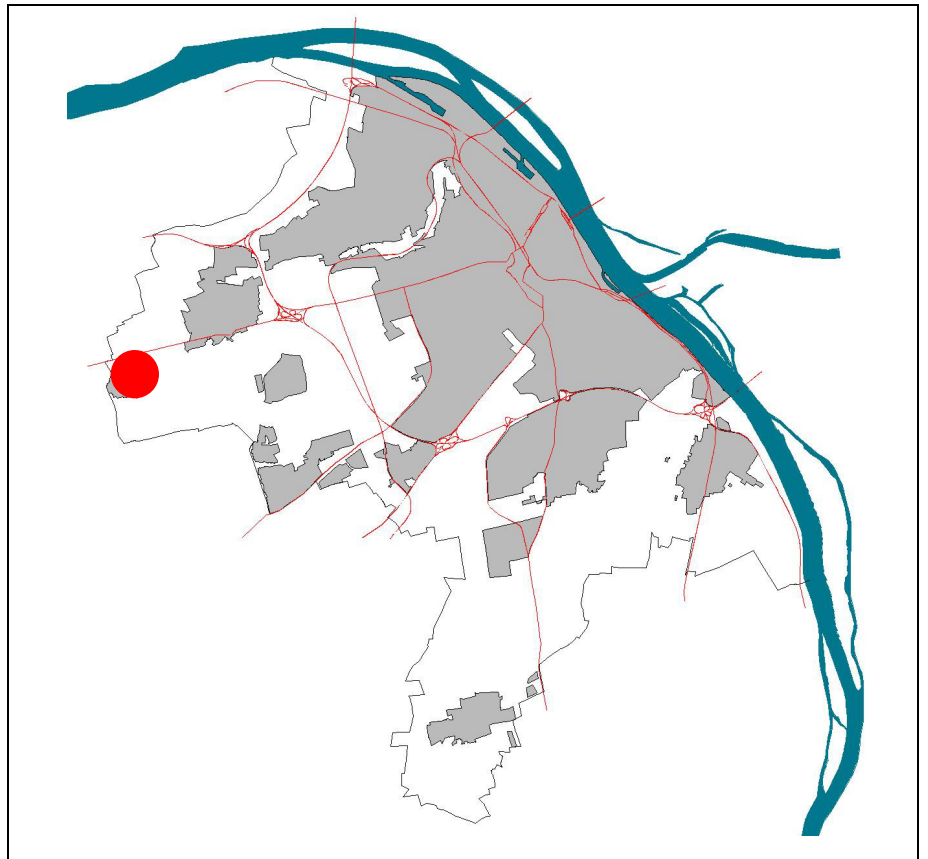


Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich südlich der Flugplatzstraße (L 419) und östlich des Layenhofs



Stand: Planstufe I

Begründung

zur Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich südlich der Flugplatzstraße (L 419) und östlich des Layenhofs

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	3
2.	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan und Änderung Nr. 55	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	5
4.	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	6
4.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	6
5.	Umweltbericht	7
6.	Statistik	7
7.	Kosten	7

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Layenhof (F 74)" durch den Stadtrat der Stadt Mainz im Jahr 1992 begann der Planungsprozess zur Entwicklung eines neuen, Gemeindegrenzen unabhängigen neuen Stadtteils auf den Flächen des ehemaligen Militärflugplatzes Layenhof. Mit dem Bebauungsplan "Am Layenhof (F 74)" sollte das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens für den geplanten Stadtteil in entsprechendes Baurecht umgesetzt werden. Die mit diesem Planungsprozess initiierten Zielsetzungen der Stadtentwicklung wurden danach jedoch aus unterschiedlichsten Gründen verworfen. Eine Umsetzung des Wettbewerbserfolges in Baurecht ist nie erfolgt. Allerdings wurde das Wettbewerbsergebnis im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als "Zielplanung" im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan mit der ursprünglich geplanten Nutzungsverteilung für das neue Stadtquartier sind daher noch immer wirksam. Allerdings ist eine städtebauliche Entwicklung der Flächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus heute nicht mehr planerisches und städtebauliches Ziel der Stadt Mainz. Denn seit der Gründung des Zweckverbandes "Layenhof/ Münchwald" - ein Zusammenschluss der Ortsgemeinde Wackernheim und der Stadt Mainz - und dem Erwerb eines Großteils der zur Verfügung stehenden Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) werden andere Zielsetzungen für den ehemaligen Flugplatz verfolgt. Mit dem Zweckverband "Layenhof/ Münchwald" soll nunmehr ein interkommunaler Planungsraum geschaffen werden und die markierungsübergreifende Planung, Erschließung und Vermarktung des Gesamtareals Layenhof erfolgen. Zur Schaffung des mit dieser Zielsetzung einhergehenden Baurechts soll für einen Teilbereich des Zweckverbandsgebietes der Bebauungsplan "Layenhof" aufgestellt (Bebauungsplanverfahren des Zweckverbandes) und zudem im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für die Flächen des Zweckverbandsgebietes geändert werden (Änderungsverfahren des Zweckverbandes).

Zu dem heute durch den Zweckverband "Layenhof/ Münchwald" verwalteten Zweckverbandsgebiet wurden aber nicht alle Flächen zusammengefasst, die in den 90er Jahren im Zuge der Planung des neuen Stadtquartiers herangezogen werden sollten. Einige dieser Flächen mit einer Größe von ca. 26,3 ha liegen östlich des Zweckverbandsgebietes, sind aber im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz noch mit der ursprünglichen Zielsetzung für den damaligen Stadtteil "Layenhof" überplant. Für diese Bereiche sind im Flächennutzungsplan von Norden nach Süden "geplante gewerbliche Bauflächen", "geplante gemischte Bauflächen", "geplante Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grün- und Parkanlagen", "geplante Wohnbauflächen" sowie "geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

Im Zuge der Baurechtschaffung für Teile des Zweckverbandsgebietes "Layenhof/ Münchwald" durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Layenhof" und der damit erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes "Layenhof" bzw. darüber hinaus sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim soll deshalb auch für die Flächen östlich außerhalb des Zweckverbandsgebietes der Flächennut-

zungsplan der Stadt Mainz geändert werden. Hiermit wird die vor rund 25 - 30 Jahren begonnene aber nicht mehr weiterverfolgte Planung eines neuen Stadtteils "Layenhof" im Flächennutzungsplan korrigiert. Mit der Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz wird auf die geänderten planerischen Zielsetzungen reagiert und der Flächennutzungsplan im räumlichen Geltungsbereich an die "reduzierte" städtebauliche Entwicklung des Layenhof angepasst. Hierzu ist die Durchführung des Änderungsverfahrens Nr. 55 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz erforderlich.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan und Änderung Nr. 55

In das durch den Zweckverband "Layenhof/ Münchwald" verwaltete Zweckverbandsgebiet wurden nicht alle Flächen vereint, die in den 90er Jahren im Zuge der Stadtteilplanung herangezogen werden sollten. Einige dieser Flächen mit einer Größe von ca. 26 ha liegen südlich der Flugplatzstraße und östlich des Zweckverbandsgebietes, sind aber im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz noch mit der ursprünglichen Zielsetzung für den geplanten Stadtteil "Layenhof" überplant.

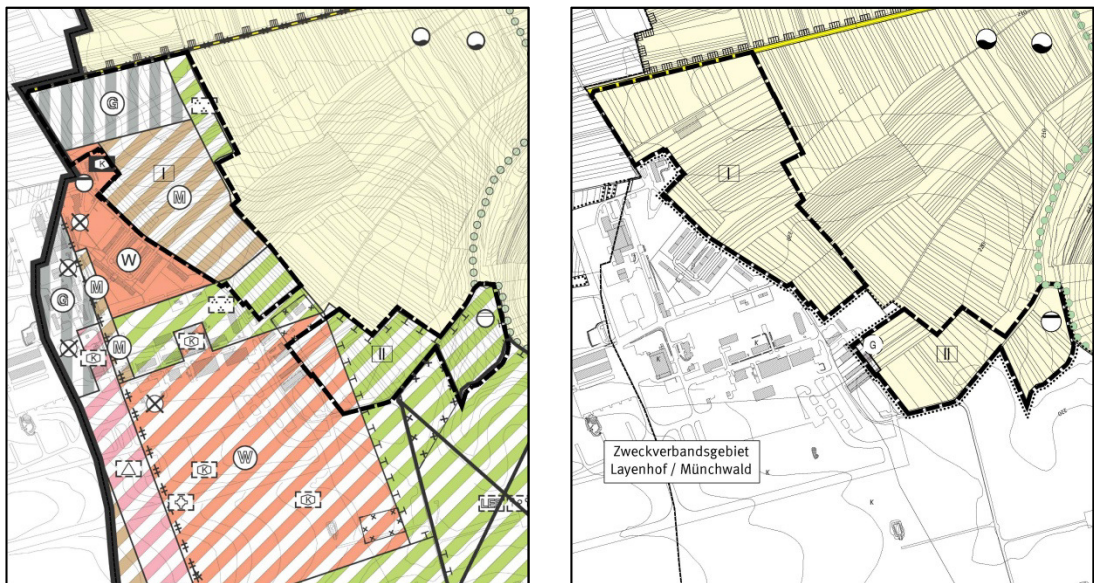


Abbildung 1: Derzeitige Darstellung und geplante zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 55 werden die beiden Teilbereiche "I" und "II" des räumlichen Geltungsbereichs zukünftig als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Darüber hinaus wird am westlichen Rand in Teilbereich "II" eine kleine Teilfläche als "geplante gewerbliche Baufläche" dargestellt, da es sich hierbei um die tatsächliche Nutzung handelt. Zudem wird die zwischenzeitlich am östlichen Rand in Teilbereich "II" des räumlichen Geltungsbereichs realisierte Regenrückhalteanlage als Bestandsanlage dargestellt.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz befindet sich im Stadtteil Mainz- Finthen in der Gemarkung Finthen, Flure 11, 12 und 14, besteht aus zwei räumlich getrennten Teilbereichen und wird begrenzt:

Teilbereich "I":

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Flugplatzstraße (L 419), Flurstück 12/2, Flur 12 und Flurstück 90/2, Flur 11;
- im Westen durch die Straße "Am Finther Wald", Flurstück 8/3, durch die südliche Grenze des Flurstücks 208/3, durch die westliche Grenze der Flurstücke 205/2, 203/1, 202/1, 201/1, 200/1 und 199/1, durch die westliche Grenze des Flurstücks 198/1, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 219, durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 221/3 (Weg), durch östliche Grenze der Straße "Am Finther Wald", Flurstücke 273/42 (teilweise) und 273/26 (teilweise), alle Flur 12.
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 166/1, 167/1, 163/1, 163/3, 161/1, 160/1, 159/1, 158/1, 158/3, 157/1, 156/1, 155/1, 154/1 sowie 153/1, alle Flur 12.
- im Osten durch östliche Begrenzung der Flurstücke 152, 175/2, 176/1, 177/1, 178/1, 179/1, 181/1, 182/2, 184/1, 185, 186, 187, 188, 189, 190 sowie durch die westliche Begrenzung des Flurstücks 200/4 (Weg), alle Flur 12.

Der Teilbereich "I" hat eine Größe von ca. 18,1 ha.

Teilbereich "II":

- im Norden durch die nördliche und östliche Begrenzung des Flurstücks 276/10, Flur 12, durch die östliche Begrenzung der Flurstücke 276/12, 277/11, 277/13, 277/15, 278/6, 279/6, 280/3, alle Flur 12, durch die östliche Begrenzung des Flurstücks 30 (teilweise), Flur 14, durch die nördliche Begrenzung der Flurstücke 31, 32, 33, 34, 35, alle Flur 14, durch eine von Westen nach Osten verlaufenden Linie durch die Flurstücke 287, 288, beide Flur 12, durch die westliche Begrenzung des Flurstücks 289/1, Flur 12, durch eine von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Linie durch das Flurstück 36, Flur 14, durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks 37/2, Flur 14, sowie durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks 334/1, Flur 12;
- im Westen durch die westliche Begrenzung der Flurstücke 276/9, 276/11, 277/10, 277/12, 277/14, 278/5, 279/5, alle Flur 12, durch das Flurstück 280/2 (teilweise), Flur 12, durch die westliche Begrenzung des Flurstücks 20/2, Flur 14, sowie durch die westliche Begrenzung des Flurstücks 23/4 (Weg), Flur 14.

- im Süden durch die südliche Begrenzung des Flurstücks 23/4 (Weg), Flur 14, durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 29, 30, 32, 32, 33, 34, und 35, alle Flur 14, durch die westliche Begrenzung der Flurstücke 37/2, 49/2 (Weg), alle Flur 14, durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 49/1, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, alle Flur 14.
- im Osten durch die östliche Begrenzung des Flurstücks 37/1, Flur 14.

Der Teilbereich "II" hat eine Größe von ca. 8,2 ha.

4. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Überplanung des Gebiets und für die Änderung des Flächennutzungsplanes relevanten Ziele der Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP).

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Für den Bereich der Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes ist im Planwerk des LEP IV eine (abgrenzungsoffene) Schraffur für einen "großräumig bedeutsamer Freiraumschutz" dargestellt. Diese Darstellung kennzeichnet Teilräume, in denen aus Sicht des Landes die Sicherung der Freiraumfunktion eine große Bedeutung hat. Zudem ist in der Detailkarte "Landschaftstypen" der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 55 als "Agrarlandschaft" dargestellt.

Mit der durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 55 verbundenen Rücknahme der Darstellungen für die erweiterte Siedlungsentwicklung im Bereich östlich des Zweckverbandes "Layenhof/ Münchwald" wird der grundsätzlichen Zielsetzung des LEP IV entsprochen. Die Planung entspricht auch dem Ziel "Z 31" des LEP IV, wonach die Innentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Gemäß Vorgaben des RROP soll zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung die dezentrale Siedlungsstruktur gefestigt und weiterentwickelt werden. Dazu sollen die zentralen Orte wie die Stadt Mainz in ihrer Leistungskraft gestärkt, die Siedlungsentwicklung am Netz der "W-Funktion" ausgerichtet und sich die Siedlungstätigkeit vorrangig in Innenbereichen konzentrieren.

Im übergeordneten Planwerk zum RROP ist für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes keine Darstellung enthalten. Für den Kernbereich des Layenhof sind im RROP verschiedene bauliche Nutzung dargestellt.

In der Detailkarte Nr. 5 zum RROP ("Regionaler Grünzug und Grünzäsuren") ist der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes teilweise als "Grünzäsur" (Siedlungszäsur) dargestellt. Grünzäsuren sind in der Regel funktionale Bestandteile der Grünzüge. Diese werden gemäß RROP insbesondere dort ausgewiesen, wo die Sicherung und Entwicklung der Verbindung örtlicher bzw. innerörtlicher Grünbereiche mit der freien Landschaft erfolgen soll oder Freiflächen für die Siedlungsgliederung, beispielsweise zur Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen, erforderlich sind.

Mit der durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 55 verbundenen Rücknahme der Darstellungen für die ursprünglich geplante erweiterte Siedlungsentwicklung im Bereich südlich der Flugplatzstraße (L 419) und östlich des Layenhofs wird den Vorgaben des RROP nachgekommen.

5. Umweltbericht

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird eine Umweltbericht erstellt.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

6. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 26,3 ha
Flächen für die Landwirtschaft:	ca. 26,3 ha
- davon im Teilbereich "I":	ca. 18,1 ha
- davon im Teilbereich "II":	ca. 8,2 ha

7. Kosten

Die Kosten für das FNP- Änderungsverfahren sind derzeit noch nicht zu beziffern.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete