

Aktz.: 61 26 - Ler 4 / 61 20 02 - Ä 53

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

**Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"**

**I. Vermerk**

**über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie die landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde**

**A) Formalien**

Dauer des Anhörverfahrens:	27.10.2022 - 30.11.2022
Anzahl der beteiligten TÖB: 45	Anzahl der Antworten von TÖB: 23

---

Koordinierungstermin mit TÖB: /

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

- 12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte
- Handelsverband Südwest e.V.
- Landesbetrieb Mobilität Worms
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
- SGD Süd Obere Landesplanungsbehörde, Abteilung 4 –Raumordnung, Naturschutz, Bauwesen
- SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht

## B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

### 1. 10-Hauptamt, Frauenbüro

- E-Mail vom 27.10.2022 -

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

### Abwägungsergebnis

*Die Ausgestaltung der Parkplätze, der Wege, der Tiefgarage und der Beleuchtung sowie die Auswahl von Unternehmer:innen bzw. Firmengründer:innen sind keine Regelungsinhalte des Bauleitplans. Eine Einflussnahme durch die Bauleitplanung ist nicht möglich.*

*Die bestehenden und geplanten Wege entsprechen hinsichtlich deren Dimensionierung verkehrsplannerischen Regelwerken. Eine sichere und barrierefreie Ausführung der öffentlichen Wege ist darüber hinaus grundsätzlich immer planerisches Ziel.*

*Hinsichtlich der Auswahl der Pflanzen für Begrünungsmaßnahmen wird aktuell ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wird die Auswahl an Pflanzen vordergründig für die mit der jeweiligen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes verfolgte städtebauliche Zielsetzung getroffen. Hierbei kann der Wunsch nach einer transparenten Eingrünung den jeweiligen Zielsetzungen zuwiderlaufen. Die Anregung werden an das zuständige Fachamt weitergeleitet. Die erforderlichen grünplanerischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren mit dem Grün- und Umweltamt abgestimmt.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

## 2. **37-Feuerwehr**

- Schreiben vom 22.11.2022 -

- Für jede Nutzungseinheit seien ausreichende Rettungswege sicherzustellen. Hierbei sei § 7 LBauO sowie das Merkblatt "Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz" zu beachten. Alternativ seien bauliche Rettungswege vorzuhalten. Dies gelte sowohl bei Rettungswegen auf privaten, wie auf öffentlichen Flächen.
- Die Hausnummernvergabe solle eindeutig und in logischer Reihenfolge erfolgen.
- Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sei eine Wassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen.

### **Abwägungsergebnis**

*Der Nachweis von Flächen für die Feuerwehr zur Bereitstellung des 2. Rettungsweges ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Vorhabenträger:innen nachzuweisen. Grundsätzlich gilt, dass der 2. Rettungsweg bauseits zu gewährleisten ist. Ein Nachweis im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher nicht erforderlich. Aus den o. g. Anforderungen ergeben sich keine Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

## 3. **Dezernat IV - Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit**

- Schreiben vom 05.12.2022 -

- **Spielflächen:**  
In der Ladenzeile wurden vor fünf Jahren auf Wunsch des Ortsbeirates zwei Spielgeräte installiert. Diese sollen auch nach der Umgestaltung weiterhin vorhanden sein. Dies sollte in der Begründung zum Bebauungsplan noch ergänzt werden.
- **Soziale Wohnraumförderung:**  
Der Bebauungsplan diene vorrangig der Attraktivierung und Aufwertung der bestehenden Einkaufspassage. Die Schaffung von Wohnraum sei von untergeordneter Bedeutung. Als Angebotsplanung könne der Bebauungsplan nur mit dem Rechtsinstrument des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB die Förderfähigkeit von Wohnbebauung im Plangebiet regeln. Festgesetzt werden solle hierbei eine Quote von 33 %. Ab einer Bebauung von mehr als 10 Wohneinheiten/Grundstück sei mithin ein Anteil von 33 % der neu entstehenden Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.  
Nach Kenntnis der Wohnraumförderung sei im Plangebiet durch einen Vorhabenträger auch ein größeres Wohnungsvorhaben (rd. 100 Wohneinheiten) beabsichtigt. Hier solle geprüft werden, ob mit diesem Vorhabenträger ein ergänzender städtebaulicher Vertrag zur Realisierung der sozialen Wohnraumförderung abgeschlossen werden könne. Die Möglichkeit zum Abschluss eines entsprechenden Vertrages sei im Vorfeld noch rechtlich zu klären.
- **Belange älterer Menschen:**  
Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels seien bei den Planungen grundsätzlich auch die Belange älterer Menschen zu berücksichtigen. Dazu

zählen die barrierefreie Wegführung sowie Zugangsmöglichkeiten. Für die spätere Platzgestaltung seien darüber hinaus auch seniorengerechte Sitzmöbel einzuplanen.

- **Barrierefreiheit:**  
Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums und hier insbesondere bei der Zugänglichkeit der neu geplanten Geschäfte sei die Umsetzung der Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-3 (Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) zu beachten.

### **Abwägungsergebnis**

*Die vorhandenen Spielgeräte werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Le 4" nicht berührt. Eine Aufnahme der Thematik in die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend nicht als erforderlich erachtet.*

*Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit zahlreichen Eigentümer:innen in einem bereits bebauten Gebiet handelt, kommt ein städtebaulicher Vertrag nicht zum Tragen. Eine Vereinbarung zur Thematik "Soziale Wohnraumförderung" kann zwischen dem Vorhabenträger und der Sozialverwaltung jedoch unabhängig des Bauleitplanverfahrens erfolgen. Eine textliche Festsetzung zum geförderten Wohnungsbau wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.*

*Barrierefreiheit sowie die Gestaltung des Brunnenplatzes stellen keine Regelungsinhalte des "Le 4" dar. Aus den Anregungen ergibt sich kein Regelungsbedarf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

#### **4. 60-Bauamt, Abteilung Vermessung und Geoinformation sowie Stelle für Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (Komponente Infrastrukturbeitrag)** - Schreiben vom 14.11.2022 -

- Aufgrund der Kernabsicht des Bebauungsplanes – der Aufwertung des Einkaufszentrums – und den damit einhergehenden unterschiedlichen Nutzungen sowie der differenzierten Eigentümer:innenstruktur komme die Komponente "Infrastrukturbeitrag" der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung absehbar nicht zum Tragen.
- Zur Komponente "Wohnraumförderung" ergehe eine eigenständige Stellungnahme des Fachamtes.
- Für den Fachbereich Geoinformation und Vermessung sei soweit nichts anzumerken.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bebauungsplan.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*



## 5. 61-Stadtplanungsamt, Abteilung Straßenbetrieb

- Schreiben vom 21.11.2022 -

- Das Teilstück aus Flur 15, Flurstück 137/8 sei keine Verkehrsfläche, sondern ein Bestandteil der Straßenbahntrasse (siehe Pläne Anhang). Dies müsse geändert werden.
- Die an die Baufelder angrenzenden bestehenden öffentlichen Treppenanlagen seien vor Schäden bei Bauarbeiten jeglicher Art zu schützen. Der Abteilung 61.3.2 des Stadtplanungsamtes sei vor Beginn von Bauarbeiten neben einer öffentlichen Treppenanlage eine fotografische Beweissicherung vorzulegen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für die Nutzung der privaten Unterführung als öffentliche Verkehrsfläche bei Haus Nr. 9, Teilbereich Gemarkung Bretzenheim, Flur 15, Nr. 143/21 (MVB) dem Straßenbetrieb ein Gestattungsvertrag vorliege.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im B-Plan-Entwurf "Le 4" vom 25.10.2022 die Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil nicht in öffentliche und private Verkehrsflächen unterteilt seien (siehe Anlagen). In der Vergangenheit sei dies bei Verkehrsflächen immer berücksichtigt worden. Dies sollte nach Einschätzung des Straßenbetriebs auch weiterhin so gehandhabt werden, da es zum besseren Verständnis beitragen würde.

### Abwägungsergebnis

*Die Art der Nutzung des Teilstückes aus Flur 15, Flurstück 137/8 wird entsprechend innerhalb des "Le 4" als "ÖPNV-Trasse" dargestellt.*

*Der Hinweis, dass die an die Baufelder angrenzenden bestehenden öffentlichen Treppenanlagen vor Schäden bei Bauarbeiten jeglicher Art zu schützen seien, wird an den Vorhabenträger des Baufeldes "MK 1" weitergeleitet. Die angrenzende öffentliche Wegeverbindung innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches wird im Nachgang an die geplante Gebäudeerrichtung durch den Vorhabenträger wiederhergestellt. Hierzu wird eine Regelung im Rahmen des Grundstückskaufvertrages getroffen. Dies stellt kein Regelungsinhalt des Bauleitplanverfahrens dar.*

*Der Hinweis, dass für die Nutzung der privaten Unterführung als öffentliche Verkehrsfläche bei Haus Nr. 9, Teilbereich Gemarkung Bretzenheim, Flur 15, Nr. 143/21 (MVB) dem Straßenbetrieb ein Gestattungsvertrag vorliege, wird zur Kenntnis genommen. Hieraus ergeben sich keine Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren. Zukünftig ist an dieser Stelle ein Flächenerwerb durch die Stadt Mainz geplant, um in diesem Bereich eine offene Durchwegung als öffentliche Verkehrsfläche herzustellen. Ein Gestattungsvertrag ist dann nicht mehr erforderlich.*

*Bei den Verkehrsflächen wird innerhalb des "Le 4" aufgrund der Komplexität der Eigentümer:innenstruktur im Bereich der Stellplätze nicht zwischen öffentlichen und privaten Flächen unterschieden. In diesen Bereichen kann es zukünftig im Zuge der Umgestaltung der Straßenräume zu Veränderungen kommen. Eine Unterscheidung innerhalb der Verkehrsflächen wird daher nicht als zielführend erachtet. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen bleibt die Funktion der Flächen gewahrt.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

## 6. 67-Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 30.11.2022 -

- **Immissionsschutz, Schallschutz**

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

### Abwägungsergebnis

*Das Schallschutzgutachten ist zwischenzeitlich abgeschlossen, geprüft und für das weitere Bauleitplanverfahren freigegeben.*

- **Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild**

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

Ein erster Entwurf des Artenschutzgutachtens und der Baumerfassung sei vorgelegt worden. Es seien Änderungen und Ergänzungen erforderlich, die derzeit mit dem beauftragten Büro abgestimmt werden. Anhand der Ergebnisse sei zu prüfen, wie vorhandene und prägende Einzelbäume sowie vorhandene zusammenhängende Gehölzbestände erhalten und durch Festsetzungen gesichert werden können. In diesem Verfahrensstadium könne 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 kann vonseiten des Amtes 67 erst nach Fertigstellung der Gutachten vorlegt werden. Es wird im weiteren Verfahren um Abstimmung und gemeinsame Weiterentwicklung der Festsetzungen und des Bebauungsplanentwurfes gebeten.

Bereits jetzt erkennbar werden folgende Anregungen vorgebracht und im weiteren Verfahren um Abstimmung gebeten:

Die festgesetzten baulichen Ausnutzungen im Kerngebiet "MK1" (GRZ mit Unterbauung 1,0) in Verbindung mit dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht führe 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) sei gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes geschützt. Auch der Erhalt des in der Planzeichnung festgesetzten Baumes im "MK1" sei mit den Festsetzungen zur Ausnutzung des Grundstückes (Baulinie, Tiefgarage und Stellplätze) nicht sicher gewährleistet. Dies gelte 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, sei 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) scheine auch bei einer ggf. zurückgesetzten Erdgeschosszone nicht möglich. Es verbleibe damit ggf. nur ein "Restgrün" entlang der westlichen Grundstücksgrenze, dessen Umfang ca. 5 % des Baugrundstückes (ca. 115 qm) entspreche. Die Pflanzung von Bäumen u. a. als Kompensation und gemäß den Vorgaben der Grünsatzung sei 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) würden 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 führen. Auch vor dem Hintergrund der Sicherung der Freiraumqualität und der klimaökologischen Anforderungen (z.B. Klimawandel und Anpassung an den Klimawandel) bestünden Bedenken zum Maß der Nutzung. Im weiteren Verfahren wird 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 gebeten.

Es wird angeregt, die Begrünung von Stellplätzen (je angefangene vier Stellplätze sind mit einem Baum zu überstellen) als ergänzende Festsetzung aufzunehmen. Die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich seien i. d. R. mit einem hohen Stellplatzbedarf verbunden. Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen sei 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) sei dem Klimawandel und den zunehmenden Hitzebelastungen mit entsprechenden Anpassungsmaßnahmen zu begegnen. Dazu könne die Begrünung von Stellplätzen beitragen.

### Abwägungsergebnis

*Erste Gespräche zwischen dem Amt 67 und der Abteilung 61.2 zu den Ergebnissen und der Weiterentwicklung der Festsetzungen des "Le 4" haben zwischenzeitlich stattgefunden. Weiterführende Abstimmungen werden im weiteren Verfahren stattfinden. Ergänzungsvorschläge für die textlichen Festsetzungen können nach Abschluss der Gutachten abgestimmt werden.*

*Das Einkaufszentrum bietet aktuell kaum Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe und ist in seiner Struktur aufgrund eines fehlenden großflächigen Lebensmittelmarktes nicht mehr zeitgemäß und attraktiv. Die festgesetzte hohe Grundstücksausnutzung des "MK 1", die für die Umsetzung der Ergebnisse der Planungswerkstatt und damit für die Realisierung eines Vollversorgers erforderlich ist, bedingt in einigen Bereichen den Verlust von Grünstrukturen. Es wird in diesem Bereich eine möglichst effiziente Ausnutzung von Flächen angestrebt, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.*

*Weitere Flächen werden für das im Bereich des "MK 1" festgesetzte Geb- und Fahrrecht benötigt. Dieses ergeht zugunsten der Stadt Mainz zur Nutzung durch die Öffentlichkeit und dient der*

*Stärkung der wichtigen Verbindung zwischen der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Schule bzw. dem Fußweg von Lerchenberg-Nord und dem Brunnenplatz und der Ladenpassage. Um diese Eingriffe so minimal wie möglich zu halten, wurden im weiteren Verfahren angrenzend an das "MK 1" in Abstimmung mit dem Amt 67 weitere Baumfestsetzungen getroffen.*

*Die genannten Anregungen zum Themenbereich "Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild" wurden zwischenzeitlich zwischen dem Amt 67 und der Abteilung 61.2 erörtert. Weiterführende Abstimmungen werden hierzu aktuell geführt.*

- **Altlasten, Bodenschutz**

- Bodenschutz:

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

- Das LBodSchG fordere 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 sei bei der vorgelegten Planung nicht ausreichend erkennbar. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht könne der Erhöhung der Flächenausnutzung mit einer GRZ von 0,85 durch Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen nicht zugestimmt werden.

- Altlasten:

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

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

- Die Verdachtsfläche "Druckerei Servisa Werbung GmbH" (Offset-Druckerei, Reproduktionen) befinde 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 sei nicht unterkellert und Teil eines in den 1960er Jahren gebauten Ladenzentrums im Stadtteil Mainz-Lerchenberg.

- Aufgrund des kurzen Betriebszeitraums und des kleingewerblichen Maßstabs (106 m<sup>2</sup>) könne ein akuter Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. eine unmittelbare Gefährdung auf Basis der Aktenrecherche nicht verifiziert



werden. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehe daher kein Untersuchungsbedarf. Eine Erfassung im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) sei bisher nicht erfolgt.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Hinweise zum Thema "Bodenschutz" werden zur Kenntnis genommen. Die Erhöhung der Flächenversiegelung im Bereich des "MK 1" entspricht den Ergebnissen der Planungsworkstatt zur Umgestaltung des Einkaufszentrums, welche im Jahr 2015 durchgeführt wurde. Die festgesetzte Flächenausnutzung ist für die dringende Notwendigkeit der Schaffung von Flächen für einen Vollversorger, der eine große Bedeutung für Lerchenberg hat, unvermeidbar. Die effiziente Ausnutzung der Flächen entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.*

*Ebenfalls werden die Hinweise zum Thema "Altlasten" zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Regelungsbedarf innerhalb des Bauleitplanverfahrens.*

- **Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung**

Das Plangebiet werde im Trennsystem entwässert. Anfallendes Niederschlagswasser gelange in den sog. "Ententeich", wo es verdunstet bzw. versickert. Die Festsetzung der Dachbegrünungspflicht und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werde darüber hinaus begrüßt.

### **Abwägungsergebnis**

*Der Hinweis zum Thema "Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung" wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit der Festsetzung der Dachbegrünungspflicht und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird im weiteren Verfahren mit dem Amt 67 abgestimmt.*

- **Grünordnung, Freiraumplanung**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehe 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 sei nach der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes geschützt. Zusammen mit dem Gehölzbestand auf den privaten Grundstücken bilden diese Flächen die Grünverbindung zum Stadtteilpark Lerchenberg und den begrüneten Flächen des Schulgeländes. Ihre Bedeutung für den Freiraum und die Stadtökologie ergebe 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 werde weiterhin abgelehnt.

Sofern an einer Baulinie festgehalten wird, wird angeregt, 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 sei nicht realistisch und werde auf absehbare Zeit nicht umsetzbar sein. Auch durch den vorhandenen Höhenversprung (> 4 m) werde eine Realisierung erschwert.

Aus freiraumplanerischer Sicht werde 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 wirke in Relation zu den Dimensionen der Platzfläche zu massiv und habe erhebliche Auswirkungen auf Aufenthaltsqualität und Attraktivität des öffentlichen Raumes. Der Verlust der Baumstandorte entlang des westlichen Platzrandes sei durch Abrücken der Baulinie zu vermeiden.

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

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

### **Abwägungsergebnis**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass 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 durch das Amt 67 weiterhin abgelehnt werde. Der Bebauungsplan setzt die Ziele der Planungswerkstatt und den Auftrag des Stadtrates um. Zur Umsetzung der Ergebnisse der Planungswerkstatt ist eine Überplanung von bestehenden Grünflächen erforderlich. Diese werden entsprechend der Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ausgeglichen. Aktuell laufen Verhandlungen zwischen dem 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften und dem Vorhabenträger bezüglich dem Verkauf städtischer Flächen. Ein Verkauf findet unter Beteiligung der betroffenen Fachämter statt. Zwischenzeitlich wurde im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Zweckbestimmung ergänzt.*

*Durch die Bildung von Raumkanten wird der Brunnenplatz gefasst. Zukünftig erhält der Brunnenplatz durch die in "MK 1" festgesetzte Höhe einen urbanen Charakter. Im nördlich an den Brunnenplatz angrenzenden Bereich wurde das in einem früheren Planungsstand vorhandene Baufenster eingekürzt und die bestehende Grünfläche gesichert. Somit wird die Qualität des Platzes gesichert und einem Verlust an Aufenthaltsqualität entgegengewirkt. Im weiteren Verfahren soll durch entsprechende Pflanzfestsetzungen sichergestellt werden, dass Grünstrukturen am westlichen Rand des Brunnenplatzes gesichert bzw. wiederhergestellt werden.*

*Die Wegeplanung im Bereich des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes erfolgt unter der Beteiligung der entsprechenden Fachabteilungen, sodass Barrierefreiheit gewährleistet wird.*

*Erste Abstimmungen zwischen dem Amt 67 und der Abteilung 61.2 zu Baumstandorten innerhalb der Hindemithstraße haben zwischenzeitlich stattgefunden.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

### **7. 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften**

*- Schreiben vom 30.11.2022 -*

- Es wird angemerkt, dass derzeit die Eigentümer der privaten Stellplätze angesprochen werden, um Ihnen die Pläne für die beabsichtigte Umgestaltung der Parkplätze zu erläutern. Um die Umgestaltung vornehmen zu können, sei unbedingt die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich.



- Weiterhin stehe das Amt 80 mit den Eigentümern des "Hotels am Lerchenberg" in Kontakt. Derzeit seien noch einige offene Punkte zu klären. Insbesondere müssen die Vorgaben des 61-Stadtplanungsamtes von den Eigentümern akzeptiert werden. Zudem stehe immer noch die ablehnende Haltung des 67-Grünamtes im Raum. Sollten alle Bedenken ausgeräumt sein, sei vorgesehen, eine städtische Fläche von ca. 437 qm zu veräußern. Eine entsprechende Beschlussvorlage für die städtischen Gremien werde vonseiten des Amtes 80 vorbereitet.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Umgestaltung der Stellplätze ist Bestandteil der Umgestaltung der Hindemithstraße. Dies ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Für die Umplanung der Hindemithstraße ist das Sachgebiet Verkehrsplanung (Stadtplanungsamt / Abteilung Verkehrswesen) zuständig. Durch den Bebauungsplan "Le 4" wird lediglich die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, die aktuelle Verkehrsführung zu ändern. Es erfolgt keine Aufteilung des Straßenraumes innerhalb des Bebauungsplanes.*

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Amt mit den Eigentümern des "Hotels am Lerchenberg" in Kontakt steht und noch offene Punkte zu klären sind. Hieraus ergeben sich keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes und somit kein Regelungsbedarf.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

### **8. Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG**

*- E-Mail vom 27.10.2022 -*

- Die betreuten Gashochdruckleitungen der KMW Gastransport GmbH und der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG seien von der im Betreff genannten Baumaßnahme nicht betroffen. Die Planauskunft bezieht sich auf die o. g. Gashochdruckleitungen und entbindet nicht davon, bei allen Trägern öffentlicher Belange im Maßnahmenbereich Planauskunft einzuholen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Planauskünfte zu Fernwärmeleitungen in Mainz bei der vorliegenden Planauskunft nicht enthalten sind. Diese sind separat bei der Mainzer Fernwärme GmbH einzuholen.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Mainzer Fernwärme GmbH wurde innerhalb der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben. Eine Stellungnahme wurde nicht eingereicht. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bebauungsplan.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

### **9. Mainzer Netze GmbH**

*- E-Mail vom 05.12.2022 -*

- Es wird um Ergänzung von Leitungsrechten im privaten Grundstück "MK 3" gebeten. Im nordöstlichen Randbereich verlaufen eine Wasseranschlussleitung sowie ein 20 kV-Stromkabel sowie 2 x Steuerkabel. Die Versorgungsleitungen

werden weiterhin benötigt und sollten ebenfalls mit einem Leitungsrecht gesichert werden.

### Abwägungsergebnis

*Die genannten Versorgungsleitungen werden mit einem Leitungsrecht innerhalb des Bebauungsplanes "Le 4" gesichert.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

### 10. Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH

- E-Mail vom 30.11.2022 -

- **Finanzielle Auswirkungen:** Beim Bau der Straßenbahn handle es sich um eine durch Bund und Land geförderte Maßnahme (GVFG, LVFGKom). Der hier von im Wesentlichen betroffene Bereich umfasse den südlichen Teil des Plangebietes, beginnend mit dem Grünstreifen mittig der Hindemithstraße. Werden mit öffentlichen Mitteln geförderte Bereiche innerhalb der bestehenden Mindestvorhaltezeit umgebaut, seien die geflossenen Fördermittel an die Fördermittelgeber durch den Veranlasser anteilig Verkehrsplanung zurückzuzahlen.
- **Verkehrliche Auswirkungen/Anregungen:** Die Hindemithstraße werde durch mehrere Buslinien von MVG und KRN befahren, die Haltestelle "Hindemithstraße" sei Endstelle für Buslinien der MVG und der KRN. Die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" schließe die Befahrung mit Bussen aus, der Busverkehr sei über die südliche Richtungsfahrbahn zu führen, eine Bushaltestelle in Richtung Bürgerhaus sei im Plangebiet vorzusehen (vgl. NVP-Vorgaben zum Einzugsradius). Aufgrund des Wendevorganges der Busse (Endstelle) seien Wendemöglichkeiten an den östlichen und westlichen Enden des Plangebietes (Höhe Brucknerstraße und Brahmsweg/Palestrinaweg) vorzusehen. Um Aufstell- und Überholmöglichkeiten an der Endstelle Hindemithstraße zu schaffen, wird angeregt, den Planumgriff auf Höhe des Spielplatzes Brahmsweg zu erweitern und die ehemalige Busbucht in gerader Flucht bis zur Einmündung Brahmsweg zu verlängern um Pausenpositionen für den ÖPNV zu schaffen. Zum Themenkomplex hätten bereits mehrere Gespräche mit dem Stadtplanungsamt Verkehrsplanung stattgefunden.
- Für Teilbereiche des Geltungsbereiches "Le 4" bestehe 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 "Le 4" sei auf Konformität zum Planfeststellungsbeschluss mit den darin enthaltenen Auflagen und Festlegungen zu prüfen. So befänden sich beispielsweise bilanzierte Ausgleichspflanzungen im Grünstreifen der Hindemithstraße, ebenso wurden auch Festlegungen zum Ausgleich von Parkplätzen getroffen.
- Die Straßenbahntrasse sei eine Anlage nach BOStrab, sie müsse den Vorgaben des Regelwerkes und mit geltenden Anlagen und Richtlinien entsprechen. Anlage und Betrieb seien durch die technische Aufsichtsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt in Organleihe des LBM Speyer) genehmigt, Änderungen hiervon bedürften erneuter Zustimmung / Genehmigung durch die Behörde. Die Anlage müsse sich zu jeder Zeit in einem genehmigten Zustand befinden. Die nach PBefG genehmigten Linien müssten zu jeder Zeit betrieben werden können.

## Abwägungsergebnis

*Die Hinweise zu finanziellen Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergibt sich hieraus nicht.*

*Ebenfalls werden die verkehrlichen Auswirkungen und Anregungen zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan "Le 4" wird lediglich die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, die aktuelle Verkehrsführung zu ändern. Es erfolgt keine Aufteilung des Straßenraumes innerhalb des Bebauungsplanes. Für die Umplanung der Hindemithstraße ist das Sachgebiet Verkehrsplanung (Stadtplanungsamt / Abteilung Verkehrswesen) zuständig. Diese Planung ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Thematik "Bushaltestelle" wird bei der Planung der Umgestaltung der Hindemithstraße intensiv betrachtet. Die Hinweise werden an die Abteilung 61.1 weitergeleitet. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens ergibt sich hierzu kein Regelungsbedarf.*

*Ausgleichspflanzungen im Grünstreifen der Hindemithstraße werden im Rahmen der Bilanzierung innerhalb des Umweltberichtes berücksichtigt. Auf die Anzahl von Parkplätzen hat das Bauleitplanverfahren "Le 4" keine unmittelbaren Auswirkungen. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Veränderungen innerhalb der Verkehrsflächen.*

*Die Hinweise zu der Straßenbahntrasse werden zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergibt sich hieraus nicht.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

## 11. Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg

*- Sitzung am 27.04.2023 bzw. E-Mail vom 27.04.2023 -*

- Der Ortsbeirat hat die Vorlage zum Bebauungsplanverfahren "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" zur Kenntnis genommen. Es werden folgende Anregungen vorgebracht:
  - Brunnenbereich: Der Brunnenplatz habe einen unschätzbaren Freizeitwert gerade für Familien und Kinder aus dem Umfeld, die über keinen eigenen Garten verfügen. Der Brunnenplatz solle weder in seiner Größe noch im Anteil an Grün/an Bäumen geschmälert werden – entsprechend sei die Planung "Le 4" zu gestalten. Durch den erlaubten vielgeschossigen Baukörper am jetzigen Hotelstandort solle es nicht zu einer völligen Verschattung kommen. Auf die Abstandsflächen am angrenzenden Brunnenplatz könne nicht verzichtet werden. Es wird begrüßt, dass entgegen der Vorplanung jetzt nördlich am Brunnenplatz eine öffentliche Grünfläche eingeplant sei.
  - Auch durch die Aufstockung im Innenbereich des Einkaufszentrums solle es nicht zu einer völligen Beschattung ohne direktes Sonnenlicht kommen.

## Abwägungsergebnis

*Durch die Bildung von Raumkanten wird der Brunnenplatz gefasst. Zukünftig erhält der Brunnenplatz durch die in "MK 1" festgesetzte Höhe einen urbanen Charakter. Im nördlich an den*

*Brunnenplatz angrenzenden Bereich wurde das in einem früheren Planungsstand vorhandene Bau- fenster eingekürzt und die bestehende Grünfläche gesichert. Somit wird die Qualität des Platzes gesichert und einem Verlust an Aufenthaltsqualität entgegnet. Die Gestaltung des Brunnenplatzes stellt keinen Regelungsinhalt des "Le 4" dar. Durch Baumfestsetzungen wird ein angemessener Grünanteil gesichert. Eine völlige Verschattung des Brunnenplatzes sowie des Innenbereiches des Einkaufszentrums ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu befürchten.*

- Die Regelung, dass die Errichtung von Müllsammelstandorten nur innerhalb von Gebäuden zulässig ist, werde so verstanden, dass die Müllbehälter "eingehaust" sein müssen, so dass die Fassadenansicht attraktiv und nicht von Müllbehälter-Ansichten geprägt ist. Dies müsse in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden.

### **Abwägungsergebnis**

*Die textliche Festsetzung, dass die Errichtung von Müllsammelstandorten nur innerhalb von Gebäuden zulässig ist, wird als ausreichend erachtet. Hierzu zählen auch Nebengebäude. Innerhalb der Begründung zum "Le 4" wird diesbezüglich erläutert, dass im gesamten Plangebiet die Errichtung von Müllsammelstandorten aus gestalterischen Gründen nur innerhalb von Gebäuden zulässig ist. Da die Gebäude von allen Seiten einsehbar sind, trägt ein Ausschluss von Müllsammelanlagen außerhalb von Gebäuden dazu bei, ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild der Einkaufspassage zu bewahren. Mit dieser Festsetzung soll eine Ausbildung von unattraktiven Gebäuderückseiten vermieden werden.*

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelung zur Beleuchtung außerhalb von Gebäuden derzeit einen Austausch der in öffentlicher Verantwortung liegenden Beleuchtung im Fußgängerbereich des Einkaufszentrums erfordere.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Stellungnahme wurde an die Fachstelle "Städtebau / Stadtbildpflege / Öffentliche Beleuchtung" mit der Bitte zur Prüfung weitergeleitet. Die bestehende Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches des "Le 4" genießt Bestandsschutz und ist bei Erneuerung an die Festsetzung des Bebauungsplanes anzupassen.*

- Durch die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone in der Hindemithstraße und den Zweirichtungsverkehr auf der südlichen Hindemithstraße würde eine hohe Anzahl von Parkplätzen entfallen, für die ein Ersatz gesucht werden müsse. Erreicht werden müsse, dass die durch die Krähenpopulation nicht nutzbaren Parkplätze (ggf. durch Errichtung eines Carports) nutzbar werden.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Umgestaltung der Stellplätze ist Bestandteil der Umgestaltung der Hindemithstraße. Dies ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Für die Umplanung der Hindemithstraße ist das Sachgebiet Verkehrsplanung (Stadtplanungsamt / Abteilung Verkehrswesen) zuständig. Durch den Bebauungsplan "Le 4" wird lediglich die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, die aktuelle Verkehrsführung zu ändern. Es erfolgt keine Aufteilung des Straßenraumes innerhalb des Bebauungsplanes.*

- Es wird darauf hingewiesen, dass kein Verkehrskonzept vorliegt, das die geplante Tiefgarageneinfahrt über die Regerstraße und das geplante Wohngebiet "Le 3" berücksichtige sowie auf den Busverkehr und die sichere Zugänglichkeit zum Spielplatz bei geänderter Verkehrsführung eingehen.

### Abwägungsergebnis

*Zwischenzeitlich wurde zum Bauleitplanverfahren "Le 4" eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Darin finden die mögliche zukünftige Änderung der Verkehrsführung, die Tiefgarageneinfahrt im Bereich des "MK 1" sowie das Bauleitplanverfahren "Am Medienberg (Le 3)" Berücksichtigung. Ziel der Verkehrsuntersuchung war es, die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes bei einer Umsetzung des zukünftigen Planungsrechtes des "Le 4" nachzuweisen. Eine detailliertere Planung erfolgt im Zuge der Planung der Hindemithstraße und stellt keinen Gegenstand des Bauleitplanverfahrens "Le 4" dar. Es erfolgt keine Aufteilung des Straßenraumes innerhalb des Bebauungsplanes.*

- Zwecks zukünftiger Erschließung des Plangebietes werde in der Hindemithstraße ein "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Es werde sich zeigen, ob dieser Teil der Straße nur von sehr geringem Verkehr frequentiert wird und über eine überwiegende Aufenthaltsqualität 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).

### Abwägungsergebnis

*Durch die Festsetzung eines "Verkehrsberuhigten Bereiches" soll die Möglichkeit geschaffen werden, die aktuelle Verkehrsführung in diesem Bereich zu ändern und somit das Einkaufszentrum zukünftig attraktiver zu gestalten.*

*Die Umgestaltung der Hindemithstraße ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Es erfolgt keine Aufteilung des Straßenraumes innerhalb des Bebauungsplanes. Für die Umplanung der Hindemithstraße ist das Sachgebiet Verkehrsplanung (Stadtplanungsamt / Abteilung Verkehrswesen) zuständig.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

## 12. Polizeipräsidium Mainz

- E-Mail vom 30.11.2022 -

- **Art der baulichen Nutzung / Allgemeines**  
Das Einkaufszentrum "Lerchenberg" solle erweitert und aufgewertet werden, um unter anderem den aktuellen Anforderungen an einen attraktiven und wirtschaftlich tragfähigen Einzelhandel Rechnung zu tragen. Dies dürfe 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 solle auf die Bautypen – bzw. Wohnungsgrößenmischung geachtet werden, da somit auch große Wohnungen für Familien entstehen könnten. 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-Stellplätzen könnte zu rechtswidrigem Parken und somit zu einer Erhöhung von Unfallrisiken führen. Weitere detaillierte 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.

- **Wohnumfeld**

- **Grün-, Frei- und überbaubare Flächen:** Es solle eine gute und ausreichende Beleuchtung installiert und für eine gute Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes gesorgt werden. Auf dem gesamten Areal sollten keine dunklen Ecken entstehen. Die Beleuchtung solle mit der Bepflanzung korrespondieren. Es solle darauf geachtet werden, dass Baum-, Pflanz-, oder Heckenabstände die Einsehbarkeit vor allem des Straßenraumes sowie der Geschäfts- und Wohneingänge, aber auch der sonstigen Gebäudeaußenwänden nicht beeinträchtigt.
- **Anordnung der Wohngebäude / Gewerbeflächen:** Die Anordnung der Baukörper könne in Verbindung mit einer ausreichenden Beleuchtung sowie reduzierten Bepflanzung als positiv betrachtet werden, da mehrere Sichtbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Baukörpern vor allem im innenliegenden Fußgängerbereich möglich seien und somit das Entdeckungsrisiko für potenzielle Straftäter steige. Da die nach außen gerichteten Fassaden wie Rückseiten wirken und keine direkte Bebauung angrenze, sollte dieser Bereich beleuchtet sein. Um Einbrüche, vor allem in den höher gelegenen Etagen zu verhindern, wird empfohlen, keine Balkone bzw. sonstige Standflächen in dem Bereich von Fenstern, Fenstertüren und Türen zu integrieren und auf die Positionierung von möglichen Feuerleitern und Regenabflussrohren zu achten.
- **Abfallsammelplatz:** Es werde positiv gesehen, dass Müllsammelstandorte aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der Gebäude zulässig sind. Abgeschlossene und nur mittels berechtigtem Schlüssel zu öffnende Müllsammelstandorte ohne direkte Verbindungen zum Wohn- und Geschäftshaus werden empfohlen. Außerdem sollten Vorkehrungen getroffen werden um die Gefahr von Mülltonnenbränden zu vermindern.

- **Ausgestaltung des Gebäudeinnern**

Den vorliegenden Unterlagen seien keine detaillierten Hinweise auf die bauliche Ausgestaltung der Baukörper zu entnehmen. Daher werden grundsätzliche, nicht abschließende Empfehlungen zu Eingangsbereichen, Kellern, Gemeinschaftsräumen, Fahrstühlen, Türen und Fenstern, Balkonen, Terrassen und Fassaden vorgebracht.

- **Ruhender Verkehr**

Den vorliegenden Unterlagen sei zu entnehmen, dass ausschließlich überirdische Parkplätze vorgehalten werden. Es werden Hinweise zur Ausgestaltung von Stellplätzen sowie Fahrradstellplätzen vorgebracht.

- **Infrastruktur**

Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten sei eine Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes als positiv einzustufen, da dies eine Steigerung der Sozialkontrolle durch Belebung des öffentlichen Raumes ermögliche.



- **Hinweise**

- **Kriminalpolizeiliche Beratung:** Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig einbezogen werden können, müssten Architekt:innen und Bauherr:innen umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen hingewiesen werden.
- **"Einbruchschutz" im städtebaulichen Vertrag:** Es sei zu begrüßen, den städtebaulichen Vertrag um den Unterpunkt "Einbruchschutz" zu ergänzen.

### **Abwägungsergebnis**

*Eine detaillierte bauliche Ausgestaltung von Gebäuden sowie von öffentlichen Plätzen sind keine Bestandteile der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan "Le 4" setzt die zulässige Art der Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes fest. Die konkrete Nutzung kann durch einen Angebotsbebauungsplan nicht geregelt werden, sondern nur die grundsätzliche Zulässigkeit von Vorhaben (u. a. von Schank- und Speisewirtschaften).*

*Hinsichtlich der Auswahl der Pflanzen für Begrünungsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wird die Auswahl an Pflanzen vordergründig für die mit der jeweiligen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes verfolgte städtebauliche Zielsetzung getroffen. Die zukünftig konkrete Ausgestaltung der Parkflächen ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.*

*Das Thema "Einbruchschutz" bzw. die Anwendung von einbruchhemmenden Maßnahmen und Sicherheitsmaßnahmen ist nicht Bestandteil bzw. Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und wird erst im Zuge der nachgelagerten Objektplanung konkretisiert. Zum Bauleitplanverfahren "Le 4" wird es keinen städtebaulichen Vertrag geben.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

### **13. SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** - E-Mail vom 29.11.2022 -

- **Allgemeine Wasserwirtschaft – Gewässer/Hochwasserschutz**  
Oberflächengewässer seien in dem Plangebiet nicht bekannt. Daher bestünden diesbezüglich keine Bedenken. Das Planungsgebiet sei bereits heute schon erschlossen und bebaut. Innerhalb des Plangebietes befänden sich im Planungsraum Entstehungsgebiete von zum Teil hohen Abflusskonzentrationen. Bei der Neugestaltung des Gebäudes sollte darauf geachtet werden, dass der Abfluss seltener Starkregenereignisse weiterhin schadlos durch das Gebiet Richtung Rückhaltebecken abgeleitet wird.
- **Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**
  - **Wasserschutzgebiete:** Der Planbereich befinde sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.
  - **Grundwassernutzung:** Für den Planbereich seien hier keine Grundwassernutzungen (Brunnen) bekannt.
  - **Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände:** Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke

Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, könne eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür sei eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

- 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 Trinkwasser hergestellt werden.
  - Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein 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 wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben sei.

- Regenerative Energie/Standortauswahlgesetz: Sollte ein Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden müsse.

- Bodenschutz

- Für den Geltungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung lägen im Bodenschutzkataster verschiedene Eintragungen bodenschutzrelevanter Flächen vor, die bzgl. der Planung wie folgt bewertet werden.
  - Altstandort "ehem. Chemische Reinigung W. Krag, Mainz, Regerstr. 19" innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Altstandort wurde 2012 nach orientierender Untersuchung mit Bezug auf die damalige geplante Folgenutzung Seniorenzentrum Lerchenberg als nicht altlastenverdächtig eingestuft. Die aktuell vorgesehene Nutzung erfordert keine erneute Prüfung und Bewertung. Eine nachteilige Auswirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sei nicht zu erwarten.
  - Heizöltanks Fernheizwerk Mainz, Regerstraße 13 – nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – wurde ebenfalls nach orientierender Untersuchung als nicht altlastenverdächtig eingestuft. Eine nachteilige Auswirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werde nicht erwartet.
  - AGIP-Tankstelle, Mainz, Hindemithstraße 6 südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zu dieser Betriebsfläche liege ein Schreiben der Stadt Mainz (Untere Wasserbehörde) vor, wonach Hinweise auf zu besorgende Bodenverunreinigungen vorliegen. Nähere Erkenntnisse lägen nicht vor.

Es werde empfohlen, 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 Bebauungsplanes oder dessen unmittelbarer Umgebung

vorliegen, werde um erneute Beteiligung unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen und Informationen gebeten. Ansonsten bestünden gegen den Bebauungsplan aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

### **Abwägungsergebnis**

#### ***Allgemeine Wasserwirtschaft – Gewässer/Hochwasserschutz***

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergibt sich hieraus nicht.*

#### ***Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung***

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergibt sich hieraus nicht.*

#### ***Bodenschutz***

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergibt sich hieraus nicht. Das Amt 67 hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme eingereicht. Die genannte AGIP-Tankstelle wurde hierin nicht thematisiert. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereiches und stellt somit kein Thema dieses Verfahrens dar.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

### **14. Vodafone GmbH**

*- E-Mail vom 24.11.2022 -*

- Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mache gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend. Innerhalb des Planbereiches befänden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werde die Vodafone GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bebauungsplan.*

*Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.*

Mainz, 13.06.2023



Lener

- II. Dem Amt 67, 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 10, Amt 50, Amt 67, Amt 60.03, Amt 61.03, Amt 67, Amt 80) per



Mainz, 13.06.2023

61-Stadtplanungsamt



**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.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> 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 <b>Aktz.:</b> 61 26 – Ler 4
<b>Verfahren / Planung / Projekt:</b>  FNP-Änderung Nr. 53 im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"  Bebauungsplan-Entwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"	
<b>Frist:</b> 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 30.11.2022	<i>Eingang:</i>
<b>Erörterungstermin:</b> 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 Begründung 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



Stadtverwaltung Mainz | Amt 37 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Feuerwehr Mainz  
Herr Thines  
Vorbeugender Brandschutz

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 02. Dez. 2022									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Postfach 3820  
55028 Mainz  
Feuerwache 2  
Kaiser-Karl-Ring 38Tel 0 61 31 - 12 45 54  
Fax 0 61 31 - 12 45 02  
vb.feuerwehr@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 22.11.2022

Ihr Zeichen: 61 20 02- Ä 53, 61 26 – Ler 4

Unser Zeichen: 37.41.01/22-219

Bauvorhaben: „Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 und Bebauungsplanentwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir zu o.g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:

#### 1. Flächen für die Feuerwehr

Gemäß § 15 (4) LBauO „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ müssen für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss zwei Rettungswege vorhanden sein. Falls der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Zugänge, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen. Dies ist auch bei der Gestaltung der „Fußgängerzone“ zu beachten, falls in den Obergeschossen Nutzungseinheiten geplant werden, die ausschließlich von dieser anleiterbar wären.

Hierzu sind insbesondere der § 7 LBauO sowie das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz“ zu beachten. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, ist die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr nicht möglich und es wird eine bauliche Lösung erforderlich (zweiter notwendiger Treppenraum, Sicherheitstreppenraum etc.).

Auch bei ausschließlich baulichen Rettungswegen sind Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen auf Grundlage der LBauO und des Merkblatts anzuordnen, sofern Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen und sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dies gilt insbesondere auch für autofreie Siedlungen, Wohnparks, „Gated-Communities“, etc.

Anlage	5	zu Blatt	49
Az	61	26	Ler
			4

Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen (Siehe diesbezüglich o.g. Merkblatt).

Sollen die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr nicht auf Privatgrundstücken sondern auf öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden, gelten o.g. Punkte analog. Feuerwehrezufahrten, -aufstell und -bewegungsflächen müssen dann in der Freiraumplanung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden und schränken diese entsprechend ein (Standorte Bäume, Straßenlaternen, Fahrradständer, Kunstwerke uvm.). Die vorgesehenen Flächen geben dann den einzelnen Bauherren wiederum vor, in welchem Rahmen in der Hochbauplanung die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr berücksichtigt werden kann. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Hochbauplanung.

Für die Feuerwehr und den Rettungsdienst ist ein schnelles Auffinden der Einsatzstelle sehr wichtig. Daher ist die Hausnummernvergabe eindeutig und in logischer Reihenfolge vorzunehmen. Die postalischen Anschriften müssen den Straßen über die der Zugang zum Gebäude erfolgt entsprechen. Die Hausnummern sind an den Gebäuden augenfällig anzubringen.

## 2. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min (96m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden, in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Bei der Entfernung gilt die tatsächliche Schlauchverlegelänge. Außerdem gilt diese nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen etc. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Feuerwehr Mainz vor Baubeginn vorzulegen.

Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen.

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

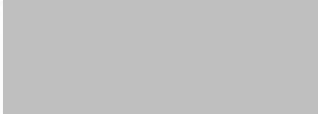
Hinweis:

Die Löschwasserversorgung durch die Mainzer Netze erfolgt ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Eine Verlegung von ausreichend dimensionierten Wasserversorgungsleitungen zur Entnahme von Löschwasser über Hydranten auf privaten Grundstücken findet nicht statt.

Sollte die v.g. Schlauchverlegelänge von 160 Metern dann überschritten werden, muss der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine gleichwertige Löschwasserversorgung sicherstellen.

Ist darüber hinaus eine Löschwasserversorgung für den Objektschutz erforderlich (z.B. Wandhydranten) und der Hausanschluss liefert nicht die geforderte Löschwassermenge, so ist auf Kosten des Vorhabenträgers eine Bevorratung auf dem Grundstück mit entsprechender Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen



i. A. Thines

Anlage  
keine



## Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange<sup>1</sup>

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB<sup>2</sup> 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 Bauleitverfahrens 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.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Frau Lener Tel.: 06131-12 2371 Fax: 06131-12 2671 E-Mail: Lea.lener@stadt.mainz.de <b>Az.: 61 26 - Ler 4</b>																																						
<b>Verfahren/Planung/Projekt:</b>  FNP-Änderung Nr. 53 im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"  Bebauungsplan Entwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"																																							
<b>Frist:</b> 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis 30.11.2022	Eingang: <b>Stadtverwaltung Mainz</b> <b>61 - Stadtplanungsamt</b>  Eingang: 12. Dez. 2022																																						
<b>Erörterungstermin:</b> - nicht erforderlich - Datum: Uhrzeit: Ort:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Antw. Dez.</th> <th colspan="2">z. d. lfd. A</th> <th colspan="4">Wvl.</th> <th>R</th> </tr> <tr> <th>Abt.:</th> <th>0</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SG:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>SB:</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table>	Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.				R	Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.				R																																
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8																														
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8																														
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8																														
<b>Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</b>																																							

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, Ansprechpartner, Tel./Fax/E-mail etc.)

Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit  
 Herr Cartus; Tel.: 3613; Fax: 2219; E-Mail: klaus.cartus@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Spielflächen:

Anlage 7		zu Blatt 69	
Az	61	26	61
			4

In der Ladenzeile wurden vor 5 Jahren auf Wunsch des Ortsbeirates zwei Spielgeräte installiert. Diese sollen auch nach der Umgestaltung weiterhin vorhanden sein. Dies sollte in der Begründung zum Bebauungsplan noch ergänzt werden.

<sup>1</sup> Rundschreiben des Ministeriums für Finanzen vom 09.12.2005 (3205 – 4531)

<sup>2</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004, S. 2414), Stand: 01.01.2007

---

Soziale Wohnraumförderung:

der Bebauungsplan dient vorrangig der Attraktivierung und *Aufwertung* der bestehenden Einkaufspassage. Die Schaffung von Wohnraum ist von untergeordneter Bedeutung.

Als Angebotsplanung kann der Bebauungsplan nur mit dem Rechtsinstrument des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB die Förderfähigkeit von Wohnbebauung im Plangebiet regeln. Festgesetzt werden soll hierbei eine Quote von 33%.

Ab einer Bebauung von mehr als 10 Wohneinheiten/Grundstück ist mithin ein Anteil von 33% der neu entstehenden Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Nach Kenntnis der Wohnraumförderung ist im Plangebiet durch einen Vorhabenträger auch ein größeres Wohnungsbauvorhaben (rd. 100 Wohneinheiten) beabsichtigt. Hier soll geprüft werden, ob mit diesem Vorhabenträger ein ergänzender städtebaulicher Vertrag zur Realisierung der sozialen Wohnraumförderung abgeschlossen werden kann. Die Möglichkeit zum Abschluss eines entsprechenden Vertrages ist im Vorfeld noch rechtlich zu klären.

Spielflächen:

In der Ladenzeile wurden vor 5 Jahren auf Wunsch des Ortsbeirates zwei Spielgeräte installiert. Diese sollen auch nach der Umgestaltung weiterhin vorhanden sein. Dies sollte in der Begründung zum Bebauungsplan noch ergänzt werden.

Belange älterer Menschen:

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sind bei den Planungen grundsätzlich auch die Belange älterer Menschen zu berücksichtigen. Dazu zählen die barrierefreie Wegeführung sowie Zugangsmöglichkeiten. Für die spätere Platzgestaltung sind darüber hinaus auch seniorengerechte Sitzmöbel einzuplanen.

Barrierefreiheit:

Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums und hier insbesondere bei der Zugänglichkeit der neu geplanten Geschäfte ist die Umsetzung der Barrierefreiheit gemäß der DIN 18040-3 (Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) zu beachten.

- 
- 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 aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

- 
- 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, 05.12.2022



Dr. Eckart Lensch  
Beigeordneter

**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.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> 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

**Erörterungstermin:**  
Datum: ./  
Uhrzeit: ./  
Ort: ./

Eingang:

Stadtverwaltung Mainz	
61 - Stadtplanungsamt	
Eingang: 11. Nov. 2022	

Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.		R	
Abt.:	0	1	2	3		
SG:	0	1	2	3	4	5
SB:	0	1	2	3	4	5

**Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange**

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

P. Henschel; Tel. 12-3101  
60-Bauamt, Abteilung Vermessung und Geoinformation sowie Stelle fuer die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (Komponente Infrastrukturbeitrag)

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

Anlage 13 zu Blatt 49					
Az	61	26	Ler	4	



- 
- 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:  
Aufgrund der Kernabsicht des Bebauungsplanes - der Aufwertung des Einkaufszentrums - und den damit einhergehenden unterschiedlichen Nutzungen sowie der differenzierten Eigentümer:innenstruktur kommt die Komponente 'Infrastrukturbeitrag' der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung absehbar nicht zum Tragen.  
Zur Komponente 'Wohnraumförderung' ergeht eine eigenständige Stellungnahme des Fachamtes.  
Für den Fachbereich Geoinformation und Vermessung ist soweit nichts anzumerken.
- 

- 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, 14.11.2022

60.3

.....  
Ort, Datum

Dienststelle

.....  
Unterschrift, Dienstbezeichnung

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

Sabine Haentzschel an Lea Lener

21.11.2022 12:07

Kopie Corina Schlesinger, Ute Moerbel, Ulf Gerth, Felix Vollmer

Von Sabine Haentzschel/Amt61/Mainz  
An Lea Lener/Amt61/Mainz@Mainz  
Kopie Corina Schlesinger/Amt61/Mainz@Mainz, Ute Moerbel/Amt61/Mainz@Mainz, Ulf Gerth/Amt61/Mainz@Mainz, Felix Vollmer/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo Frau Lener,  
anbei die Stellungnahme Straßenbetrieb (auch in der Rückantwort im Anhang enthalten):

Unbedingt zu beachten: Das Teilstück aus Flur 15, Flurstück 137/8 ist keine Verkehrsfläche, sondern ein Bestandteil der Straßenbahntrasse (siehe Pläne Anhang). Bitte ändern.

Stellungnahme Straßenbetrieb, Sachgebiet Ingenieurbauwerke: die an die Baufelder angrenzenden bestehenden öffentlichen Treppenanlagen sind vor Schäden bei Bauarbeiten jeglicher Art zu schützen. Der Abteilung 61.3.2 des Stadtplanungsamtes ist vor Beginn von Bauarbeiten neben einer öffentlichen Treppenanlage eine fotografische Beweissicherung vorzulegen.

Hinweis: für die Nutzung der privaten Unterführung als öffentliche Verkehrsfläche bei Haus Nr. 9, Teilbereich Gemarkung Bretzenheim, Flur 15, Nr. 143/21 (MVB) liegt dem Straßenbetrieb ein Gestattungsvertrag vor.

Hinweis: Im B- Plan- Entwurf Le 4 vom 25.10.2022 sind die Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil nicht in öffentliche und private Verkehrsflächen unterteilt (siehe Anlagen). In der Vergangenheit ist dies bei Verkehrsflächen immer berücksichtigt worden. Dies sollte nach Einschätzung des Straßenbetriebs auch weiterhin so gehandhabt werden, da es zum besseren Verständnis beiträgt.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Sabine Häntzschel



Einkaufszentrum\_Lerchenberg\_staedt\_Flaechen\_u\_privat\_02\_A3.pdf



Einkaufszentrum\_Lerchenberg\_staedt\_Flaechen\_u\_privat\_01\_A3.pdf



Hindemithstraße\_Höhe\_Brahmsweg\_15\_Lageplan.pdf



Hindemithstraße\_Höhe\_Brahmsweg\_15\_Foto.pdf



Gemeindestraßen\_Einkaufszentrum\_Lerchenberg\_A3.pdf



61.3 3754\_rueckantwort.pdf

**Landeshauptstadt  
Mainz**

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt,  
Abteilung Straßenbetrieb  
**Sabine Häntzschel**  
Straßenverwaltung/Sondernutzung

Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle, Bau C  
Tel 0 61 31 – 122196  
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Roman Berdolt/Amt61/Mainz am 27.10.2022 09:12 -----

----- Weitergeleitet von Sylvia Spandl/Amt61/Mainz am 27.10.2022 08:47 -----

Von: Lea Lener/Amt61/Mainz  
An:  
Datum: 26.10.2022 15:29  
Betreff: "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

---

**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: mainz-toeb

Passwort: mzpwtueb

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](http://www.mainz.de)

## 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.

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

61.3 Straßenbetrieb, Sachbearbeiterin Frau Häntzschel,

- 
- 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:

Stellungnahme Straßenbetrieb

Unbedingt zu beachten: Das Teilstück aus Flur 15, Flurstück 137/8 ist keine Verkehrsfläche, sondern ein Bestandteil der Straßenbahntrasse (siehe Pläne Anhang). Bitte ändern.

Stellungnahme Straßenbetrieb, Sachgebiet Ingenieurbauwerke: die an die Baufelder angrenzenden bestehenden öffentlichen Treppenanlagen sind vor Schäden bei Bauarbeiten jeglicher Art zu schützen. Der Abteilung 61.3.2 des Stadtplanungsamtes ist vor Beginn von Bauarbeiten neben einer öffentlichen Treppenanlage eine fotografische Beweissicherung vorzulegen.

Hinweis: für die Nutzung der privaten Unterführung als öffentliche Verkehrsfläche bei Haus Nr. 9, Teilbereich Gemarkung Bretzenheim, Flur 15, Nr. 143/21 (MVB) liegt dem Straßenbetrieb ein Gestattungsvertrag vor.

Hinweis: Im B-Plan-Entwurf Le 4 vom 25.10.2022 sind die Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil nicht in öffentliche und private Verkehrsflächen unterteilt (siehe Anlagen). In der Vergangenheit ist dies bei Verkehrsflächen immer berücksichtigt worden. Dies sollte nach Einschätzung des Straßenbetriebs auch weiterhin so gehandhabt werden, da es zum besseren Verständnis beiträgt.

---

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 21.11.2022

61.3

i.A. S. Häntzschel

.....  
Ort, Datum

.....  
Dienststelle

.....  
Unterschrift, Dienstbezeichnung



# Legende



Grundstücke der Stadt Mainz

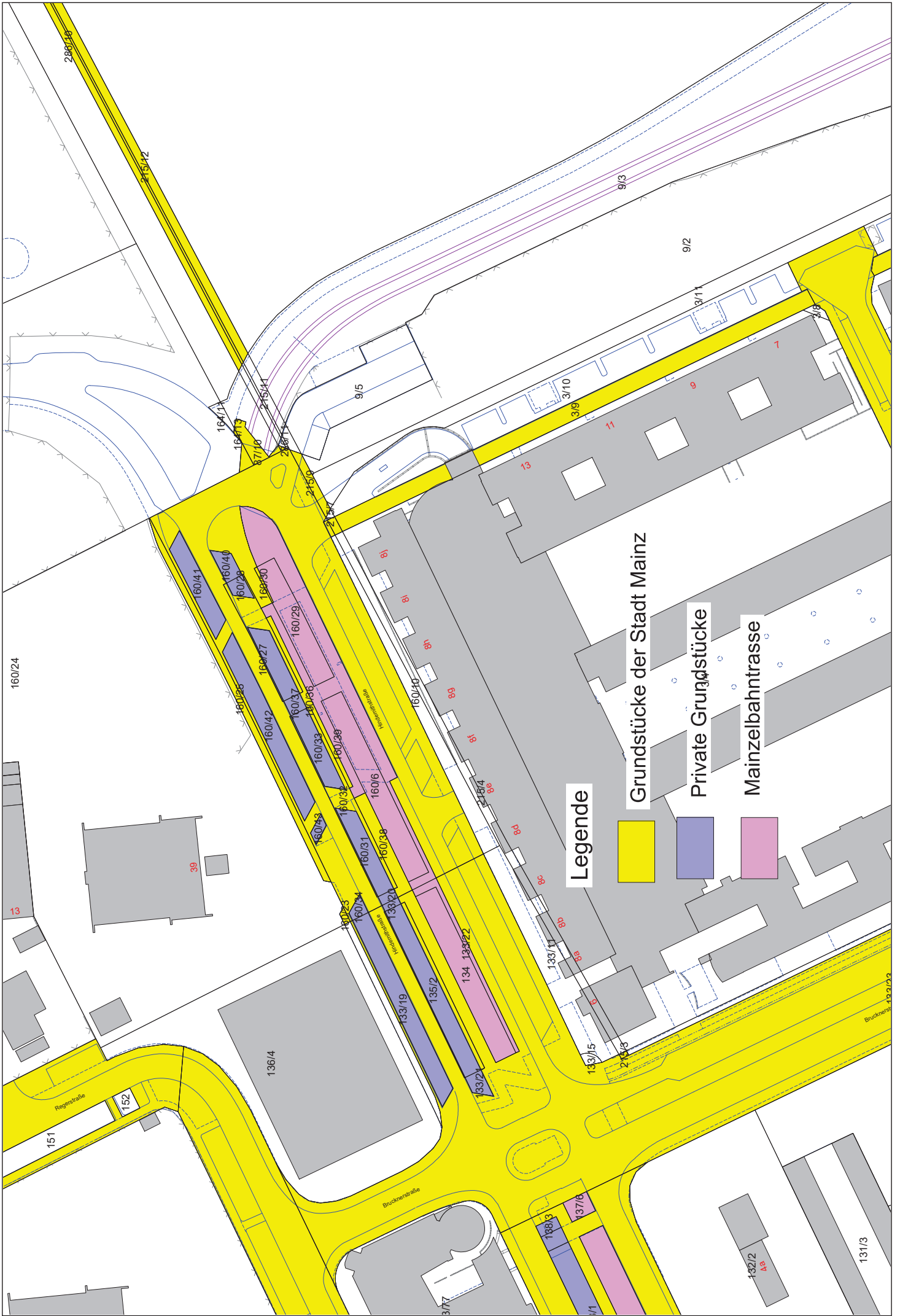


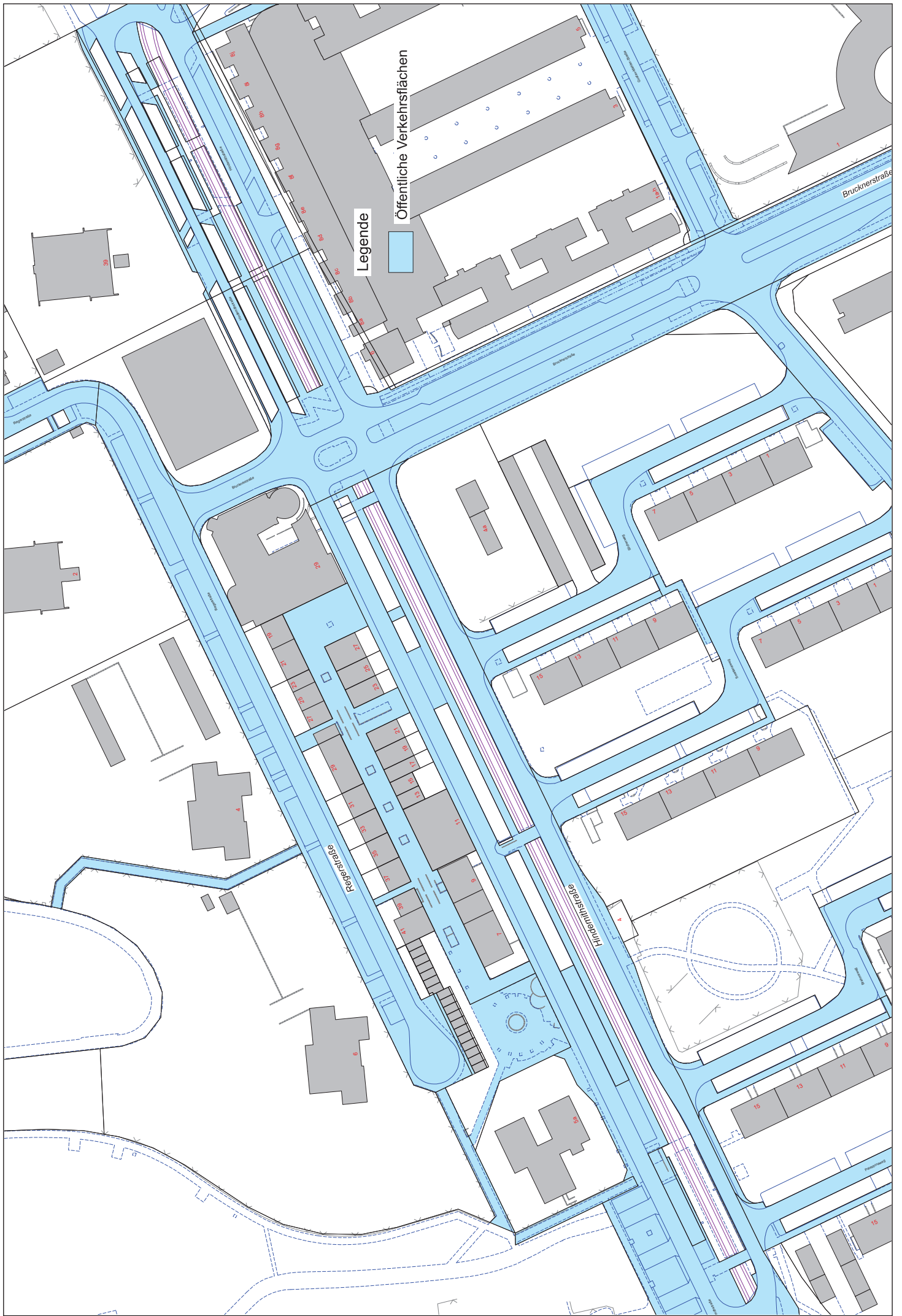
Private Grundstücke

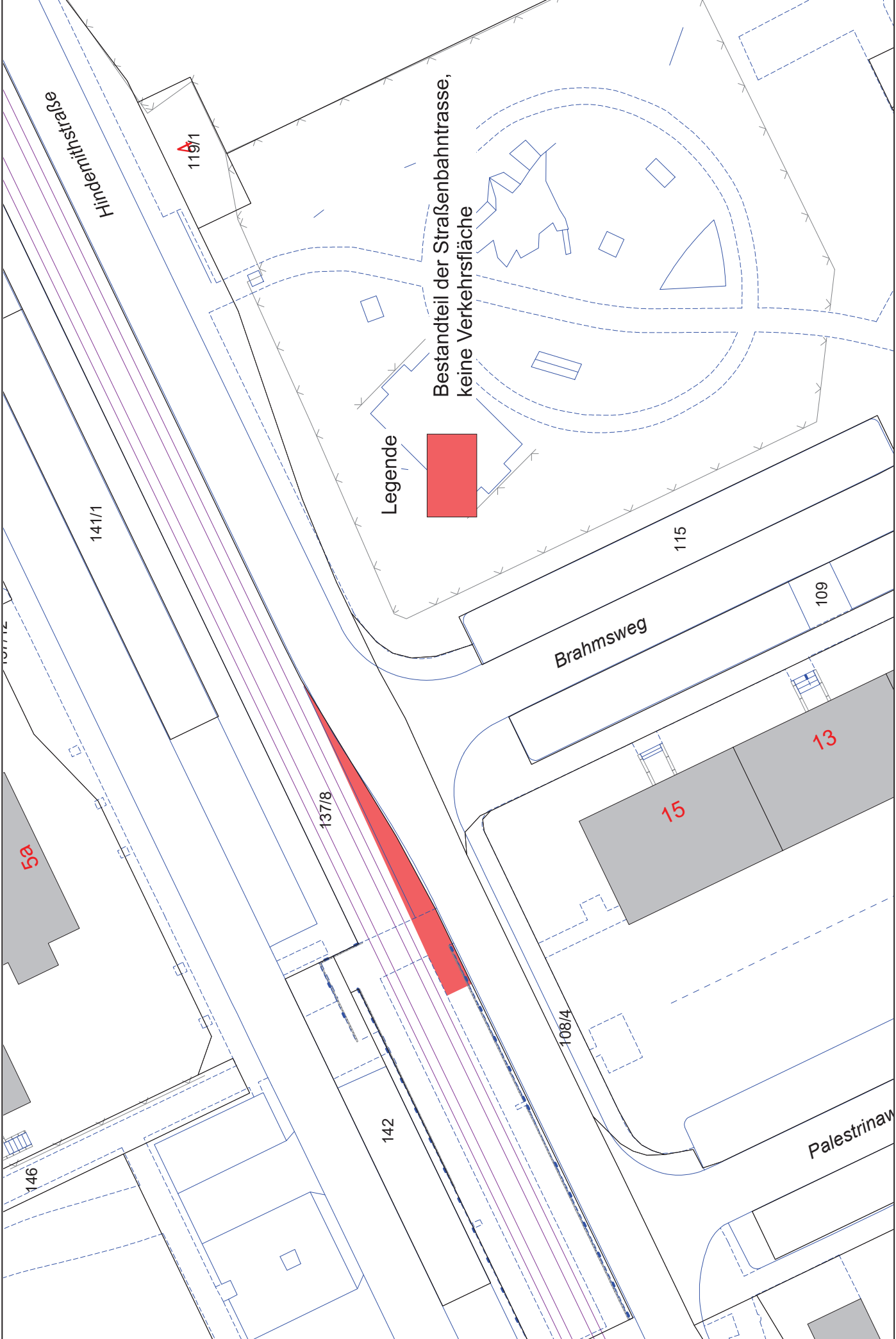


Mainzelbahntrasse

















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 m<sup>2</sup>) 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.

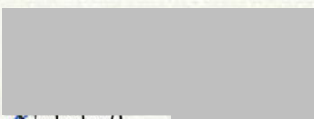
Die Verwirklichung des Bebauungsplans im Hinblick auf die festgesetzte öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung im Bereich der privaten Garagenanlagen zwischen Regerstraße und Einkaufszentrum ist nicht realistisch und wird auf absehbare Zeit nicht umsetzbar sein. Auch durch den vorhandenen Höhenversprung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

  
Nehrbals



**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.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> 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.: <b>61 26 - Ler 4</b>
--	---

**Verfahren / Planung / Projekt:**

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

Bebauungsplan-Entwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

**Frist:** 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)  
spätestens bis 30.11.2022

Eingang:

Eingang: - 1. Dez. 2022

**Erörterungstermin:**

Datum: ./  
Uhrzeit: ./  
Ort: ./

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R
Abt.: 0	1	2	3
SG: 0	1	2	3
SB: 0	1	2	3

**Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange**

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

Stadtverwaltung Mainz  
Amt für Wirtschaft und Liegenschaften  
Postfach 38 20  
55028 Mainz

Anlage 21 zu Blatt 49

61	26	Ler	4
----	----	-----	---

Keine Stellungnahme erforderlich

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

Aus Sicht des 80- Amt für Wirtschaft und Liegenschaften gilt es anzumerken, dass derzeit die Eigentümer der privaten Stellplätze angeschrieben werden um Ihnen die Pläne für beabsichtigte Umgestaltung der Parkplätze zu erläutern.

Um die Umgestaltung vornehmen zu können, ist unbedingt die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich.

Weiterhin stehen wir mit den Eigentümern des "Hotels am Lerchenberg" in Kontakt. Derzeit sind noch einige offene Punkte zu klären. Insbesondere die Vorgaben des 61 Stadtplanungsamtes müssen von den Eigentümern akzeptiert werden. Zudem steht immer noch die ablehnende Haltung des 67 Grünamtes im Raum.

Sollten alle Bedenken ausgeräumt sein, ist vorgesehen, eine städtische Fläche in der Größe von ca. 437 qm zu veräußern. Eine entsprechende Beschlussvorlage für die städtischen Gremien wird von uns vorbereitet.

- 
- 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:

- 
- 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 30.11.22

Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung

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

Rainer Gandras an Lea.Lener@stadt.mainz.de

27.10.2022 14:48

Von "Rainer Gandras" <Rainer.Gandras@KMW-AG.de>

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

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die von uns betreuten **Gashochdruckleitungen** der

- KMW Gastransport GmbH
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG

sind von der im Betreff genannten Baumaßnahme nicht betroffen .

Diese Planauskunft bezieht sich nur auf die o.g. Gashochdruckleitungen und entbindet Sie nicht davon, bei allen Trägern öffentlicher Belange im Maßnahmenbereich Planauskunft einzuholen .

Bitte beachten Sie, dass Planauskünfte zu **Fernwärmeleitungen** in Mainz bei der vorliegenden Planauskunft nicht enthalten sind. Diese sind separat bei der **Mainzer Fernwärme GmbH** einzuholen. Auskunft erhalten Sie unter:  
[MFW-Planauskunft@KMW-AG.de](mailto:MFW-Planauskunft@KMW-AG.de)

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Rainer Gandras**

Infrastruktur / Dokumentation & Planauskunft



**KMW AG** · Kraftwerkallee 1 · 55120 Mainz

Telefon: +49 6131976–16432

[rainer.gandras@kmw-ag.de](mailto:rainer.gandras@kmw-ag.de) · [www.kmw-ag.de](http://www.kmw-ag.de)

**Planauskunft:**

Telefon: +49 6131976–16421

[planauskunft@kmw-ag.de](mailto:planauskunft@kmw-ag.de)

Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG

Sitz der Gesellschaft: Mainz

Registergericht: Amtsgericht Mainz, HRB 0128

Vorstand: Dr.-Ing. Oliver Malerius (Vorsitz), Dipl.-Ing. (FH) Jörg Höhler, Stephan Krome

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Oberbürgermeister Michael Ebling, Mainz

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

**From:** Lea.Lener@stadt.mainz.de <Lea.Lener@stadt.mainz.de>

**Sent:** Wednesday, October 26, 2022 3:30 PM

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

**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](http://www.mainz.de)

Information zur Verwendung Ihrer Daten: [www.mainz.de/dsgvo](http://www.mainz.de/dsgvo)

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

Koordinierung\_SWN an Lea.Lener@stadt.mainz.de

05.12.2022 16:40

Kopie "Bruno Fritsche"

Von "Koordinierung\_SWN" &lt;Koordinierung@mainzer-netze.de&gt;

An "Lea.Lener@stadt.mainz.de" &lt;Lea.Lener@stadt.mainz.de&gt;

Kopie "Bruno Fritsche" &lt;Bruno.Fritsche@mainzer-netze.de&gt;

**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,  
sehr geehrte Frau Lener,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 26.10.2022 teilen wir Ihnen im Folgenden noch unsere Stellungnahme mit.

Die Mainzer Netze GmbH bittet um Ergänzung von Leitungsrechten im privaten Grundstück „MK3“ (siehe Begründung Pkt. 5.7). Im nordöstlichen Randbereich verlaufen eine Wasseranschlussleitung sowie ein 20 kV-Stromkabel sowie 2 x Steuerkabel. Die Versorgungsleitungen werden weiterhin benötigt und sollten ebenfalls mit einem Leitungsrecht gesichert werden.

Wir bitten dies noch im Bebauungsplan-Entwurf zu berücksichtigen.

Anlagen:

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Peter Zytur



Mainzer Netze GmbH  
Technische Planung / Engineering  
TFM 11 - Tiefbau / Koordinierung

Rheinallee 41

55118 Mainz

Tel: +49 (6131) 12-6714

Email: [koordinierung@mainzer-netze.de](mailto: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.

**From:** [Lea.Lener@stadt.mainz.de](mailto:Lea.Lener@stadt.mainz.de) <[Lea.Lener@stadt.mainz.de](mailto:Lea.Lener@stadt.mainz.de)>

**Sent:** Wednesday, October 26, 2022 3:30 PM

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

**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 Schreibeerschutz 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](http://www.mainz.de)

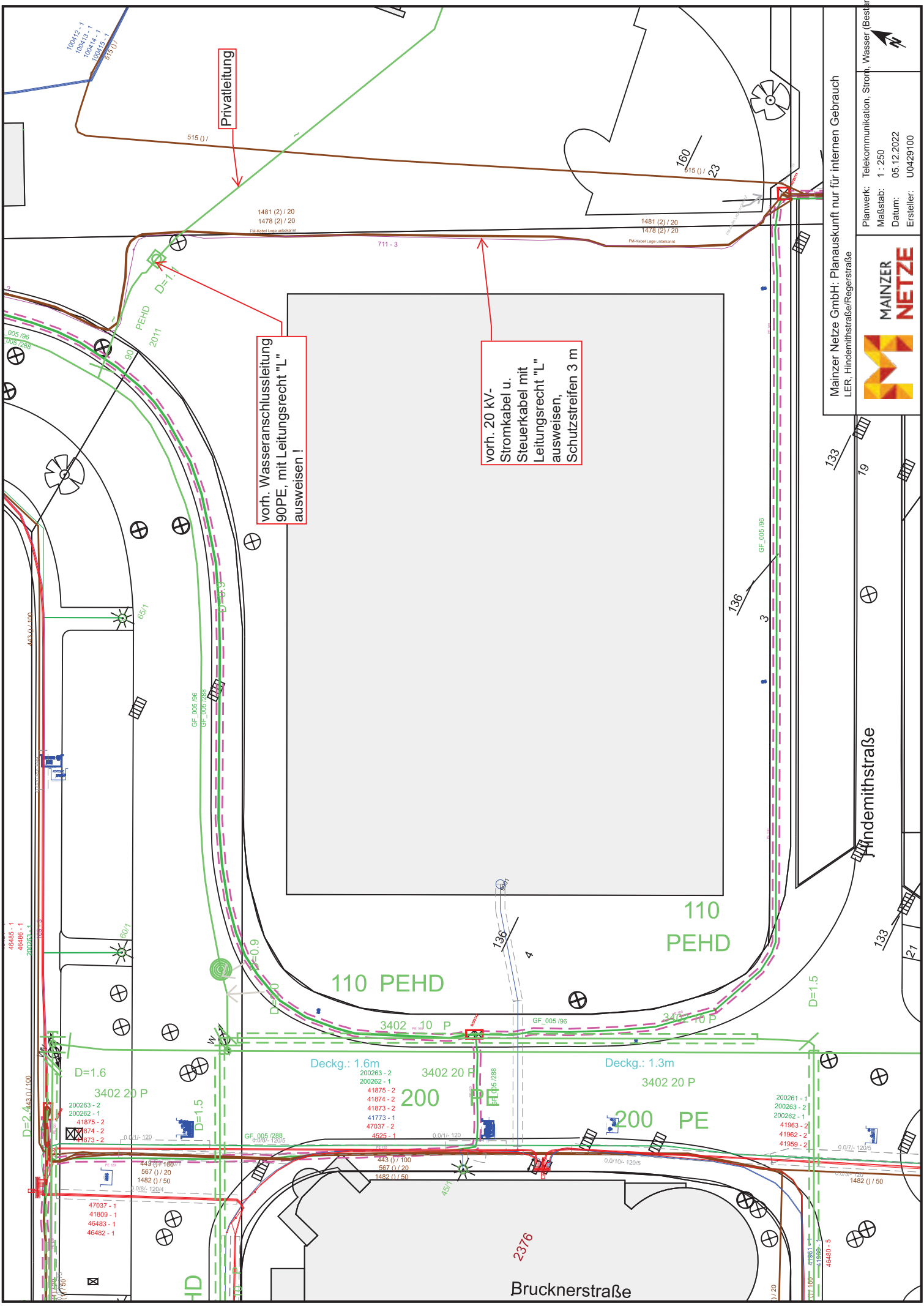
Information zur Verwendung Ihrer Daten: [www.mainz.de/dsgvo](http://www.mainz.de/dsgvo)



2022\_12\_05\_Ausschnitt\_Le4\_MK4\_Leistungsrechte\_MainzerNetze.pdf



MainzerNetze\_Leistungsbestand\_Hindemithstr\_Regerstr\_M250\_A3.pdf



Privatleitung

vorf. Wasserschliessleitung  
90PE, mit Leitungsrecht "L"  
ausweisen!

vorf. 20 kV-  
Stromkabel u.  
Steuerkabel mit  
Leitungsrecht "L"  
ausweisen,  
Schutzstreifen 3 m

Mainzer Netze GmbH: Planauskunft nur für internen Gebrauch

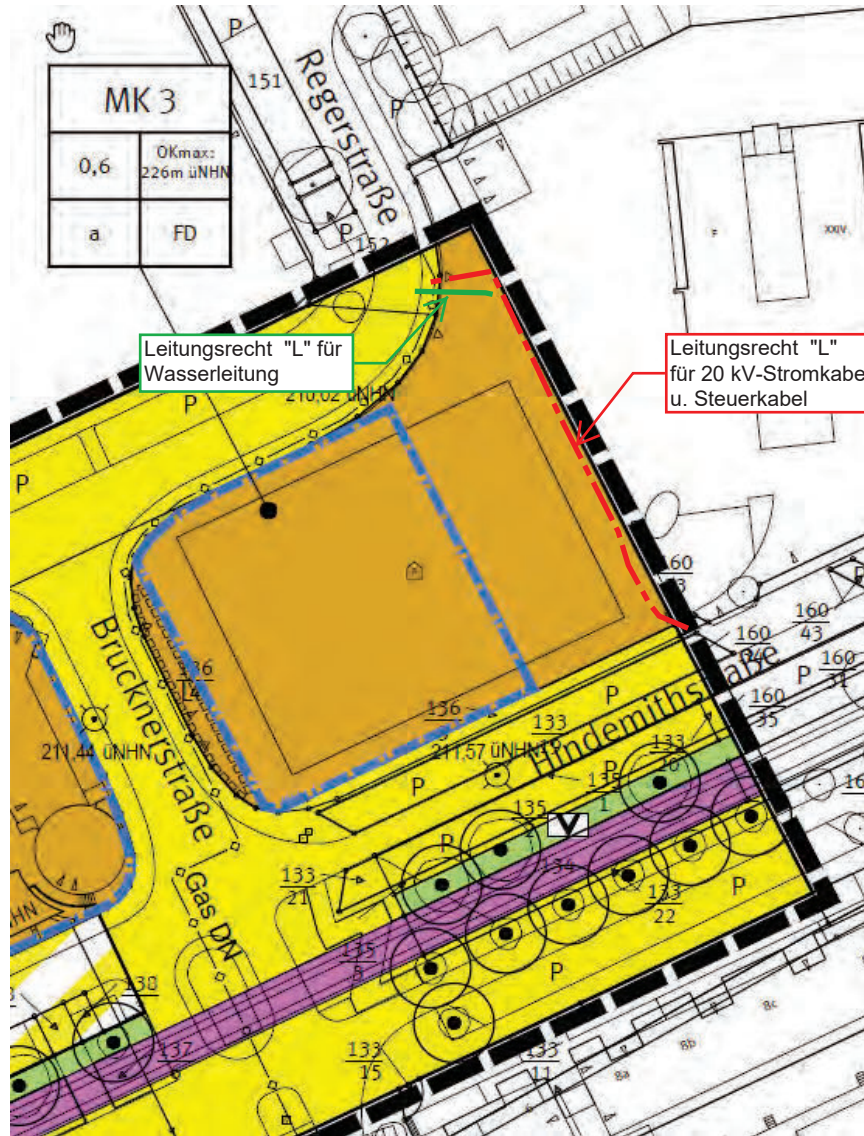


Planwerk: Telekommunikation, Strom, Wasser (Bestand)  
Maßstab: 1 : 250  
Datum: 05.12.2022  
Ersteller: U0429100

Hindemithstraße

Brucknerstraße







**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](http://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.

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



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).

**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](mailto:Simon.Triller@polizei.rlp.de)

[Beratungszentrum.Mainz@polizei.rlp.de](mailto:Beratungszentrum.Mainz@polizei.rlp.de)

**Von:** [Lea.Lener@stadt.mainz.de](mailto:Lea.Lener@stadt.mainz.de) <[Lea.Lener@stadt.mainz.de](mailto: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](http://www.mainz.de)

Information zur Verwendung Ihrer Daten: [www.mainz.de/dsgvo](http://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

<b>Mein Aktenzeichen</b> SB 15 – 21 0 22 Bitte immer angeben!	<b>Ihr Schreiben vom</b> 26.10.2022	<b>Ansprechpartner/-in / E-Mail</b> Triller, PHK	<b>Telefon / Fax</b> 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 – 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 – 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 – 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 – 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 Tatausführungen 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 – 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 – 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 – 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 – 4  
55118 Mainz  
Tel.: 06131/653390

E-Mail: [beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de](mailto: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 – 3390 oder E-Mail: [beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de](mailto: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.

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



{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](http://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](mailto: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](http://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 – Ler 4	Lisa Sopp <a href="mailto:Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de">Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de</a>	+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  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 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](http://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 „Kein 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 – 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 – 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 S01214600, VF und VDG, Stadt Mainz, 61 26 - Ler 4,  
Bebauungsplan-Entwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"**

**Koordinationsanfrage Vodafone DE**

24.11.2022 15:22

An lea.lener@stadt.mainz.de

Von "Koordinationsanfrage Vodafone DE" <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

An "lea.lener@stadt.mainz.de" <lea.lener@stadt.mainz.de>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Zurmaiener Straße 175 \* 54292 Trier

Landeshauptstadt Mainz - Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtplanung - Lea Lener  
Zitadelle - Bau B  
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01214600

E-Mail: mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com

Datum: 24.11.2022

Stadt Mainz, 61 26 – Ler 4, Bebauungsplan-Entwurf "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.10.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.