

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1584/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Lau 70	Datum 17.10.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 31.10.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	16.11.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.11.2023	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "L 70" (Satzungsbeschluss)

Bebauungsplanverfahren "Im Stoßacker/Koppernweg (L 70)"

- hier:
- Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
  - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
  - Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 25.10.2023

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 31.10.2023

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB,
3. die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB.

## **Sachverhalt**

### **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 Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte vorgesehen. Das Plangebiet "L 70" steht daher - basierend auf den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes – nur zu einem geringen Teil für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung, der überwiegende Teil der Fläche ist für die Errichtung einer Kindertagesstätte erforderlich.

Die bereits vorhandene Verkehrserschließung in Verlängerung der Straße "Im Stoßacker" soll genutzt und geringfügig erweitert werden.

### **2. Ziel der Planung**

Mit dem Bebauungsplan "Im Stoßacker/ Koppornweg (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.

### **3. Bisheriges Verfahren**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 25.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Im Stoßacker / Koppornweg (L 70)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Kita-Standortes sowie einer ergänzenden Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand von Mainz-Laubenheim zu schaffen.

### **3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits in der Zeit vom 23.07.2012 bis einschließlich 10.08.2012 und in Form eines "Scopingtermins" am 15.08.2012.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Bedarf an Kita-Standorten
- Lärmschutz
- Bodenordnung
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Hangstabilität
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Gewässerschutz
- Altlasten
- Artenschutz
- Ortsrandeingrünung
- Radonvorsorge
- Eingriff- Ausgleichsbilanz
- Leitungstrassen
- Ausgestaltung der Verkehrsflächen

Die Stellungnahmen der Fachbehörden führten zu dem Erfordernis mehrerer Fachgutachten.

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

### **3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Auswahungsverfahren in der Zeit vom 27.01.2020 bis zum 21.02.2020. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurde den Bürgerinnen und Bürgern das angestrebte Planungsziel anhand des durch das Stadtplanungsamt erstellten städtebaulichen Konzeptes vorgestellt.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- Erweiterung des Geltungsbereiches
- Abwicklung des Verkehrsaufkommens
- Nutzbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

### **3.4 Anhörverfahren (Behördenbeteiligung)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.08.2020 bis einschließlich 02.10.2020.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Partnerschaftliche Baulandbereitstellung
- Leitungstrassen
- Lärmschutz
- Altlasten/Bodenschutz
- Radonvorsorge
- Wasserwirtschaft, Gewässerschutz
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Artenschutz
- Verkehrserschließung
- Hangstabilität
- Versickerung
- Ausgleichsflächen
- Richtfunktrassen

Der Vermerk zur Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

### **3.5 Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Im Zuge der Ausformulierung der Planung und der Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde der Bedarf an zusätzlichem landespflegerischem Ausgleich deutlich. Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächenkapazitäten vorhanden sind, um Ausgleichsflächen unter zu bringen, ist die Einbeziehung von externen Ausgleichsflächen in das Bauleitplanverfahren erforderlich.

Zur Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

### **3.6 Offenlage**

In der Zeit vom 31.07.2023 bis 15.09.2023 wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des o.g. Bauleitplanes durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage gingen Anregungen seitens der Öffentlichkeit ein. Die eingegangenen Anregungen seitens der Bürgerinnen und Bürger bezogen sich im Wesentlichen auf Grundstücksangelegenheiten sowie landwirtschaftlicher Belange, die nur bedingt durch die Planung beeinflusst werden.

Darüber hinaus wurden durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage folgende Themen vorgebracht:

- Maßnahmen für die Feuerwehr
- Richtfunk

- Bodenschutz
- Gewässer/Hochwasserschutz
- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
- Ausgleichsmaßnahmen
- Wasserversorgung
- Leitungen
- Schallschutz

Die hierbei vorgebrachten Themenbereiche wurden bereits in den vorhergehenden Verfahrensschritten umfassend untersucht und abgearbeitet, bzw. sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden auf Basis anderer Genehmigungsverfahren behandelt. Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Der Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

## **5. 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").

Nachdem zunächst davon ausgegangen wurde, dass durch die Planung eine Verlegung bestehender Leitungstrassen erforderlich wird, war mit infrastrukturellen Ausgaben für die Stadt Mainz im Zuge der Planung zu rechnen. Im Laufe der Planung hat sich gezeigt, dass diese Maßnahmen zur Realisierung der Planung nicht erforderlich sind.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren dient vorrangig dazu, die Errichtung eines Kita-Standortes zu ermöglichen. Das ebenfalls im Geltungsbereich ausgewiesene kleinflächige Wohngebiet weist demgegenüber nur einen untergeordneten Teil des Plangebietes auf. Ein weitergehender Infrastrukturbedarf resultiert aus den entstehenden wenigen Wohnungen nicht. Von der Forderung eines Infrastrukturbeitrages kann daher abgesehen werden. Darüber hinaus erfolgt auf Grund der geringen Größe des Wohngebiets keine Regelung zur Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau.

Insofern kommt das vom Stadtrat beschlossene Verfahren der "Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBb)" nicht zum Tragen.

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

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

## 7. Klimatologische Auswirkungen

Die vorliegende Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas, insbesondere der Kaltluftabflusssituation. Die textlichen Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke sowie der Gebäude bewirken eine verringerte Aufheizung der Baumaterialien. Die zumindest extensive Begrünung von Flachdachanteilen und die intensive Begrünung von Fassadenabschnitten und in erster Linie der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen wirkt dem zu erwartenden Klimawandel entgegen und ist gleichzeitig eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel.

Die Errichtung von Anlagen zur solaren Energienutzung ist möglich.

Im Einzelnen sind im "L 70" folgende klimarelevante Festsetzungen enthalten:

- Begrenzung der Versiegelung der privaten Grundstücke
- Mindestbegrünung privater Grundstücksflächen
- Umsetzung einer Dachbegrünung für Flachdachanteile
- Begrünung geschlossener Fassadenbereiche
- Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen

## 8. Kosten

im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "L 70" sind durch die Stadt Mainz die Kosten für die Erstellung der notwendigen Gutachten zu tragen. Diese belaufen sich auf:

- |   |         |
|---|---------|
| • Schallgutachten   | 1.904 € |
| • Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Prüfung, Gutachten zum Baum- und Gehölzbestand | 7.500 € |
| • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse und Haselmaus                       | 7.000 € |
| • Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag  | 5.300 € |
| • Baugrund Gutachterliche Stellungnahme   | 2.100 € |
| • Untersuchung des Radonpotentials des Untergrundes                                   | 3.200 € |

Die anfallenden Kosten für die Erweiterung der Erschließungsstraße "Im Stoßacker", für die Herstellung der festgesetzten Ortsrandeingrünung und der externen Ausgleichsflächen sowie für die Durchführung der Artenschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung detailliert ermittelt. Nach einer ersten groben Abschätzung ergeben sich hierbei die nachfolgenden Kosten, die jedoch im Zuge der Erschließung zu 90 % von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen sind. Der verbleibende Anteil von 10% ist durch die Stadt Mainz zu tragen.

- |  |           |
|--|-----------|
| • Erweiterung Straße "Im Stoßacker"  | 57.000 €  |
| • Herstellung Wirtschaftsweg   | 12.500 €  |
| • Herstellung und Unterhaltung der Ortsrandeingrünung (M2)   | 42.000 €  |
| • Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der Ausgleichsfläche   | 69.000 €  |
| • Planung, Durchführung und Monitoring der Artenschutzmaßnahmen (Umsiedlung Zauneidechse und Vergrämung Haselmaus) | 115.000 € |

## 9. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Im Stoßacker/Koppertweg (L 70)" gefasst werden.

*Anlagen:*

- *Bebauungsplanentwurf "L 70" inkl. Textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Zusammenfassende Erklärung*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk über die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Planungsfläche (Richard Möbus - Sachverständiger für Schallschutz, 21. März 2020)*
- *Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro viriditas, 12. September 2021)*
- *Baumgutachten (Büro viriditas, 12. September 2021)*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (*Lacerta agilis*) & Haselmaus (*Muscardinus avelanarius*) (Büro viriditas, 03. Dezember 2021)*
- *Fachbeitrag Entwässerung (Ingenieurbüro Helmut Kläs GmbH & Co. KG, 22. November 2021)*
- *Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerung (Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH, 19. November 2012)*
- *Untersuchung des Radonpotentials des Untergrundes (Bodenmechanisches Labor Gumm, 05. Oktober 2020)*

## Finanzierung