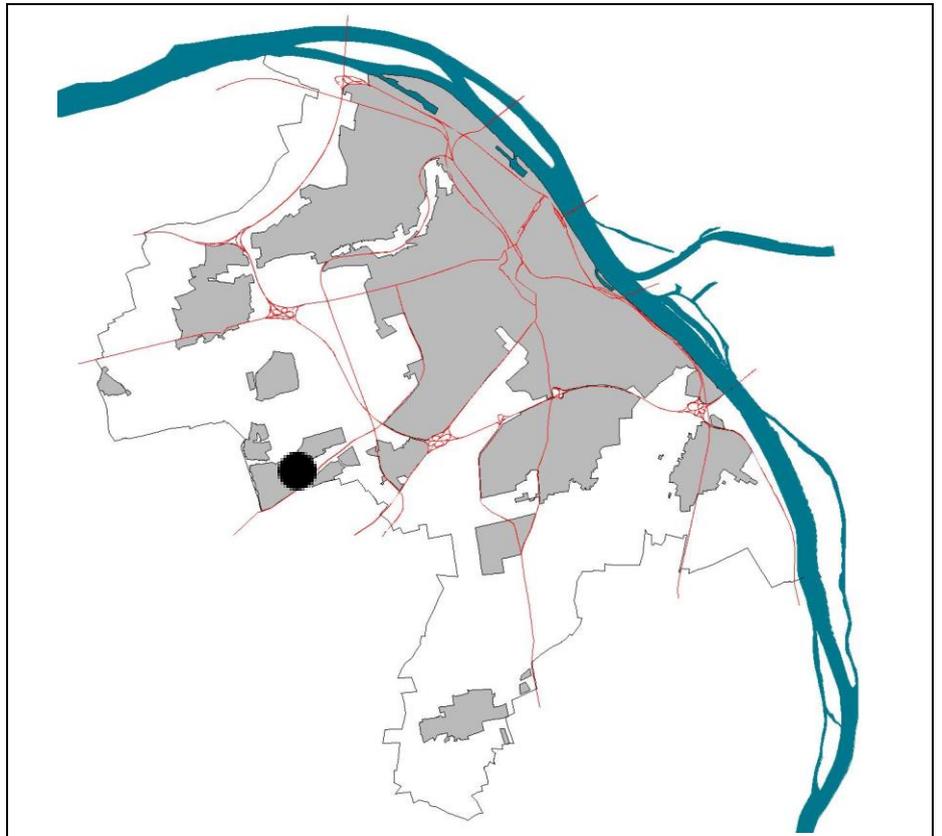


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

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

sowie zum Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"



Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" sowie zum Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

Planungserfordernis und Planungsziel

Das Nahversorgungszentrum des Stadtteils Lerchenberg stellt sich als in die Jahre gekommene Ladenzeile dar, die heute kaum Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe bietet und in ihrer Struktur aufgrund eines fehlenden großflächigen Lebensmittelmarktes nicht mehr zeitgemäß und attraktiv ist. In der Erdgeschosszone befinden sich im Wesentlichen Einzelhandelsnutzungen, in den oberen Geschossen Dienstleistungen (Praxen und Büros) und Wohnnutzungen.

Als Instrument zur Erarbeitung eines übergreifenden Planungskonzeptes wurde das Instrument einer Planungswerkstatt gewählt, die im Jahr 2015 durchgeführt wurde. Im Mittelpunkt der Aufgabenstellung stand die stabilisierende Erweiterung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich durch die Ansiedlung eines Vollversorgers sowie nach Möglichkeit die zusätzliche Ansiedlung eines Discounters.

In zwei Werkstatt-Terminen im Oktober und Dezember 2015 wurden die Ergebnisse mit Vertreter:innen der Verwaltung, Ortspolitik, Bürger:innen, Eigentümer:innen und Gewerbetreibenden diskutiert und der Entwurf mit dem höchsten Potenzial ausgewählt. Das ausgewählte Planungskonzept stellte die Grundlage für die weitere Ausarbeitung, Abschnittsbildung und Detaillierung der Planung dar.

Zur Aufwertung und Steigerung der Attraktivität des Einkaufszentrums im Stadtteil Lerchenberg wurden bereits gestalterische Maßnahmen umgesetzt. Das Einkaufszentrum wurde barrierefrei gestaltet und besser in das räumliche Umfeld integriert. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wurden neue Sitzgelegenheiten sowie Pflanzenbeete in die Fußgängerzone integriert. Als weitere Maßnahme zur Attraktivitätssteigerung wurde ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, welches künftig bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden für deren äußere Gestaltung Anwendung finden soll. Der aus der Entstehungszeit vorherrschende Charakter soll bewahrt und bauliche Missstände behoben werden.

Der Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Weiterentwicklung des Einkaufszentrums und gewährleistet eine sinnvolle städtebauliche Ordnung in diesem zentralen Siedlungsbereich. Ziel ist die Schaffung weiterer Flächen für den Einzelhandel in der Erdgeschosslage, sowie ergänzende Wohn- und Gewerbenutzungen in den Obergeschossen.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Le 4" in Teilbereichen nicht mit den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Mainz übereinstimmen, wurde dieser im Parallelverfahren entsprechend geändert. Der räumliche Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher im FNP bisher als "Wohnbaufläche" dargestellt ist, wird zukünftig als "gemischte Baufläche" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Teilbereich der bestehenden "gemischten Baufläche" bleibt in der Darstellung bestehen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Belange des Umweltschutzes in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die umweltbezogenen Auswirkungen ermittelt und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich dargestellt werden. Mit der Planung werden Auswirkungen auf die Um-

welt und den Menschen vorbereitet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der geplanten Nutzungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden zu erwarten. Dies ist auf die größere zulässige Ausnutzung der Baugrundstücke und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zurückzuführen.

Umweltbelang: Tiere

Die Bestanderfassungen ergaben ein Vorkommen von Säugetieren (Fledermäuse, Gartenschläfer) und von Vögeln (19 Vogelarten, davon sind 16 Arten Brutvögel/ mit Brutverdacht, drei Arten Nahrungsgäste/ Überlieger). Es gibt keine Nachweise von Reptilien oder Amphibien. Es besteht eine eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum aufgrund der Vorbelastung durch anthropogene Nutzung und Verkehrsbelastungen. Zusätzliche erhebliche Zerschneidungseffekte sind aufgrund der Vorbelastung des Raumes (Verkehrswege, Siedlungen) nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung von Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen sind erhebliche bestandsgefährdende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Umweltbelang: Pflanzen

Es sind nur untergeordnete und kleinflächige Grün- und Gehölzstrukturen vorhanden. Im Umfeld des Brunnenplatzes befindet sich eine ca. 590 m² große Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand. Im Plangebiet wachsen 136 Bäume, davon sind 65 Bäume und 4 Ersatzpflanzungen durch die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt. Es gibt kein Vorkommen von gem. § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG pauschal geschützten Biotoptypen. Ein Verlust von Grün- und Freiflächen sowie Gehölzen (Gesamtumfang ca. 2.240 m²) ist bei Umsetzung des Planungsrechtes möglich. Ein Verlust von voraussichtlich 81 der im Plangebiet vorhandenen Bäume ist zu erwarten. Davon sind 45 Bäume nach der Baumschutzverordnung geschützt. Die Schaffung eines ergänzenden Flächenangebotes für den Einzelhandel, erfordert die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen. In Frage kommen hierfür ausschließlich bisher unbebaute Flächen, ein Verlust von Grünstrukturen ist daher unvermeidbar. Ein Erhalt der verbleibenden öffentlichen Grünfläche und des Straßenbegleitgrüns ist möglich. 53 Bäume und eine Baumgruppe können erhalten werden. Es sind 31 Neupflanzungen vorgesehen. Durch grünplanerische Festsetzungen (Begrünung von Grundstücksflächen und baulichen Anlagen) können grundsätzlich weitere Lebensräume entstehen. Eine Kompensation innerhalb des Plangebietes ist nicht vollumfänglich möglich. Daher erfolgt eine Kompensation über nahe gelegene zusätzliche Ausgleichsflächen.

Umweltbelang: Boden

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist aufgrund vorhandener Nutzungen und der bestehenden Baurechte bereits versiegelt. Unversiegelte Flächen befinden sich im Bereich der Grünflächen (Grünanlage Brunnenplatz, Straßenbegleitgrün) und auf den Grundstücksfreiflächen (Hotelanlage, Unterflurgarage). Von einer anthropogenen Überprägung ist auszugehen. Im Plangebiet liegen zwei registrierte Altstandorte. Die Flächen werden als nicht altlastenverdächtig eingestuft. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei weitere bodenschutzrelevante Flächen, von denen aber keine Gefährdungen für den "Le 4" ausgehen.

Es kann zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme bisher unversiegelter Böden durch die zulässige Nachverdichtung kommen. Es wird eine zusätzliche Mehrversiegelung unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte im Umfang von rund 1.400 m² vorbereitet. Eine Minderung der Eingriffe erfolgt durch Dachbegrünung und die Begrünung der unterbauten Flächen. Eingriffe können im Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden hohen Ausnutzung und der zulässigen Nachverdichtungen nicht vollständig kompensiert werden. Daher erfolgt eine Kompensation über nahe gelegene zusätzliche Ausgleichsflächen.

Der "Le 4" umfasst grünplanerische Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange, wie zur Begrünung der Baugrundstücke, der Stellplätze und der baulichen Anlagen. Die Eingriffe des Bebauungsplanes "Le 4" werden damit durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Anregungen zu Verkehrsflächen, der Ausgestaltung des Brunnenplatzes, zu Gebäudehöhen sowie zur Berücksichtigung des Klimaschutzes vorgebracht. In Folge der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Aspekte, wurde das nördlich an den Brunnenplatz angrenzende Baufenster zur Vergrößerung des Brunnenplatzes zurückgenommen. Weitere aufgeführte Inhalte wurden soweit erforderlich innerhalb des weiteren Verfahrens im Rahmen der Fachgutachten und des Umweltberichtes behandelt.

Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in zwei Schritten. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch die Fachämter das Erfordernis verschiedener Gutachten (Verkehrsuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung, Artenschutzgutachten mit Baumerfassung) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgezeigt. Diese Gutachten wurden im Anschluss durch externe Fachbüros erarbeitet und von den jeweiligen Fachämtern geprüft.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie im Rahmen des späteren Anhörverfahrens wurden eine Reihe von Anmerkungen (z.B. zu den Themen Begrünung, Stellplätze, Einzelhandel, Wegeverbindungen) zu den getroffenen Bebauungsplaninhalten vorgebracht. Diese wurden soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. In Folge der in der Behördenbeteiligung vorgebrachten Aspekte, wurde im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche nördlich des Brunnenplatzes eine Zweckbestimmung aufgenommen. Zusätzlich wurden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen innerhalb des Bebauungsplanes ergänzt.

Ergebnisse der Offenlage

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen vorgebracht. Darüber hinaus haben einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Anregungen vorgebracht bzw. ihre Anregungen aus den vorangehenden Beteiligungsverfahren wiederholt. Die hierin enthaltenen Themenbereiche wurden jedoch überwiegend bereits in den vorhergehenden Verfahrensschritten, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und dem Anhörverfahren, umfassend beleuchtet und bewertet. Eine erneute Prüfung führte zu keiner Änderung der Einschätzung und damit wurden auch keine Änderungen an der Planung erforderlich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Bebauungsplan "Le 4" handelt es sich um die Überplanung und die Erweiterung eines Bestandsgebietes. Der Grundgedanke des Bebauungsplanes liegt in einer deutlichen Aufwertung und Attraktivierung der bestehenden Einkaufspassage zur Stärkungen sowie langfristigen Sicherung der lokalen Nahversorgung. Die Schaffung eines ergänzenden Flächenangebotes für den Einzelhandel, erfordert die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen. Ein Verlust von Grünstrukturen in dabei unvermeidbar. Eine Alternativenprüfung war aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen nicht zielführend und erforderlich.