirkungen auf die lokale Entomofauna - den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Grundsätzlich sollte eine gute und ausreichende Beleuchtung installiert und für eine gute Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes gesorgt werden. Hierbei sollte ein ausreichender Pflanzabstand zu Wegen, Beleuchtung und Gebäuden berücksichtigt werden, da eine ausreichende Beleuchtung das subjektive Sicherheitsempfinden erhöht und eine frühzeitige Erkennung von Gefahrensituationen ermöglicht. Aufgrund dessen sollten auf dem gesamten Areal keine dunklen Ecken

entstehen. Für eine ausreichende Beleuchtung, die eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4 - 5 Metern ermöglicht, sollte gesorgt werden.

Die Beleuchtung soll mit der Bepflanzung korrespondieren. Es wird daher empfohlen einen ausreichenden Pflanzabstand einzuhalten, so dass durch eine zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation der Lichtkegel der Beleuchtung nicht eingeschränkt wird sondern eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung gewährleistet ist.

Bezüglich der konkreten Bepflanzung sind den vorliegenden Unterlagen keine konkreten Informationen zu entnehmen.

Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass Baum-, Pflanz- oder Heckenbestände die Einsehbarkeit vor allem des Straßenraumes sowie der Geschäfts- und Wohneingänge, aber auch der sonstigen Gebäudeaußenwände nicht beeinträchtigt. Sofern Sichtbehinderungen durch Pflanzen entstehen, wäre eine soziale Kontrolle erschwert bzw. gar verhindert. Sichtbehinderungen können einen >Sichtschutz< für mögliche Straftäterinnen und Straftäter darstellen, um Straftaten wie z. B. Sachbeschädigung an Gebäuden / Fahrzeugen oder Einbruchsdiebstähle zu begehen.

Nach kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten daher Hecken und Büsche eine Höhe von ca. 80 cm nicht überschreiten. Innerhalb des Innenbereichs des Einkaufszentrums sowie der Freiflächen um die Wohn- und Geschäftsgebäude herum sollten Bäume mindestens eine Stammlänge von 2 m aufweisen. Dies ermöglicht eine bessere Erkennung/Identifikation von Personen, wodurch ein höheres subjektives Sicherheitsgefühl erzielt wird und potenzielle Störer/Straftäter aufgrund des erhöhten Entdeckungsrisikos bei ihren Tatusführungen gestört oder gar gehindert werden können. Daher sollte grundsätzlich auf eine akzentuierte Bepflanzung hingewirkt werden, welche in Augenhöhe ausreichende Sichtbeziehungen zulässt und ausreichenden Abstand zu den Gebäuden hat.

2.2 Anordnung der Wohngebäude / Gewerbeflächen

Die Baukörper sind in einer Art Ringstruktur geplant. Die Haupteingänge bzw. die geöffneten Fassaden sind auf den innenliegenden Fußbereich (Haupteingänge Wohn- und Geschäftsgebäuden) des Einkaufszentrums gelegen.

Grundsätzlich kann die Anordnungen der Baukörper in Verbindung mit einer ausreichenden Beleuchtung sowie reduzierten Bepflanzung als positiv betrachtet werden, da mehrere Sichtbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Baukörpern vor allem im innenliegenden Fußbereich möglich sind und somit das Entdeckungsrisiko für potentielle Straftäter steigt.

Da jedoch die nach außen gerichteten Fassaden wie Rückseiten wirken und keine direkte Bebauung angrenzt, könnten sich potentielle Straftäter stellenweise unbemerkt im rückwärtigen Bereich aufhalten und zum Beispiel eventuell vorhandene Gebäudeöffnungen manipulieren bzw. Sachbeschädigungen an den Fassaden und abgestellten Pkw begehen. Daher sollte dieser Bereich entsprechend beleuchtet sein. Beleuchtungskörper sollten in einer manipulationssicheren Höhe (ab ca. 3m) und in vandalismusresistenter Bauweise installiert werden.

Je nach Erreichbarkeit der Flachdächer, könnten vorhandene Dachluken / Lichtkuppeln ebenfalls einen Schwachpunkt darstellen, vor Allem wenn diese in Wohnräume oder Praxen führen, da ein unberechtigter Einstieg in die darunterliegenden Räumlichkeiten möglich wäre. Nähere Ausführungen sind dem Unterpunkt 3.5 Fenster und Türen zu entnehmen.

Inwiefern Steighilfen baulicher Art (Feuerleiter, Regenabflussrohre, etc.) vorhanden sind, welche das Erreichen der höheren Stockwerke zusätzlich erleichtern, ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Um jedoch Einbrüche, vor allem in den höher gelegenen Etagen zu verhindern, wird empfohlen, keine Balkone bzw. sonstige Standflächen wie zum Beispiel Mauervorsprünge, Rankhilfen und Dächer in dem Bereich von Fenstern, Fenstertüren

und Türen zu integrieren und auf die Positionierung von möglichen Feuerleitern und Regenabflussrohren zu achten.

2.3 Abfallsammelplatz

Die Müllsammelstandorte sind aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der Gebäude zulässig. Grundsätzlich dürfte dieser Aspekt aus kriminalistischen Gesichtspunkten positivanzusehen sein, da bei konsequentem Verschließen der Müllsammelstandorte die Müllcontainer nicht durch unberechtigte zum Beispiel als Steighilfe genutzt werden können.

Inwiefern es durch die innenliegende Positionierung der Müllsammelbehältnisse zu einer störenden Geruchsbildung kommen kann, kann von hiesiger Seite nicht abgeschätzt werden. Sofern es zu Geruchbelastungen kommen kann, bestünde die Gefahr, dass die zum Innenraum führenden Gebäudeöffnungen nicht mehr vollständig geschlossen werden, um hierdurch eine >Entlüftung< zu generieren. Ob es einen weiteren Zugang vom (Treppen-) Haus zu den Müllsammelstandorten gibt, ist unbekannt. Sollte es zu einer durch die Anwohner generierten >Entlüftung< kommen, bestünde eventuell die Gefahr, dass Personen von Außerhalb trotz geschlossener Haupteingangstüren ungehinderten Zugang zum Treppenhaus erlangen. Dies sollte im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt werden. Denkbar wären hier abgeschlossene und nur mittels berechtigtem Schlüssel zu öffnende Müllsammelstandort ohne direkte Verbindungen zum Wohn- und Geschäftshaus. Die Gefahr von Mülltonnenbränden ist nicht ganz auszuschließen. Es sollten daher entsprechende Vorkehrungen getroffen werden bzw. dieser Aspekt Berücksichtigung in der weiteren Planung finden. Brandschutzrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

3. Ausgestaltung des Gebäudeinneren

3.1 Eingangsbereich

Den vorliegenden Unterlagen sind keine detaillierten Hinweise auf die bauliche Ausgestaltung der Baukörper zu entnehmen. Daher erfolgen an hiesiger Stelle grundsätzliche, nicht abschließend aufgeführte Empfehlungen.

Die Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen, da schlecht überschaubare und dunkle Eingangsbereiche mit toten Winkeln, nicht einsehbaren Ecken sowie Warteräume vor Fahrstühlen und Treppenauf 3 und Treppenabgängen die Bewohner unsicher machen. Gleichzeitig wird das Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter geringer.

Weiterhin sollten Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermieden werden. Sofern Nischen und Ecken wegen der baulichen Gestaltung unvermeidbar sind, sollten sie transparent gestaltet werden.

Die Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. Bei dunklen Eingangshallen ist eine Dauerbeleuchtung empfehlenswert. Auch eine Notbeleuchtung zur Nachtzeit kann sinnvoll sein. Die Außenbeleuchtung sollte sich ab einem bestimmten Helligkeitswert in der Abenddämmerung automatisch einschalten. Unabhängig hiervon wären jedoch zusätzliche Schaltmöglichkeiten für die Außenbeleuchtung an mehreren Orten im Eingangsbereich ratsam.

Die Lichtschalter sollten gut beleuchtet sein. Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichts sollten eingeplant werden.

Hinsichtlich der Beleuchtungskörper wird eine Verwendung von vandalismusresistenten Materialien empfohlen. Leuchtkörper (mit Bewegungsmeldern) sollten in einer manipulationssicheren Höhe (ca. 3m) angebracht werden.

Die Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller 3 und Nebengebäuden sollten übersichtlich gestaltet werden. Die Installierung einer Schließanlage sollte bei Mehrparteienhäusern bzw. Gewerberäumen (z. B. Praxen) eingeplant werden.

Mit einer Schließanlage (möglichst mit Einbau von selbstverriegelnden Schließern) dürfte eine ausreichende Zutrittskontrolle gewährleistet sein.

Die Haupteingangstüren sowie die Wohnungsabschlusstüren sollten mindestens den Anforderungen der DIN EN 1627, ab der Widerstandsklasse bzw. Resistance Class 2, entsprechen. Bei Verwendung von Glaseinsätzen in den Türen bei gleichzeitiger Nutzung eines selbstverriegelnden Schlosses oder einer Tür in Flucht- und Rettungswegen sollte der Nationale Anhang 10 (NA 10) der DIN EN 1627 Berücksichtigung finden (Schutz vor Manipulation des Innentürdrückers zur Verhinderung der schnellen/unberechtigten Türöffnung)

Oftmals klingeln sich Täter in Mehrparteienhäuser ein und geben zum Beispiel vor, von einem Postzustelldienst zu sein. Erstmals im Treppenhaus angekommen, könnten potentielle Täter Vandalismus oder gar Einbrüche begehen. Daher sollten die Briefkästen bzw. die Briefkastenanlage von außen zu beschicken und von innen zu entleeren sein, da dies einen unnötigen Zutritt durch Unberechtigte ins Haus vermeidet.

Um weiteren unberechtigten Personen den Zugang in das Haus zu erschweren, wird die Installierung einer Gegensprechanlage mit Videoüberwachung empfohlen. Hierdurch wird vor allem in den Wohn- und Geschäftsräumen der oberen Geschosse eine zusätzliche Kontrolle des Zugangs ermöglicht.

Flure sollten kurz, ausreichend breit und überschaubar sein, um einer eintönigen Gestaltung, die zudem die Anonymität in einem Gebäude fördert, zu begegnen. Lange Flure könnten zum Beispiel durch Zwischentüren verkürzt werden, um eine besser informelle Sozialkontrolle zu erreichen.

In den verkürzten Flurbereichen können Bewohner Nichtberechtigte eindeutiger erkennen. Deutlich angebrachte Namensschilder an den Zwischentüren vermeiden ein unnötiges Betreten dieser Bereiche.

Die Flure sollten nach Möglichkeit Tageslichteinfall haben und hell gestrichen sein.

3.2 Keller

Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. Oft verbreitet Kellerverschläge aus Holz, Gittermatten oder Metallblechen sind erfahrungsgemäß mit einfachen Vorhängeschlössern verschlossen und lassen zwischen der Lattung bzw. den Metallverstreben einen Blick in das Innere der Parzellen und somit auf möglicherweise zu erstrebende Güter zu.

Daher werden massiv gemauerte Kellerparzellen mit einer massiven Abschlusstür (bestenfalls gem. DIN EN 1627, ab WK/ RC 2) empfohlen. Somit können potentielle Täter die Parzellen nicht nach möglichem Diebesgut einsehen. Zudem bieten massive Türen grundsätzlich einen höheren mechanischen Widerstand vor Aufbrüchen.

Die Kellerzugangstüren sollten mit gem. DIN 18251 geprüft und zertifizierten Türschlössern ausgestattet sein bzw. grundsätzlich der DIN EN 1627, ab der WK / RC 2, entsprechen. Sofern aus brandschutzrechtlichen Gründen zulässig, wäre es ratsam, die Kellerzugangstüren mit einem Obertürschließer zu versehen und zum Treppenhaus hin mit einem Türknauf auszustatten. Das Türschloss sollte selbstverriegelnd sein und über die sogenannte Panikfunktion verfügen. Somit ist der Zutritt zu den Kellerräumen nur durch Schlüsselträger möglich und im Brandfalle wäre eine Flucht aus den Kellerräumen möglich.

Auf eine automatisch ausschaltende Lichtenanlage sollte im Kellerbereich verzichtet werden. Eine ausreichende Anzahl an gut beleuchteten Lichtschaltern sollte eingeplant werden.

3.3 Gemeinschaftsräume

Sofern Gemeinschaftsräume eingeplant werden, sollten darin befindliche teure bzw. hochwertige Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung gesichert sein. Bei der Beleuchtung sollte auf vandalismusresistente Materialien geachtet werden.

3.4 Fahrstühle

Den vorliegenden Unterlagen können keine Details zu der baulichen Ausgestaltung der Wohn- und Geschäftsbebauung entnommen werden. Sofern Fahrstühle installiert werden, sollte auf eine geeignete Gestaltung der Fahrstühle Rücksicht genommen werden. Insbesondere Ganzglaskonstruktionen, welche von allen/mehreren Seiten einsehbar sind, werden grundsätzlich empfohlen.

Bezüglich des Verzichts von Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzügen wird auf die bereits getätigten Ausführungen im Rahmen der Empfehlungen für den Eingangsbereich verwiesen.

Der Fahrstuhl sollte im Inneren mit vandalismusresistenten Beleuchtungskörpern ausgestattet und mit mustergewalzten Edelstahlblechen ausgekleidet sein. Zudem sollte eine Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen eingebaut werden.

3.5 Türen und Fenster:

Ergänzend zu den unter Punkt 3.1 genannten Ausführungen sollten zum Zwecke des Einbruchschutzes direkt erreichbare Fenster, Fenstertüren, Haus- und Wohnungsabschlusstüren sowie Garagentore innerhalb von 3,5m Metern über dem Boden bzw. einer festen Standfläche (zum Beispiel Vordach, Balkon, Markise, &) den Anforderungen der DIN EN 1627, ab der Widerstandsklasse (WK / RC) 2 bzw. bei Garagentoren der DIN/TS 18194 entsprechen. Kellerfenster oder Kellerschächte sollten ebenfalls den Anforderungen der DIN EN 1627, ab der Widerstandsklasse (WK / RC) 2 entsprechen. Sofern keine sonstigen Steighilfen vorhanden sind und eine direkte Einwirkung auf die Verglasung (nur erschwert) möglich sein, so können Fensterelemente der Widerstandsklassen 1 bzw. 2N zum Tragen kommen. Das Sicherheitskonzept sollte die Wahl der entsprechenden Elemente berücksichtigen.

3.6 Balkone, Terrassen und Fassaden

Hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes geht aus den Unterlagen nicht hervor, dass bezüglich der Hochbauten ein gewisser Pflanzabstand einzuhalten ist. Weitere

Details hinsichtlich der späteren Bepflanzung gehen aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor.

Eine Vielzahl an Einbrüchen findet über rückwärtig gelegene Fenster oder Fenstertüren statt. Oftmals werden Terrassentüren als Einstiegspunkt in Häuser und Wohnungen gewählt. Doch nicht nur Erdgeschosswohnungen werden von Einbrechern angegangen. Täter begeben sich stellenweise über Steighilfen (Bäume, Regenrinne, etc.) auch auf Balkone in den oberen Etagen.

Aus kriminalpräventiver Sicht wird daher empfohlen, keine Bäume in der Nähe von Balkonen zu pflanzen und die (Regen -) Abwasserrohre entfernt von den Balkonen entlang zu führen bzw. diese unter Putz zu verlegen, damit diese nicht als Steighilfe für potentielle Einbrecher dienen können.

Ebenso sollte vor Terrassen auf hohe Hecken, die einem potentiellen Einbrecher Sichtschutz bieten würden, verzichtet werden.

Entsprechend der polizeilichen Erfahrungen kommt es bei Einbrüchen sehr selten zu einer kompletten Ausglasung der Fensterelemente. Daher sollten nach Möglichkeit feststehende Fassadenelemente eingebaut werden.

4. Ruhender Verkehr

4.1 Parkflächen

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass ausschließlich überirdische Parkplätze vorgehalten werden. Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten wird empfohlen, die Stellplätze in Quer - / Schrägaufstellung einzuplanen. Zwar benötigt diese Form der Stellplätze etwas mehr Straßenraum bzw. Freifläche, jedoch sind die genannten Formen sogenannten Längsparkplätzen vorzuziehen, da sie einerseits mehr Parkmöglichkeiten schaffen, andererseits aber auch das Entdeckungsrisiko bei einem Kraftfahrzeug- oder Sachbeschädigungsdelikt erhöhen. Schließlich müsste ein potentieller Täter um die Kraftfahrzeuge herum 3 bzw. zwischen ihnen hindurchgehen,

um zum Beispiel einen Einblick in die Fahrgastzelle nach möglichem Diebesgut zu erhalten. Dieses Verhalten dürfte jedoch sehr auffällig sein und manchen Tatentschluss reduzieren.

4.2 Fahrradabstellplätze

Den vorliegenden Planungsunterlagen sind keine Angaben zu möglichen Fahrradabstellplätzen zu entnehmen. Die Einbeziehung solcher Stellplätze wird jedoch empfohlen.

Fahrradabstellplätze sollten mit der Möglichkeit zum Anschließen des Fahrradrahmens ausgestattet sein. Abschließbare >Fahrradkäfige< für Anwohner würden einen ungehinderten Zugang zu den abgestellten Fahrrädern erschweren.

Hinsichtlich der Ausgestaltung von Fahrradabstellplätzen wird zudem auf die DIN 79008 sowie die technische Richtlinie TR6102-0911 des ADFC hingewiesen.

5. Infrastruktur

Inwiefern in dem konkreten Bereich des Einkaufszentrums Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind, ist hier nicht bekannt. Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten ist eine Ansiedlung entsprechender Betriebe grundsätzlich positiv einzustufen, da die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften eine Steigerung der Sozialkontrolle durch Belebung des öffentlichen Raums ermöglicht. Die gewöhnlich über die Bürozeiten hinweg sowie an den Wochenenden geöffneten Einrichtungen führen zu einer tageszeitlichen und wochentagübergreifenden Nutzung des Bereiches. Dieses hilft Tatgelegenheiten zu vermeiden und entfaltet somit kriminalitätshemmende Wirkung.

6. Hinweis

6.1 Kriminalpolizeiliche Beratung

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (auch bereits im Planungsstadium) hingewiesen werden, da erfahrungsgemäß zum Beispiel die Nachrüstung von Türen und Fensterelementen in Summe teurer ist als bei von Werk aus einbruchhemmenden Elementen.

Textvorschlag:

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenfrei.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

Polizeipräsidium Mainz
Zentrale Prävention
Valenciaplatz 2 3 4
55118 Mainz
Tel.: 06131/653390

E-Mail: beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de

6.2 >Einbruchschutz< im städtebaulichen Vertrag

Das Thema >Einbruchschutz< ist bereits seit längerer Zeit bei vielen Bauherren und Immobilienbesitzern ein wichtiges Kriterium im Rahmen des Erwerbs von Immobilien.

Jedoch wird auch bei aktuellen Neubauten der Thematik >Einbruchschutz< nicht vollends Rechnung getragen.

Oftmals verlassen sich die Bauherren auf die Aussagen der Bauträger oder Fachfirmen. Da sich deren Aussagen in puncto Sicherheit nicht immer mit den kriminalpolizeilichen Empfehlungen überschneiden, wäre es zu begrüßen, den städtebaulichen Vertrag um den Unterpunkt >Einbruchschutz< zu ergänzen und bei Neubauten die Verwendung von geprüft und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen (zum Beispiel Fenster, Türen und Gitter gemäß DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 2) zu bevorzugen.

Im Detail ergänzende, kriminalpräventive Empfehlungen können erst nach entsprechender weitergehender Planungsentwicklung/-fortschreibung getroffen werden.

Für Rückfragen steht ich Ihnen der Sachbereich 15 (- Zentrale Prävention -) des Polizeipräsidiums Mainz (Tel.: 06131/65 3 3390 oder E-Mail: beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Simon Triller

Polizeihauptkommissar

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Lea Lener Tel.: 06131 – 12 23 71 Fax: 06131 – 12 26 71 E-Mail: Lea.Lener@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 – Ler 4
Verfahren / Planung / Projekt: FNP-Änderung Nr. 53 im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" Bebauungsplan-Entwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"	
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 30.11.2022	<i>Eingang:</i>
Erörterungstermin: Datum: ./ Uhrzeit: ./ Ort: ./	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

Polizeipräsidium Mainz
Valenciaplatz 2 - 4
55118 Mainz

Keine Stellungnahme erforderlich

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Siehe Begleitschreiben "Stellungnahme Einkaufszentrum Lerchenberg"

Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, den 30.11.2022

Polizeipräsidium Mainz

Triller, PHK

.....
Ort, Datum

.....
Dienststelle

.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung