

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1121/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Lay 1	Datum 26.08.2019	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	Kenntnisnahme	12.09.2019	Ö
Ortsbeirat Mainz-Finthen	Kenntnisnahme	24.09.2019	Ö

Betreff:

FNP- Änderung "Layenhof" und Bebauungsplanverfahren "Layenhof", "Planstufe I"

- a) Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Layenhof"
hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- b) Bebauungsplanentwurf "Layenhof (Lay 1)"
hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Mainz, 28.06.2019

gez. Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

siehe Folgeseite

Der **Stadtvorstand** empfiehlt / der **Ortsbeirat Mainz-Finthen** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** nehmen zur Kenntnis:

- zu a)
1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
 2. die Vorlage in Planstufe I,
 3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren.
- zu b)
1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
 2. die Vorlage in Planstufe I,
 3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren.

Hinweis zur Beschlussvorlage:

Die Zweckverbandsversammlung "Layenhof/Münchwald" besteht neben Mitgliedern aus der Stadt Mainz auch aus Mitgliedern der Stadt Ingelheim bzw. des Ortsteils Wackernheim. Aufgrund der Vorgaben aus dem digitalen städtischen Gremieninformationssystem "Session" können aber keine "außerstädtischen" Gremien in den Gremien dienst "Session" eingestellt werden. Mit der hier vorliegenden Beschlussvorlage werden daher ausschließlich die auf dem Deckblatt aufgeführten Gremien der Stadt Mainz informiert. Im Nachgang hierzu wird der Zweckverbandsversammlung "Layenhof/Münchwald" dann eine gesonderte, jedoch inhaltsgleiche Beschlussvorlage mit der gesamten Gremienfolge zur Beschlussfassung vorgelegt.

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 stadteigene Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (GVG) die zur Verfügung stehenden Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Die Gemeinde Wackernheim und die Stadt Mainz hatten zwei Jahre zuvor den "Zweckverband Layenhof/ Münchwald" gegründet, dem dann das Eigentum an diesem Areal übertragen wurde. Der "Zweckverband Layenhof/ Münchwald" 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/ Münchwald" die gemarkungsübergreifende Planung, Erschließung und Vermarktung des Gesamtareals erfolgen.

Laut der Verbandsordnung des "Zweckverbandes Layenhof/Münchwald" obliegt der Versammlungsversammlung 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.

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. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der in diesem Masterplan "Layenhof/ Münchwald" dargestellten Teilflächen für Wohnen, Gewerbe und Mischnutzung ist es aufgrund der möglichen Konflikte dieser unterschiedlichen Nutzungen erforderlich, den Bebauungsplan "Layenhof" aufzustellen. Darüber hinaus soll der Flächennutzungsplan für den Bereich des Zweckverbandes geändert werden.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Masterplan Layenhof

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 städtebauliche Masterplan. Die Inhalte des Masterplanes sollen nunmehr im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Baurecht umgesetzt werden.

2.2 Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes

2.2.1 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan

Den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren "Layenhof" fasste die Zweckverbandsversammlung Layenhof/ Münchwald am 30.06.2015.

2.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte sowohl für das Bebauungsplanverfahren als auch für Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Layenhof" in der Zeit vom 06.12.2016 bis 23.01.2017 einschließlich. Zudem wurde am 18.01.2017 ein "Scoping- Termin" durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckte sich zu dieser Zeit noch über einen kleineren Bereich. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

2.2.3 Hinweise zur wechselnden Zuständigkeit für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Zuständigkeit für die Aufstellung und/oder Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Layenhof" war ursprünglich zweigeteilt. Für die auf Wackerheimer Gemeindegebiet des Zweckverbandsgebiets liegenden Flächen hatte die Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein die Planungshoheit für die Flächennutzungsplanung inne. Diese war jedoch nicht Mitglied des Zweckverbandes. Für die auf Mainzer Stadtgebiet liegenden Flächen des Zweckverbandsgebietes obliegt die Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes dem Zweckverband. Daher wurden für die Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst zwei eigenständige Verfahren begonnen, einerseits die "Änderung Nr. 6 des Flächennutzungsplanes der VG Heidesheim" für den Bereich der Ortsgemeinde Wackerheim, der Bestandteil des Zweckverbandsgebietes war, andererseits die "Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Layenhof", der auf Mainzer Gemeindegebiet lag. Die beiden Änderungsverfahren wurden begonnen, weil gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Layenhof" nicht mit den Darstellungen der Flächennutzungspläne übereinstimmen.

Seit dem 1. Juli 2019 sind basierend auf dem Gebietsänderungsvertrag u.a. die beiden Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackerheim jetzt Ortsteile der Stadt Ingelheim. Gemäß § 1 Abs. 1 des Gebietsänderungsvertrags trat die Stadt Ingelheim mit dem Tag der Eingliederung in die Rechte und Pflichten der Ortsgemeinden sowie der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein ein und wird nach § 4 Abs. 1 Gebietsänderungsvertrag deren Rechtsnachfolgerin. Damit wird nunmehr die Stadt Ingelheim anstatt der ehemali-

gen Ortsgemeinde Wackernheim Mitglied im Zweckverband "Layenhof/Münchwald". Zeitgleich erfolgte aufgrund § 4 Abs. 1 a) Planung, 1. Spiegelstrich der Verbandsordnung des Zweckverbands ("Aufstellung von Bauleitplänen") die Übertragung der Bauleitplanung von der Stadt Ingelheim auf den Zweckverband. Bezüglich der Flächennutzungsplanung hat der Zweckverband "Layenhof/ Münchwald" nunmehr für das gesamte Zweckverbandsgebiet die Planungshoheit inne.

Bei dem vor der Gebietsreform begonnenen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein handelte es sich also um ein eigenständiges Bauleitplanverfahren der Verbandsgemeinde. Das Verfahren lief unter der Bezeichnung "6. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Heidesheim". Der Verbandsgemeinderat Heidesheim hatte hierzu in seiner Sitzung am 5. April 2017 den Beschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand bereits in der Zeit vom 12. Juni 2017 bis einschließlich 14. Juli 2017 im Aushangverfahren statt. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Heidesheim am 2. Juni 2017 bekanntgemacht.

Aufgrund der Gebietsreform wird das begonnene "Änderungsverfahren Nr. 6 des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein" nicht mehr weiterbetrieben. Die ursprünglich überplante Fläche wird aufgrund den mit der Gebietsreform verbundenen Änderungen nunmehr in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren des Zweckverbandes "Layenhof/ Münchwald" einbezogen und hierdurch überplant.

3. Räumliche Geltungsbereiche

3.1 Räumlicher Geltungsbereich für den Bebauungsplanentwurf "Layenhof"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Layenhof" liegt im Gebiet des "Zweckverbandes Layenhof/ Münchwald", sowohl innerhalb der Gemarkung Wackernheim als auch innerhalb der Gemarkung Mainz-Finthen, und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Parzellen 97/4 (teilweise), 101/6, 102/6, 104/11, 104/13, 104/15, 105/3, 106/4, 107/6, 108/3, alle Flur 9, Gemarkung Wackernheim, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 239/3, 238/3 und 237/4, alle Flur 12, Gemarkung Mainz-Finthen, durch die östliche Begrenzung der Parzellen 110/9, Flur 9, Gemarkung Wackernheim und umfasst zusätzlich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die zur Anbindung des Plangebietes an die L 419 (Mainzer Landstraße) erforderlich sind (Parzelle 110/8, Flur 9, Gemarkung Wackernheim und nördliche Begrenzung der Parzelle 8/3, Flur 12, Gemarkung Mainz-Finthen), sowie durch die südliche Begrenzung der Parzelle 208/3, Flur 12, Gemarkung Mainz-Finthen;
- im Osten durch die westliche Begrenzung der Parzellen 205/2, 203/1, 202/1, 201/1, 200/1, 199/1, alle Flur 12, Gemarkung Finthen, durch die nördliche Begrenzung der Parzellen 198/1, 219, 220, 221/1, alle Flur 12, Gemarkung Finthen, sowie durch die westliche Begrenzung der Parzellen 222/2, 184/1, 182/1, 181/1, 179/1, 178/1, 177/1, 176/1, 166/1, 167/1, 163/1, alle Flur 12, Gemarkung Finthen, sowie einer Verlängerung durch die Parzellen 274/6 und 273/42, beide Flur 12, Gemarkung Finthen, bis zur bestehenden südlichen Begrenzung der Erschließungsstraße "Am Finther Wald",

- im Westen durch die östliche Begrenzung der Parzelle 97/4 (teilweise), durch die östliche Begrenzung der Parzelle 36/1, durch die Parzelle 36/3 (teilweise), alle Gemarkung Wackernheim, Flur 9, sowie durch die Parzelle 1/1 (teilweise) und die Parzelle 1/2 (teilweise), alle Gemarkung Wackernheim, Flur 6;
- im Süden durch eine Linie durch die Parzelle 273/42, Flur 12, die bis zur Gemarkungsgrenze Wackernheim/ Mainz die bestehende südliche Fahrbahnbegrenzung der Erschließungsstraße beschreibt, sowie durch die Parzelle 1/1 (teilweise), Flur 6, Gemarkung Wackernheim.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Layenhof

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Layenhof umfasst das gesamte Gebiet des Zweckverbandes "Layenhof/Münchwald", liegt sowohl in der Gemarkung Wackernheim, Flur 5, Flur 6 und Flur 9, als auch in der Gemarkung Mainz-Finthen, Flur 12, Flur 13 und Flur 14, und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Parzellen 97/4 (teilweise), 101/6, 102/6, 104/11, 104/13, 104/15, 105/3, 106/4, 107/6, 108/3, alle Flur 9, Gemarkung Wackernheim, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 239/3, 238/3 und 237/4, alle Flur 12, Gemarkung Mainz-Finthen, durch die östliche Begrenzung der Parzellen 110/9, Flur 9, Gemarkung Wackernheim und umfasst zusätzlich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die zur Anbindung des Plangebietes an die L 419 (Mainzer Landstraße) erforderlich sind (Parzelle 110/8, Flur 9, Gemarkung Wackernheim und nördliche Begrenzung der Parzelle 8/3, Flur 12, Gemarkung Mainz-Finthen), sowie durch die südliche Begrenzung der Parzelle 208/3, Flur 12, Gemarkung Mainz-Finthen;
- im Osten durch die westliche Begrenzung der Parzellen 205/2, 203/1, 202/1, 201/1, 200/1, 199/1, alle Flur 12, durch die nördliche Begrenzung der Parzellen 198/1, 219, 220, 221/1, alle Flur 12, sowie durch die westliche Begrenzung der Parzellen 222/2, 184/1, 182/1, 181/1, 179/1, 178/1, 177/1, 176/1, 166/1, 167/1, 163/1, alle Flur 12, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 163/1, 163/3, 161/1, 160/1, 159/1, 158/1, 158/3, 157/1, 156/1, 155/1, 154/1, 153/1, alle Flur 12, durch die westliche Begrenzung der Parzellen 153/1, 143/2, alle Flur 12, durch die südliche und westliche Begrenzung der Parzelle 274/1, Flur 12, durch die westliche Begrenzung der Parzelle 281 (teilweise), Flur 12, durch die nördliche und westliche Begrenzung der Parzelle 275/1, Flur 12, durch die westliche Begrenzung der Parzellen 276/9, 276/11, 277/10, 277/12, 277/14, 278/5, 279/5, 280/2, alle Flur 12, durch die westliche und südliche Begrenzung der Parzelle, 20/2, Flur 14, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 23/3, 24/2, 25/2, 26/2, 27/2, 28/2, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37/2, alle Flur 14, durch die westliche Begrenzung der Parzelle 49/2 (Wirtschaftsweg), Flur 14, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 49/1, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 42, 40, 39, 37/1, alle Flur 14, sowie durch die westliche Begrenzung der Parzellen 50/1, 14/15, 50/2, 14/21, alle Flur 14, Gemarkung Mainz-Finthen;
- im Westen durch die westliche Begrenzung der Parzelle 99/1, 99/4, 30/1, alle Flur 5, sowie durch die westliche Begrenzung der Parzellen 1/3, Flur 6, und durch die westliche Begrenzung der Parzellen 15/5, Flur 9, durch die westliche Begrenzung der Par-

zelle 1/2, alle Flur 6, durch die westliche Begrenzung der Parzelle 36/3, Flur 9, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 104/5, 104/9, 102/4, 101/4, alle Flur 9, sowie durch die westliche Begrenzung der Parzellen 100/3, Flur 9, alle Gemarkung Wackernheim;

- im Süden durch die südliche Begrenzung der Parzellen 1/4, 1/5, 1/3, alle Flur 13, alle Gemarkung Mainz-Finthen sowie durch die südliche Begrenzung der Parzellen 1/1, Flur 6, und die südliche Begrenzung der Parzellen 108/6, 99/4, alle Flur 6, alle Gemarkung Wackernheim.

4. Weiteres Verfahren

Für den Bebauungsplanentwurf "Layenhof" soll der erneute Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Hiermit werden einzelne Flurstücke des Zweckverbandsgebietes, die bisher noch nicht im räumlichen Geltungsbereich lagen, mit eingeschlossen und überplant. Darüber hinaus soll der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Layenhof" gefasst werden. Zudem sollen beide Bauleitpläne in "Planstufe I" beschlossen werden.

Auf dieser Grundlage soll in einem nächsten Schritt für beide Bauleitplanverfahren die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren, d.h. im Rahmen einer Abendveranstaltung vor Ort, durchgeführt werden.

Im Anschluss an die o.g. Verfahrensschritte werden die beiden Bauleitplanverfahren mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.

5. Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz für den Bereich der Gemarkung Finthen (ehemaliges Entwicklungsgebiet "Neuer Stadtteil Layenhof")

Ergänzend zu den beiden Bauleitplanverfahren des Zweckverband Layenhof/ Münchwald möchte die Stadt Mainz das Verfahren Nr. 55 zur Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flächen durchführen, die unmittelbar östlich an das Zweckverbandsgebiet angrenzen und die der Planungshoheit der Stadt Mainz unterliegen. Für diese Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz auf Grundlage der damaligen Pläne zur Entwicklung des neuen Stadtteils "Layenhof" von Norden nach Süden "geplante gewerbliche Bauflächen", "geplante gemischte Bauflächen", "geplante Grünflächen" sowie "geplante Ausgleichsflächen" dargestellt. Im Zuge der Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes sollen zukünftig "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt werden.

Das Verfahren zur Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes wird als eigenständiges Verfahren durch die Stadt Mainz durchgeführt.

6. Kosten

Die im Zuge der beiden Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens ermittelt.

Anlagen:

- *FN-Änderung "Planstufe I" mit Begründungsentwurf*
- *Bebauungsplanentwurf "Planstufe I" mit Begründungsentwurf*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Verkehrsgutachten*
- *Radongutachten*