

# Beschlussvorlage

Amt/Aktenzeichen	Datum 10.04.2014	TOP
------------------	---------------------	-----

Beratungsfolge Gremien Stadt Mainz	Zuständigkeit	Datum	Status
Stadtvorstand	Kenntnisnahme	29.04.2014	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	06.05.2014	N
Stadtrat	Zustimmung	07.05.2014	N

Beratungsfolge Gremien Gemeinde Wackernheim	Zuständigkeit	Datum	Status
Gemeinderat Wackernheim			

Beratungsfolge Zweckverband Layenhof/Münchwald	Zuständigkeit	Datum	Status
Zweckverbandsversammlung Layenhof/Münchwald	Entscheidung		Ö

## Betreff:

Bebauungsplanverfahren "Layenhof"

Bebauungsplanverfahren "Layenhof"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 18.04.2014



Marianne Grosse  
Beigeordnete Stadt Mainz

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister Stadt Mainz

Sybille Vogt  
Verbandsvorsteherin Zweckverband Layenhof/Münchwald, Bürgermeisterin Ortsgemeinde Wackernheim

## **Beschlussvorschlag:**

Der **Stadtvorstand / der Bau- und Sanierungsausschuss der Stadt Mainz** empfiehlt, der **Stadtrat der Stadt Mainz / der Gemeinderat Wackernheim** befürwortet, die **Verbandsversammlung des Zweckverbandes Layenhof/Münchwald** beschließt den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplanentwurf  
"Layenhof" gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

## 1. Sachverhalt

Für den auf dem Gebiet der Stadt Mainz sich erstreckenden Bebauungsplanentwurf "Am Layenhof (F 74)" wurde vor mehr als 21 Jahren, konkret am 30.09.1992 bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit dem damaligen Bebauungsplan "Am Layenhof (F 74)" sollte das Ergebnis des zuvor mit großer Resonanz durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes für den neuen Stadtteil "Layenhof" in entsprechendes Bauplanungsrecht umgesetzt werden. Die mit dieser Planungsinitiative verfolgten Zielsetzungen zur Stadtentwicklung, in diesem Bereich ein größeres Wohnareal zu verwirklichen, wurden in den Monaten danach jedoch aus unterschiedlichsten Gründen verworfen und das damalige Bebauungsplanverfahren "ruhte" bis zum heutigen Tag.

Im Jahr 2008 hatte die städteigene Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (GVG) die zur Verfügung stehenden Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Die Gemeinde Wackernheim und die Stadt Mainz hatten 2 Jahre zuvor den Zweckverband "Layenhof/Münchfeld" gegründet, dem das Eigentum an diesem Areal übertragen wurde.

Der Zweckverband "Layenhof/Münchfeld" hat sich zum Ziel gesetzt, einen interkommunalen Planungsraum zu schaffen, bei dem die Planungs- und Nutzungsfolgen miteinander abgestimmt werden. Darüber hinaus soll durch den Zweckverband "Layenhof/ Münchfeld" die markungsübergreifende Planung, Erschließung und Vermarktung des Gesamtareals erfolgen, wobei insbesondere alle relevanten Umweltaspekte besondere Berücksichtigung finden sollen. Dem Zweckverband Layenhof/Münchwald gehören neben dem Vorsitzenden, Herrn Oberbürgermeister Michael Ebling und der stellvertretenden Vorsitzenden, Frau Ortsbürgermeisterin Sybille Vogt, 10 weitere Personen an, wovon 7 Mitglieder aus Mainz und 3 Mitglieder aus Wackernheim kommen.

Laut der Verbandsordnung des "Zweckverbandes Layenhof/Münchwald" obliegt der Verbandsversammlung des Zweckverbandes in eigener Zuständigkeit die Aufstellung von Bauleitplänen. Aus diesem Grund werden sowohl der Aufstellungsbeschluss für diesen, sich über zwei Gemeindegebiete erstreckenden Bebauungsplan, als auch alle Beschlüsse im weiteren Verlauf dieses Bauleitplanverfahrens, von der Zweckverbandsversammlung gefasst.

Infolge der o.g. Gründung des "Zweckverbandes Layenhof/Münchwald" wurde mit den nunmehr verfolgten, aktuellen Planungsaktivitäten für den "Layenhof/Münchwald" vor etwa zwei Jahren begonnen. Insbesondere wurde dabei das planerische Ziel verfolgt, den vorhandenen Flugplatzbereich mit seiner spezifischen Nutzungsstruktur "Flugaffines Gewerbe" im Bestand zu sichern, und um für die nachhaltige Weiterentwicklung dieses "besonderen" Gewerbes die geeigneten Rahmenbedingungen zu schaffen. Die vor Ort vorhandene "untergeordnete" Wohnnutzung sollte in dieser Form beibehalten werden. Mögliche Nutzungskonflikte mit der o.g. gewerblichen Nutzung sollten durch entsprechende Planinhalte von vornherein vermieden werden.

Im Rahmen mehrerer, in den Jahren 2012 und 2013 stattgefundenen Planungswerkstätten wurden die Inhalte der Masterplanung "Layenhof/Münchwald" erarbeitet und sollen nunmehr in verbindliches Bauplanungsrecht umgesetzt werden. Der o.g. Masterplan wird den zuständigen Gremien parallel zu diesem Aufstellungsbeschluss vorgelegt.

## 2. Lösung

Mit der im September 2013 stattgefundenen, 6. Planungswerkstatt wurde nach intensiven und konstruktiven Diskussionen die erste Planungsphase "Layenhof/Münchwald" mit der Erstellung eines Masterplanes abgeschlossen. Dabei entstand der vom Konsens aller Werkstattteilnehmer und Werkstattteilnehmerinnen getragene, nachfolgend abgebildete städtebauliche Rahmenplan.



### Masterplanung "Layenhof/Münchwald"

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der in diesem Masterplan "Layenhof/Münchwald" dargestellten Teilflächen für Wohnen, Gewerbe und Mischnutzung (im o.g. Masterplan als Teilflächen A, B, C und F gekennzeichnet) ist es aufgrund der möglichen Konflikte dieser unterschiedlichen Nutzungen erforderlich, den Bebauungsplan "Layenhof" aufzustellen.

Darüber hinaus soll im weiteren Bauleitplanverfahren abgeklärt werden, in welcher Form die jeweils gültigen Flächennutzungspläne, sowohl der Verbandsgemeinde Wackernheim als auch der Stadt Mainz geändert werden müssen.

Der "Handwerkerhof" (im o.g. Masterplan als Teilfläche G gekennzeichnet) und die beiden räumlichen Bereiche "Flugaffines Gewerbe I" bzw. "Flugaffines Gewerbe II" (im o.g. Masterplan als Teilflächen E und D gekennzeichnet), zu denen im Masterplan Aussagen zur öffentlichen Erschließung, zu den bebaubaren Grundstücksteilen, zur Nutzungsstruktur und zur Eingrünung gegenüber der freien Feldflur erfolgen, werden als im Zusammenhang bebaute Ortsteile bewertet. Aufgrund der dort geplanten, relativ homogenen Nutzungsstrukturen ist es nicht erforderlich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zukünftige Bauanträge können in diesen Bereichen auf der Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden.



**Bereich Bebauungsplan bzw. unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)**

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Layenhof" liegt sowohl innerhalb des Gebietes der Ortsgemeinde Wackernheim als auch im Stadtteil Mainz-Layenhof und wird

im Norden durch die Parzellen 239/3, Gemarkung Finthen, Flur 12 und die Parzellen, 110/3, 110/6, 104/15, 104/13, 104/11, 102/6, 101/6 und 97/4 teilweise (tw), alle Gemarkung Wackernheim, Flur 9 begrenzt und umfasst zusätzlich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die zur Anbindung des Plangebietes an die L 419 (Mainzer Landstraße) erforderlich sind;

im Osten durch die Parzellen 274/6 tw, 163/1, 166/1, 176/1, 177/1, 178/1, 179/1, 181/1, 182/1, 184/1, 222/2, 221/3, 219, 198/1, 199/1, 200/1, 201/1, 202/1, 203/1, 205/1, 208/2, 213/4, 214/5, alle Gemarkung Finthen, Flur 12 begrenzt;

im Westen durch die Parzellen 97/4 tw, 36/1 und 36/3 tw, alle Gemarkung Wackernheim, Flur 9 sowie die Parzellen 1/1 tw und 1/2 tw, alle Gemarkung Wackernheim, Flur 6 begrenzt;

im Süden durch die Parzellen 1/1 tw, Gemarkung Wackernheim, Flur 6 und 273/42 tw, Gemarkung Finthen, Flur 12 begrenzt.

### **4. Beteiligung Ortsbeirat Mainz-Finthen**

Aufgrund der Sitzungstermine der städtischen Gremien im Jahr 2014 konnte die Anhörung des Ortsbeirates Mainz-Finthen nicht in einer regulären Ortsbeiratssitzung stattfinden. Die Mitglieder des Ortsbeirats wurden nach der Sitzung des Stadtvorstandes am 29.04.2014 im Rahmen einer Sonderinformation bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes "Layenhof" informiert. Diese Vorgehensweise wurde mit Herrn Ortsvorsteher Schäfer, Mainz-Finthen abgestimmt.

### **5. Weiteres Bauleitplanverfahren**

Auf der Grundlage der Masterplanung wird nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Layenhof" ein erster Bebauungsplanentwurf mit entsprechenden Inhalten erstellt. Auf der Grundlage dieses Planentwurfes wird die "frühzeitige Behördenbeteiligung" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Bei dieser Beteiligung wird insbesondere der Untersuchungsumfang für diese Planung (Fachgutachten etc.) festgestellt. Auf der Grundlage des danach vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wird die Verbandsversammlung die weiteren Verfahrensschritte beschließen.