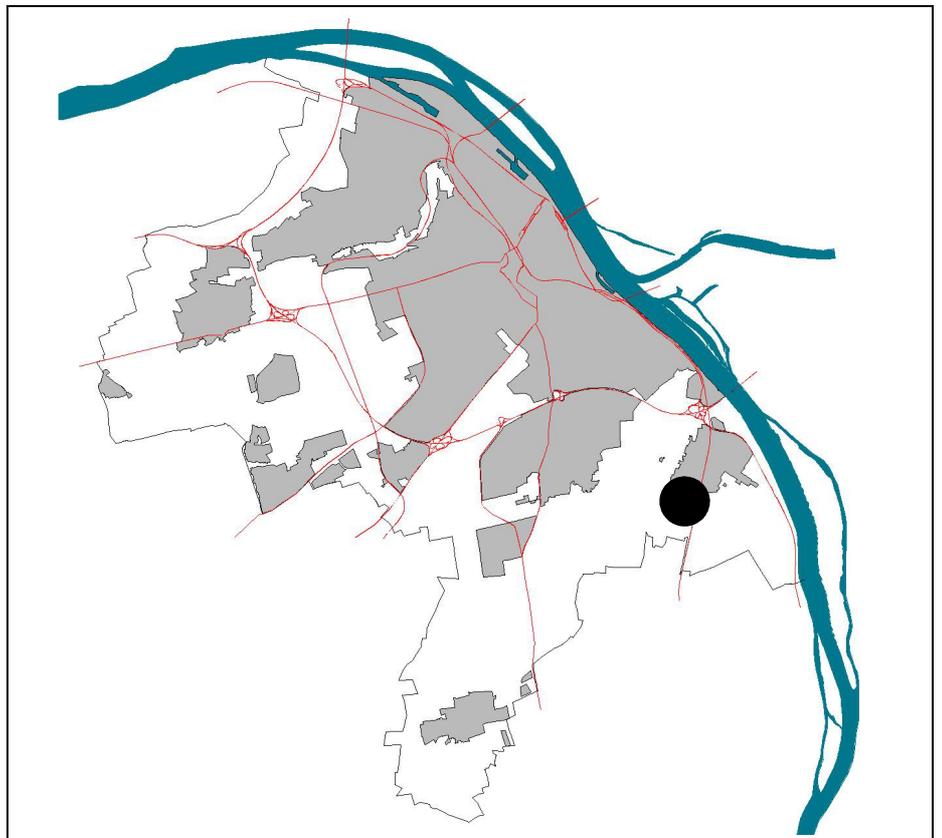


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Im Stoßacker / Koppernweg (L 70)"



Stand: Planstufe I

## Begründung zum Bebauungsplan "Im Stoßacker / Koppernweg (L 70)"

### Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel .....	3
2.	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
3.	Übergeordnete Planungen .....	4
4.	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
5.	Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne.....	6
6.1	Bebauungsstruktur.....	6
6.2	Erschließung.....	7
6.3	Grün- und Freiflächen .....	8
7.	Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich .....	8
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung .....	8
9.	Statistik .....	8
10.	Partnerschaftliche Baulandbereitstellung .....	9
11.	Bodenordnung .....	9
12.	Kosten .....	9

### Anlagen

- Umweltbericht (*in Erarbeitung*)

### Hinweis:

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "L 70" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:*

## 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Eine Vielfalt von zusammenkommenden Ereignissen hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass der Wohnungsmarkt in der Stadt Mainz eine starke Anspannung erfahren hat. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, nicht nur durch einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, sondern zunehmend auch durch den Mittelstand, ist stark angestiegen. Die Neubauaktivitäten der vergangenen Jahre haben dabei nicht Schritt halten können. Nicht zuletzt zieht Mainz als Universitäts- und sogenannte Schwarmstadt weiterhin Bewohnerinnen und Bewohner an und ist weit davon entfernt zu schrumpfen.

Der Bedarf an Wohnraum verschiebt sich zunehmend in Richtung kosteneffizienter und familiengerechter Geschößwohnungen. Aber auch die Nachfrage nach Grundstücken zum Bau von Ein- bis Zweifamilienhäusern bleibt ebenso bestehen und wird von Bürgerinnen und Bürgern gegenüber der Verwaltung als deutlicher Bedarf formuliert.

Bei der Beurteilung, wie sich der Mainzer Wohnungsmarkt entwickelt hat, ist auch ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung von großer Bedeutung. Im Gegensatz zu vielen, vor allem ländlich geprägten Regionen in Rheinland-Pfalz, hat die Bevölkerung in Mainz vor allem in jüngster Zeit eine deutliche Zunahme erfahren. Ein Blick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in den letzten 25 Jahren verdeutlicht dies eindrucksvoll:

Jahr	Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz
1990	197.321
2000	198.055
2010	201.425
2015	212.348

Mit der Entwicklung des Areals am Koppernweg wird die von der Stadt Mainz verfolgte Strategie zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs auch durch die Umstrukturierung und Bebauung von bislang noch nicht für das Wohnen genutzter Flächen umgesetzt (vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Mainz). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" soll auf die weiterhin ungebrochene Nachfrage nach individuellem Wohnraum in der Landeshauptstadt reagiert werden. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz bereits als "Wohnbaufläche" dargestellt. Darüber hinaus soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein neuer Standort für eine Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden.

Die hier fokussierte Fläche wird derzeit vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Laubenheim West (L 25)" teilweise überplant. In diesem sind für Teile des Plangebietes "landwirtschaftliche Flächen" und "öffentliche Verkehrsflächen" festgesetzt. Auf dieser Grundlage ist die Umsetzung einer Wohnbebauung gemäß den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht möglich. Hierzu muss entsprechendes Baurecht geschaffen werden. Hierfür ist die Durchführung des Bauleitplanverfahrens "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" erforderlich.

## 2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" stimmen mit der Darstellung "Wohnbaufläche" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz überein.

Der Bebauungsplan "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

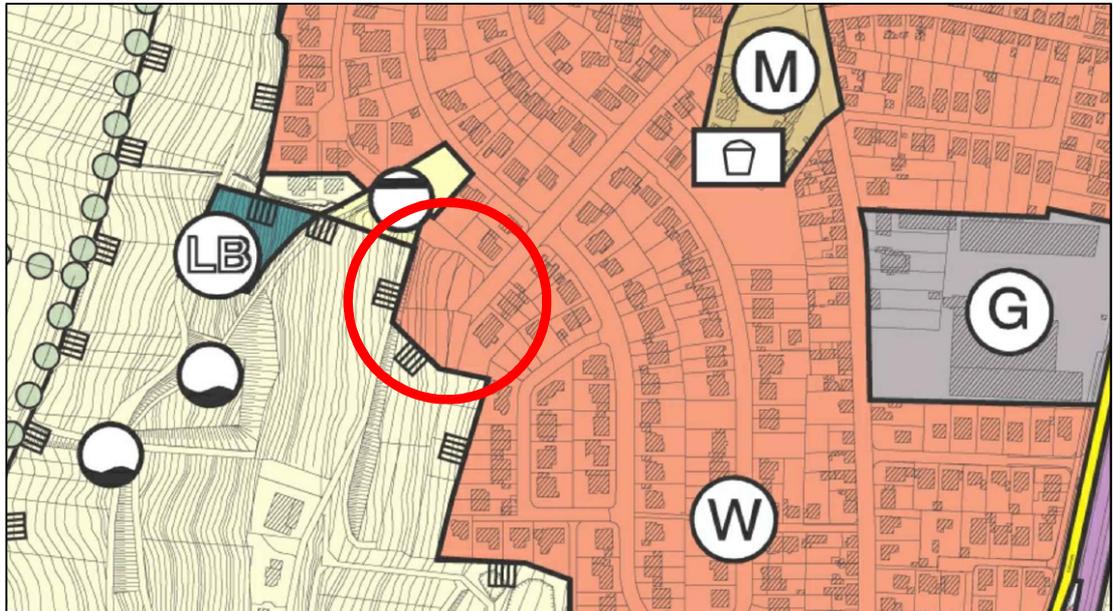


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010

## 3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes "L 70" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP).

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines Oberzentrums zu. Der Stadt Mainz kommt damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zu. Dem trägt der Bebauungsplan "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" Rechnung.

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Aussage im RROP müssen die Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Darüber hinaus soll das Oberzentrum Mainz in Zukunft den Eigenbedarf an Wohnraum in größerem Maße abdecken, um den erheblichen Siedlungsdruck auf ihr jeweiliges Umland zu vermindern.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach Auskunft der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde, um die in der Datei "Raum + Monitor" enthaltene "Außenpotenzialfläche Nr. 51", deren Umsetzung seitens der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde, ausdrücklich begrüßt wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Im Stoßacker/ Koppertweg (L 70)" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. diesen Zielen entspricht.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

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

- im Norden durch den Koppertweg (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 Koppertweg verlaufenden Linie, welche die Flurstücke 176 und 177, beide Flur 17, schneidet;
- im Westen durch den Wirtschaftsweg Flurstück 157, Flur 17.



Abbildung: Lage des Plangebietes – Luftbild (ohne Maßstab)

## 5. Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" überplant geringfügig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Laubenheim West (L 25)". Dieser setzt für die durch den Bebauungsplan "L 70" überlagerten Flächen "landwirtschaftliche Flächen" und "öffentliche Verkehrsflächen" fest.

Der Bebauungsplan "Im Stoßacker/ Koppernweg (L 70)" ersetzt den Bebauungsplan "Laubenheim West (L 25)" in seinem räumlichen Geltungsbereich vollständig.

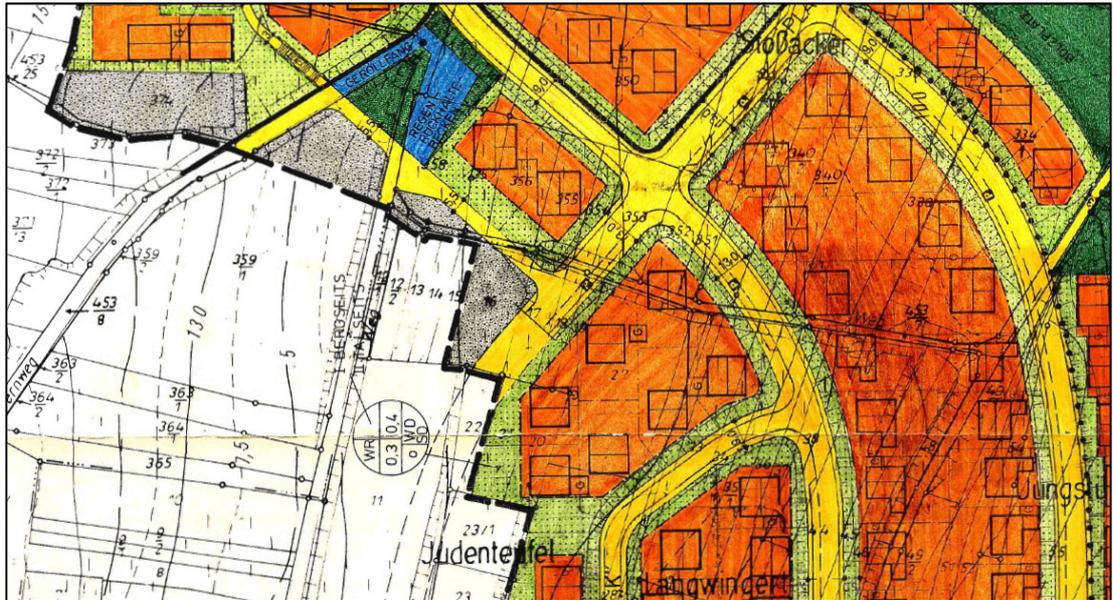


Abbildung: Auszug -Bebauungsplan "Laubenheim-West (L 25)"

## 6. Städtebauliches Konzept

### 6.1 Bebauungsstruktur

Das städtebauliche Konzept basiert auf einer Fortführung der derzeit am Siedlungsrand bestehenden Gebäudestrukturen und verfolgt gleichzeitig das städtebauliche Ziel, zum Siedlungsrand hin eine aufgelockerte Bebauung als Übergang zur freien Landschaft zu entwickeln. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird durch die Fläche für die Kindertagesstätte eingenommen. Der neu zu bildende südliche Ortsrand wird durch zwei freistehende Einzelhäuser entsprechend der umliegenden Struktur ergänzt.

Geplant ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit Satteldach. Aufgrund der Größe des Baukörpers einer Kindertagesstätte wird für diesen Sonderbaukörper ein Flachdach vorgesehen, um auch bezüglich der Gebäudehöhe ein Maß zu definieren, das sich in die Struktur der Umgebung einfügt.



Abbildung: Städtebauliches Konzept (61-Stadtplanungsamt Mainz)- ohne Maßstab

## 6.2 Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets wird der bereits vorhandene Erschließungsansatz der Straße "Im Stoßacker" erweitert. Die innere Aufteilung des bisherigen Straßenraumes in Fahrweg - Parkstreifen - Fußweg soll im Zuge der Verlängerung der Straße "Im Stoßacker" fortgeführt werden. Am südlichen Ende der Straße weitet sich der Straßenraum auf, so dass eine Wendemöglichkeit für Pkw geschaffen werden kann. Auf die Schaffung einer großflächigen Wendeanlage für Lkw wird verzichtet. Im Zuge der Planung entstehen lediglich 2 neue Wohngebäude, die nur ein sehr untergeordnetes Verkehrsaufkommen auslösen. Der Flächenbedarf für die Herstellung einer Lkw-Wendeanlage wird im Vergleich zur Schaffung des überschaubaren Flächenangebotes für Bauland als unverhältnismäßig angesehen. Eine Wendemöglichkeit besteht in Form des einmündenden "Koppernwegs", wo ein Wenden auch für größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) durch zurückstoßen in den befestigten Koppernweg möglich ist. Diese Möglichkeit bleibt auch zukünftig bestehen.

Zur Gewährleistung der Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur wird ein vier Meter breiter Wirtschaftsweg, der auf die Wendefläche der zu erweiternden Straße "Im Stoßacker" trifft, geplant. Dieser sichert auch zukünftig die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden Parzellen. Der westlich entlang des Plangebiets verlaufende bestehende Wirtschaftsweg ist für die Erschließung der Aussiedlerhöfe erforderlich und wird aufrechterhalten.

### 6.3 Grün- und Freiflächen

Im Bereich des zukünftigen Siedlungsrandes soll die im nördlichen Bereich des Plangebiets bereits bestehende Ortsrandeingrünung (Gehölzsaum) erhalten und nach Süden fortgeführt werden. Hiermit soll das Plangebiet in den Landschaftsraum eingebunden werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der vorgesehenen Einzelhausbebauung mit ausreichend großen privaten Grundstücksflächen und der Lage des Gebietes unmittelbar am Ortsrand sind keine weiteren Grünflächen wie Spielplätze vorgesehen und erforderlich.

### 7. Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich

Der potenzielle Immissionskonflikt - basierend auf dem Nebeneinander von privilegierten Aussiedlungsvorhaben westlich des Plangebiets und der geplanten Wohnbebauung - ist bekannt. Bereits vor Erteilung des positiven Bauvorbescheides für das benachbarte Aussiedlungsvorhaben wurde im Zuge einer Verträglichkeitsvorprüfung überprüft, ob die beiden zukünftig benachbarten Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in verträglicher Weise an den vorgesehenen Standorten realisiert werden können. Das Ergebnis dieser Vorprüfung war positiv.

*Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "L 70" wird ein Lärmgutachten erarbeitet, in welchem die potenziellen immissionsschutzrechtlichen Konflikte nochmals konkret beurteilt und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplanentwurf "L 70" umgesetzt werden.*

### 8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein wichtiger Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

*Die Familienfreundlichkeitsprüfung wird seitens der tangierten Fachämter im Zuge des Anhörverfahrens durchgeführt.*

### 9. Statistik

Räumlicher Geltungsbereich	5.330 m <sup>2</sup>	100 %
Anzahl der neuen Wohneinheiten		ca. 2 WE
Einwohnerzahl		ca. 5 EW
<i>(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)</i>		

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

## 11. Bodenordnung

Im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren "L 70" ist ein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

## 12. Kosten

Die entstehenden Kosten für die Stadt Mainz können derzeit noch nicht beziffert werden. Diese sind im Zuge des weiteren Verfahrens von den städtischen Fachämtern zu ermitteln.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*