

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

|                                     |                     |                             |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich                          |                     | Drucksache Nr.<br>1000/2019 |
| Amt/Aktenzeichen<br>61/61 26 Lau 70 | Datum<br>09.08.2019 | TOP                         |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.09.2019

| Beratungsfolge Gremium       | Zuständigkeit | Datum      | Status |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung   | 12.09.2019 | Ö      |
| Ortsbeirat Mainz-Laubenheim  | Anhörung      | 20.09.2019 | Ö      |
| Stadtrat                     | Entscheidung  | 25.09.2019 | Ö      |

## Betreff:

Bebauungsplan "L 70", (Planstufe I)

Bebauungsplanverfahren "Im Stoßacker/Koppertweg (L 70)"

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Vorlage in Planstufe I

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 28.08.2019  
gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 03.09.2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Laubenheim** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zu o. g. Bebauungsplanentwurf

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB im Ausgangsverfahren.

## 1. Sachverhalt / Planerfordernis

Für die Fläche am südwestlichen Ortsrand von Mainz-Laubenheim wurde in der Vergangenheit seitens mehrerer Grundstückseigentümer der Wunsch an die Stadt Mainz herangebracht, diese als Wohnbauland zu entwickeln. Eine geringe Teilfläche hiervon ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der übrige Bereich ist als "landwirtschaftliche Flächen" dargestellt. Darüber hinaus befinden sich diese Flächen in einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet.

Im Zuge einer Vorkoordinierung mit den tangierten städtischen Fachämtern wurde eruiert, dass eine Wohnbebauung zur Ortsabrundung von Mainz-Laubenheim lediglich im Rahmen der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächengröße umgesetzt werden kann. Es können daher nicht alle der seitens der Grundstückseigentümer vorgeschlagenen Grundstücke berücksichtigt werden.

Das fokussierte Plangebiet ist darüber hinaus als potenzieller Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte im Gespräch. Aktuell erfolgt eine Prüfung im Rahmen der Projektgruppe Kita, ob das Grundstück als sinnvoller und geeigneter Standort weiter verfolgt werden soll. Das Plangebiet "L 70" steht daher - basierend auf den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes – nur teilweise für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung, der überwiegende Teil der Flächen wäre in diesem Fall für die Errichtung einer Kindertagesstätte erforderlich.

Die hier fokussierte Fläche wird derzeit in Teilen vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Laubenheim West (L 25)" überplant. In diesem sind für das Plangebiet "landwirtschaftliche Flächen" und "öffentliche Verkehrsflächen" festgesetzt. Zur Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung ist daher ein neues Bebauungsplanverfahren erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" soll das Baurecht für die Errichtung einer dringend benötigten Kita im Stadtteil Laubenheim geschaffen, sowie auf die weiterhin ungebrochene Nachfrage nach individuellem Wohnraum in der Landeshauptstadt reagiert werden.

Als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan wurde seitens des 61-Stadtplanungsamtes ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses sieht eine KITA in zweigeschossiger Bauweise, sowie ergänzend eine aufgelockerte Einzelhausbebauung vor. Die bereits vor Ort vorhandene Verkehrserschließung in Verlängerung der Straße "Im Stoßacker" soll genutzt und geringfügig entsprechend des erarbeiteten Konzeptes erweitert werden. Die nördlichen Teilflächen im Plangebiet sind bereits durch den Koppernweg verkehrlich und teilweise infrastrukturell erschlossen.

## 2. Lösung

Zur Umsetzung der im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz dargestellten städtebaulichen Zielsetzung "Wohnbaufläche" und zur Schaffung von Baurecht für eine Kindertagesstätte in diesen Bereich soll der Bebauungsplan "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" aufgestellt werden. Hierzu soll zunächst der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll zudem in "Planstufe I" beschlossen und auf dieser Grundlage die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

Durch den Bebauungsplanentwurf "L 70" wird der rechtskräftige Bebauungsplan "L 25" in

einem geringfügigen Teil im Bereich südlich des Koppernwegs überplant.

### **3. Ziel der Planung**

Mit dem Bebauungsplan "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte und die Entwicklung einer Wohnnutzung mit Einfamilienhausstrukturen in einem allgemeinen Wohngebiet auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen am westlichen Siedlungsrand von Laubenheim geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die Flächen bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB einer Bebauung nicht zur Verfügung standen, bzw. im bisher gültigen Bebauungsplan "L 25" zu Teilen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt sind.

### **4. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan "L 70" wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt, der für den Geltungsbereich eine "Wohnbaufläche" darstellt.

### **5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Stoßacker / Koppernweg (L 70)" liegt in der Gemarkung Mainz-Laubenheim, Flure 4, 6 und 17, im unmittelbaren Anschluss an den Koppernweg sowie an die Straße "Im Stoßacker" und wird begrenzt:

- im Norden durch den Koppernweg (Flurstück 405, Flur 4);
- im Osten durch die Straße "Im Stoßacker" (Flurstück 470/2, Flur 6), durch das Flurstück 503, Flur 6 sowie durch das Flurstück 177, Flur 17 (teilweise);
- im Süden durch eine ca. 80 Meter parallel zum Koppernweg verlaufende Linie, welche die Flurstücke 176 und 177, beide Flur 17, schneidet;
- im Westen durch den Wirtschaftsweg Flurstück 157, Flur 17.

### **6. Bisheriges Verfahren**

In der Zeit vom 03.07.2012 bis 18.07.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Am 19.07.2012 fand im 61-Stadtplanungsamt zudem der Scoping- Termin statt.

Durch den Klärungsbedarf hinsichtlich der "Ausdehnung des Plangebiets", der "KiTa-Standortsuche" sowie der anschließenden städtebaulichen Konzeptfindung inklusive der Klärung der Frage, ob die im Plangebiet verlaufenden Leitungstrassen verlagert werden können, hat sich der Beginn des Bebauungsplanverfahrens zeitlich verschoben.

Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

## **7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Nach Auswertung der entsprechenden Anfrage an die betroffenen städtischen Fachämter ist festzuhalten, dass aus der Planung des Bebauungsplanes "L 70" - wenn auch in geringerem Umfang - infrastrukturelle Ausgaben für die Stadt Mainz entstehen. Insofern wird hier das vom Stadtrat beschlossene Verfahren der "Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBb)" zum Tragen kommen.

Auf der Ebene von Einzelgesprächen wurden die Grundstückseigentümer vom Erfordernis der Anwendung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung in Kenntnis gesetzt. Im Nachgang wurden seitens der meisten Grundstückseigentümer die entsprechenden Vereinbarungen bereits unterzeichnet und liegen der Verwaltung vor.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets erfolgt keine Regelung zur Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau im Zuge der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung.

## **8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgetragen werden.

## **9. Kosten**

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "L 70" entstehenden Kosten werden im Rahmen des Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

## **10. Weiteres Verfahren**

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren erfolgen. Im Anschluss daran wird ein Bebauungsplanentwurf mit den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung erarbeitet und das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

*Anlagen:*

- *Bebauungsplanentwurf "L 70", Planstufe I*
- *Begründung*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*