

Aktz.: 61 26 – Lau 70

## ***Bebauungsplanentwurf "Im Stoßacker/Koppernweg (L 70)"***

### **I. Vermerk**

#### **über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

##### **A) Allgemeines**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bauleitplanentwurfes "Im Stoßacker/Koppernweg (L 70)" erfolgte in der Zeit vom 27.01.2020 bis 21.02.2020 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz-Laubenheim und im Stadthaus Große Bleiche ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 17.01.2020 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

##### **B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen**

###### **1. Bürger 1**

*- Schreiben vom 07.02.2020 -*

- Laut Begründung verfolge die Stadt Mainz mit dem Bebauungsplan "L 70" das Ziel neuen Wohnraum zu schaffen. Diese Begründung erscheine unverhältnismäßig, da im Geltungsbereich nach dem Konzept lediglich zwei Wohneinheiten neben der Kita vorgesehen seien. Vor diesem Hintergrund sei die Größe des Baugebietes zu überdenken und auszudehnen.

###### **Abwägungsergebnis**

*Die ursprüngliche Intention bei der Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses war die Ergänzung und Abrundung der bestehenden Ortslage durch eine Wohnbebauung auf der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbaufläche. Im Rahmen der Vorüberlegungen und Ämterkoordinierungen im Vorfeld der Beschlussfassung zeigt sich jedoch, dass die Stadt Mainz im Stadtteil Laubenheim aktuell einen Bedarf an Flächen für die Errichtung einer Kita hat und sich der Standort des "L 70" hierfür eignet. Aus diesem Grund wurde die Zielsetzung der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum hinter das öffentliche Interesse an einem weiteren Kita-Standort zurückgestellt und der überwiegende Teil des Plangebietes als Kita-Standort ins Auge gefasst. Um Missverständnissen vorzubeugen wird zukünftig die Aussage gestrichen, dass mit der vorliegenden Planung ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum erfolge. Im*

*Vordergrund stehen die Aktivierung der bereits im FNP dargestellten Potenzialfläche und die Schaffung von Baurecht für einen zusätzlichen Kita-Standort. Die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken erfolgt lediglich ergänzend auf dem verbleibenden Flächenpotenzial in geringem Umfang.*

- Bei der Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2011 sei vorgesehen gewesen, auf einem größeren Bereich ein Wohngebiet zu schaffen.

### **Abwägungsergebnis**

*Die genannte Beschlussfassung im Jahr 2011 für einen Aufstellungsbeschluss des "L 70" ist zum damaligen Zeitpunkt nicht erfolgt.*

*Eine entsprechende Planung wurde initiiert, weil sich im Umfeld des Plangebietes eine bauliche Entwicklung im Außenbereich abzeichnete und sichergestellt werden sollte, dass diese nicht zu Konflikten mit der weiteren Entwicklung der im FNP dargestellten Siedlungsfläche führt. Die dafür notwendigen Nachweise wurden auf anderem Wege erbracht, die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens war zum damaligen Zeitpunkt daher nicht mehr erforderlich. Aus diesem Grund wurde die genannte Beschlussvorlage vor einer Beschlussfassung im Stadtrat der Stadt Mainz abgesetzt und das Verfahren nicht eingeleitet. Es handelte sich damit um einen Verwaltungsvorschlag mit einer gänzlich anderen Zielsetzung.*

- Die Eigentümerin hatte der Stadt Mainz mehrfach ihr Interesse bekundet ihr Grundstück für die Schaffung von Bauland heranzuziehen, was seitens der Stadt abgelehnt wurde. Eine Bereitschaft zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung werde in Aussicht gestellt.

### **Abwägungsergebnis**

*Eine bauliche Entwicklung am westlichen Siedlungsrand von Mainz-Laubenheim ist nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz perspektivisch nicht vorgesehen. Aufgrund des hochwertigen Landschaftsraumes wurden vergleichbare Anfragen zur Ausdehnung des Laubenheimer Siedlungskörpers in diesen Bereich stets zurückgewiesen.*

- Die bewirtschaftete Fläche Flur 17, Flst 179 sei nur vergleichsweise klein und liege sehr abseits. Sie sei daher für die betriebene landwirtschaftliche Nutzung eher uninteressant. Darüber hinaus sei die Parzelle nur über die beiden nördlich angrenzenden Flurstücke 177 und 178 von der Straße "Im Stoßacker" erreichbar. Eine Anbindung über Wirtschaftswege bestehe nicht. Hierdurch ergeben sich ebenfalls Einschränkungen für die Bewirtschaftung.

### **Abwägungsergebnis**

*In der Örtlichkeit zeigt sich, dass die Parzellen 177, 178, 179 und 180 gemeinsam als ein Weinberg bewirtschaftet werden. Dieser umfasst damit eine Fläche von nahezu 4.000 m<sup>2</sup>. Auch nach einem Wegfall eines Flächenteiles durch Überplanung mit dem "L 70" bleibt noch eine ausreichend große Fläche für eine sinnvolle Bewirtschaftung erhalten.*

*Die genannte Einschränkung der Flurstücke durch die Zuwegung über benachbarte Parzellen besteht bereits heute und wird durch die Planung nicht ausgelöst. Es tritt durch die Planung keine Veränderung dieser bisherigen Situation ein. Auch bei einer Verwirklichung des vorliegenden Planentwurfes wäre eine Erreichbarkeit über die Straße "Im Stoßacker" nach wie vor möglich. Ziel der Bauleitplanung ist es nicht eine Neustrukturierung der landwirtschaftlichen Flächen am Siedlungsrand vorzunehmen, sondern Baurecht für eine sinnvolle städtebauliche*

*Arrondierung auf einer kleinen Teilfläche zu schaffen. Es wird hierbei lediglich sichergestellt, dass eine Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im bisherigen Umfang auch weiterhin uneingeschränkt möglich ist.*

- Bei einer Vergrößerung des Bebauungsplanentwurfes stelle die verkehrliche Erschließung kein Problem dar, da die Straße "Im Stoßacker lediglich verlängert werden müsse.
- Eine spätere Ausdehnung der Siedlungsgrenzen sei auf der vorliegenden Grundlage eher auszuschließen. Es sollte daher bereits jetzt über eine Vergrößerung des Gebietes nachgedacht werden.

### **Abwägungsergebnis**

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. Eine Ausweitung der im FNP dargestellten Siedlungsgrenzen soll in diesem Zuge nicht erfolgen. Der Laubenheimer Hang stellt einen landschaftlich hochwertigen Raum dar, der nicht durch eine weitere Siedlungsentwicklung in größerem Umfang in Anspruch genommen werden soll.*

*Eine weitere Inanspruchnahme des Laubenheimer Hangs durch eine großflächige Ausweisung eines Neubaugebietes ist wegen der o.g. hohen landschaftlichen und ökologischen Qualität des Landschaftsraumes derzeit nicht gewünscht.*

*Nach dem Landschaftsplan der Stadt Mainz vom 21.10.2015 stellt der Laubenheimer Hang eine Hanglage mit einer sich vom übrigen Landschaftsraum abhebenden Vielfalt (mit Kulturlandschaftselementen) dar z.B. Streuobst, hangparallele Böschungen, Hohlwege, raumbildende Gehölzstrukturen, Trockenmauern usw.*

*Die hinsichtlich des Landschaftsbildes wertvollsten Bereiche liegen am Laubenheimer Hang, der im Gegensatz zum Rest des Erholungsraumes vielfältiger und kulturhistorisch bedeutender ist (Wertigkeit des Landschaftsbildes Laubenheimer Hang: hoch; siedlungsnabe Freiräume gesamt: gering-mittel). Negativ auf das Landschaftsbild wirkt sich die Hangbebauung aus, die teilweise weit den Laubenheimer Hang in die ehemalige Weinbaulandschaft hinauf reicht.*

*Als landespflegerische Ziele für den Planungsraum 17 (Laubenheimer Hang) sind folgende festgehalten:*

- *Großflächige Sicherung, Erhalt und Entwicklung einer Verbindungsfläche des lokalen Biotopverbundes, zum Schutz und zur Entwicklung der wertgebenden Lebensräume und Arten. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung des hier z.T. ausgebildeten kleinräumigen Netzes aus Hohlwegen, Lössböschungen und Weinbergmauern mit Gebüsch, u.a. als Lebensraum einer großen Zauneidechsenpopulation.*
- *Erhalt der im Mainzer Stadtgebiet räumlich stark begrenzten Weinbaulandschaft in ihrer jetzigen Ausdehnung zur Sicherung des aufgrund ihrer Vielfalt (v.a. Kulturlandschaftselemente, Relief) und kulturhistorischen Bedeutung hochwertigen siedlungsnahen Freiraumes.*
- *Optimierung der Vernetzung des Laubenheimer Hanges mit den angrenzenden Erholungsgebieten/Freiräumen durch Wege- und Grünverbindungen.*
- *Minderung der Erosionsgefährdung in den vorrangig betroffenen Teilräumen.*

*Als Maßnahme wird u.a. die Vermeidung weiterer Bebauung der Hanglagen aufgeführt.*

*Die Stadt Mainz ist bestrebt eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen insbesondere in den landschaftlich wertvollen Bereichen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren. Von einer Ausweitung des Plangebietes nach Süden wird dabei abgesehen.*

- In einer Antwort der Verwaltung auf eine Anfrage des Ortsbeirates werde auf ein Landschaftsschutzgebiet verwiesen. Es sei nicht nachvollziehbar, welche Flächen hier gemeint seien, da der gesamte Ortsteil Laubenheim innerhalb

eines Landschaftsschutzgebietes liege. Dieser Aspekt werde daher als irrelevant eingeschätzt.

### Abwägungsergebnis

Durch den Bebauungsplan "L 70" werden landwirtschaftliche Flächen am Siedlungsrand von Mz.-Laubenheim überplant. Diese sind z.T. im Bebauungsplan "L 25" festgesetzt, überwiegend handelt es sich aber um Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB und somit um Teile des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Rheinbessisches Rheingebiet. Grundsätzlich wird durch die Naturschutzbehörde eine maßvolle Bebauung mitgetragen, sofern sichergestellt ist, dass der Grünbestand des Laubenheimer Hanges nicht beeinträchtigt wird und die Einbindung des Baugebietes in den Laubenheimer Hang vollumfänglich erfolgt. Gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Rheinbessisches Rheingebiet" sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteil des LSGs. Schutzzweck des LSGs ist gemäß § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Rheinbessisches Rheingebiet" die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen sowie die Sicherung des Erholungswertes und der Erhalt eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes. Es handelt sich um einen aus umweltfachlicher Sicht sensiblen Außenbereich.

Gemäß § 20 LNatSchG und § 26 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete (LSG) rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist und in welchen unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Somit ist das LSG vor heranrückender Bebauung sowie der privat-gärtnerischen Nutzung wirksam zu schützen. Zwar erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet "Rheinbessisches Rheingebiet" über den gesamten Stadtteil Laubenheim, sowie die umliegende Gemarkung, innerhalb dieses Bereiches haben die betroffenen Flächen aber unterschiedliche Wertigkeiten zueinander. Eine Irrelevanz des Landschaftsschutzgebietes kann vor diesem Hintergrund nicht angenommen werden.

Bezüglich einer weiteren Bebauung des Laubenheimer Hanges wird auf dessen Schutzwürdigkeit verwiesen. Nach dem Landschaftsplan der Stadt Mainz vom 21.10.2015 stellt der Laubenheimer Hang eine Hanglage mit einer sich vom übrigen Landschaftsraum abhebenden Vielfalt (mit Kulturlandschaftselementen) dar z.B. Streuobst, hangparallele Böschungen, Hohlwege, raumbildende Gehölzstrukturen, Trockenmauern usw.

Die hinsichtlich des Landschaftsbildes wertvollsten Bereiche liegen am Laubenheimer Hang, der im Gegensatz zum Rest des Erholungsraumes vielfältiger und kulturhistorisch bedeutender ist (Wertigkeit des Landschaftsbildes Laubenheimer Hang: hoch; siedlungsnabe Freiräume gesamt: gering-mittel). Negativ auf das Landschaftsbild wirkt sich die Hangbebauung aus, die teilweise weit den Laubenheimer Hang in die ehemalige Weinbau Landschaft hinauf reicht.

Als landespflegerische Ziele für den Planungsraum 17 (Laubenheimer Hang) sind folgende festgehalten:

- Großflächige Sicherung, Erhalt und Entwicklung einer Verbindungsfläche des lokalen Biotopverbundes, zum Schutz und zur Entwicklung der wertgebenden Lebensräume und Arten. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung des hier z.T. ausgebildeten kleinräumigen Netzes aus Hohlwegen, Lössböschungen und Weinbergmauern mit Gebüsch, u.a. als Lebensraum einer großen Zauneidechsenpopulation.

- *Erhalt der im Mainzer Stadtgebiet räumlich stark begrenzten Weinbaulandschaft in ihrer jetzigen Ausdehnung zur Sicherung des aufgrund ihrer Vielfalt (v.a. Kulturlandschaftselemente, Relief) und kulturhistorischen Bedeutung hochwertigen siedlungsnahen Freiraumes.*
  - *Optimierung der Vernetzung des Laubenheimer Hanges mit den angrenzenden Erholungsgebieten/Freiräumen durch Wege- und Grünverbindungen.*
  - *Minderung der Erosionsgefährdung in den vorrangig betroffenen Teilräumen.*
- Als Maßnahme wird u.a. die Vermeidung weiterer Bebauung der Hanglagen aufgeführt.*

*Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

## 2. Bürger 2

*- Schreiben vom 16.02.2020 -*

- Die Verkehrssituation am Knotenpunkt Im Stoßacker/Hans-Zöller-Straße werde als kritisch eingestuft. Bereits jetzt sei der ganze westliche Hang über diese Kreuzung erschlossen. Durch den neu geplanten Kindergarten werde mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen sein, da 95% der Kinder mit dem Auto gebracht und geholt würden.

### Abwägungsergebnis

*Die Straße "Im Stoßacker stellt bereits heute eine leistungsfähige Sammelstraße dar, die über einen ausreichend breiten Querschnitt verfügt und die auftretenden Verkehrsströme aufnehmen kann. Durch die angedachte Kindertagesstätte und die geplante Wohnbebauung ist in den jeweiligen Spitzenstunden (vor- und nachmittags) ein Neuverkehr von etwa 25 - 60 Fahrzeugen pro Stunde zu erwarten. Diese zusätzlichen Verkehrsmengen können von dem vorhandenen Verkehrsnetz aufgenommen werden. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen führt nicht zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Verkehrssituation und stellt auch keine unzumutbare Belastung für die umliegenden Anwohner dar.*

- Der Bebauungsplan sei so zu erweitern, dass eine zweite Gebietszufahrt von Süden ermöglicht werde. Es sei sinnvoll ein größeres Baugebiet zu erschließen, da die Stadt durch Geländeabzug der Eigentümer kostengünstig zu Gelände komme.

### Abwägungsergebnis

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. Eine Ausweitung der im FNP dargestellten Siedlungsgrenzen soll in diesem Zuge nicht erfolgen. Der Laubenheimer Hang stellt einen landschaftlich hochwertigen Raum dar, der nicht durch eine weitere Siedlungsentwicklung in größerem Umfang in Anspruch genommen werden soll. Ein Anschluss von Süden wäre verkehrlich nur sinnvoll direkt über die Parkstraße außerhalb der Ortslage von Laubenheim möglich. Hierzu bedürfte es einer erheblichen Inanspruchnahme des Laubenheimer Hanges und der großflächigen Ausweisung eines Neubaugebietes. Dies ist jedoch wegen der o.g. hohen landschaftlichen und ökologischen Qualität des Landschaftsraumes derzeit nicht gewünscht. Die Stadt Mainz ist bestrebt eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren. Von einer Ausweitung des Plangebietes nach Süden zur Schaffung einer zusätzlichen verkehrlichen Anbindung wird daher abgesehen.*

- Es werde darauf verwiesen, dass in dem Bebauungsplan "L 25" eine ausreichend große Fläche für Kindergärten vorgesehen war, welche die Stadt gewinnbringend als Bauplätze verkauft habe.

### **Abwägungsergebnis**

*Die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung des "L 25" in den 1970er Jahren vorgesehenen Flächen für einen Kindergarten waren zwischenzeitlich aufgrund des damaligen Bedarfes nicht mehr erforderlich. Zum damaligen Zeitpunkt erschien es daher als richtig, die nicht mehr benötigten Grundstücke einer sinnvollen alternativen Nutzung zuzuführen. Auf Grund der festgesetzten Wohnnutzung in der Umgebung war es nabeliegend, auch auf dem vorgesehenen Kindergartengrundstück eine Wohnnutzung zu realisieren.*

*Erst später, unter anderem durch folgende Änderungen der Gesetzgebung in Bezug auf die Kinderbetreuung ergaben sich erhebliche Änderungen des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen, die zuvor nicht absehbar waren.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

### **3. Bürger 3**

*- Schreiben vom 18.02.2020 -*

- Der Geltungsbereich des "L 70" umfasst nur Teilflächen der Parzelle Flst. 177 in der Flur 17. Die Parzelle sei zurzeit zusammen mit der südlich angrenzenden Parzelle Flst. 178 an einen Winzer zur Bewirtschaftung verpachtet. Es werde befürchtet, dass dieser von dem laufenden Pachtvertrag zurücktreten könnte, da durch den Flächenverlust die Parzelle nicht mehr wirtschaftlich nutzbar wäre.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Flächeninanspruchnahme durch die Überplanung mit dem "L 70" betrifft nur einen Teil der Parzelle Flst. 177 mit einer Fläche von ca. 530 m<sup>2</sup>. Hiervon ist insbesondere der nördliche Teil betroffen, der aufgrund seines schmalen Zuschnitts ohnehin nur bedingt bewirtschaftbar ist. In der Örtlichkeit zeigt sich, dass die Parzellen Flst. 177, 178, 179 und 180 gemeinsam als ein Weinberg bewirtschaftet werden. Dieser umfasst eine Fläche von nahezu 4.000 m<sup>2</sup>. Auch nach einem Wegfall eines untergeordneten Flächenanteils durch Überplanung mit dem "L 70" bleibt noch eine ausreichend große Fläche für eine sinnvolle Bewirtschaftung erhalten.*

*Unabhängig davon besteht die Möglichkeit, die verbleibenden Flurstücksanteile an die Stadt Mainz zu veräußern, um hier ggf. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung zu ermöglichen (Landespflegerische Ausgleichsflächen). Eine entsprechende Bereitschaft der Stadt Mainz wurde bereits im Rahmen der Vorgespräche zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung signalisiert.*

- Die beiden südlich gelegenen Parzellen Flst. 179 und 180 seien nur über die beiden genannten Flurstücke 177 und 178 erreichbar. Hierdurch ergeben sich ebenfalls Einschränkungen für die Bewirtschaftung.

### **Abwägungsergebnis**

*In der Örtlichkeit zeigt sich, dass die Parzellen Flst. 177, 178, 179 und 180 gemeinsam als ein Weinberg bewirtschaftet werden. Die genannte Einschränkung der Flurstücke durch die*

*Bereitstellung einer Zuwegung für die benachbarten Parzellen besteht auch bereits zuvor und wird durch die Planung nicht ausgelöst. Es tritt durch die Planung keine Veränderung dieser bisherigen Situation ein.*

*Mit der Einbeziehung von Flächenanteilen in den Geltungsbereich des "L 70" geht eine Wertsteigerung des bisherigen Grundstückes einher. Sofern von Seiten der Eigentümer an einem Verbleib der Restparzelle kein Interesse mehr besteht, kann auch ein Ankauf der Fläche durch die Stadt Mainz eine Möglichkeit darstellen. Diese Grundstücke könnten dann als mögliche Fläche für Maßnahmen zum landespflegerischen Ausgleich geprüft werden.*

- Es werden Bedenken erhoben, dass die verbleibenden Flächenanteile von der Stadt Mainz als Ausgleichsfläche mit Naturschutzaufgaben belegt werden könnten. Hierdurch wären die Flächen zukünftig vollständig verloren.

### **Abwägungsergebnis**

*Die bisherigen Planungsabsichten beziehen sich ausschließlich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des "L 70". In welchem Umfang hieraus die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen entsteht, ist bislang noch nicht geprüft. Grundsätzlich sollen solche Maßnahmen nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches gesucht, die in der Verfügungsgewalt der Stadt Mainz liegen, bzw. hierfür angekauft werden können. Eine Ausweisung von Ausgleichsflächen auf den privaten Parzellen ohne Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wäre nicht zielführend, weil dann eine Umsetzung der Maßnahmen in absehbarer Zeit nicht möglich ist.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

Mainz, 27.03.2020



Groh

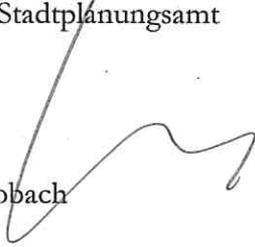
#### II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

#### III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.



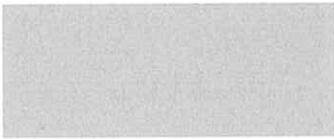
Mainz, 27.03.2020  
61-Stadtplanungsamt



Strobach

# Bürger 1

Bodenheim, 7. Februar 2020



Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 11. Feb. 2020										
Antw. Dez.	z. d. ffd. A			Wvl.			R			
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Stadtverwaltung Mainz  
Stadtplanungsamt  
Zitadelle  
Postfach 38 20  
55028 Mainz

*Nachrichtlich:*  
Herrn Ortsvorsteher  
Gerhard Strotkötter  
Stadt Mainz  
Ortsverwaltung Mainz-Laubenheim  
Longchampplatz 1  
55130 Mainz

## Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan „L70 – Im Stoßacker/Koppernweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Amtsblatt der Stadt Mainz Nr. 02 vom 17. Januar 2020 veröffentlichten Bebauungsplanentwurf L70 möchte ich als Bürger wie folgt Stellung nehmen:

Zunächst möchte ich das in der Begründung zum Bebauungsplan „Im Stoßacker/Koppernweg (L70)“ angesprochene Erfordernis zur Schaffung neuen Wohnraumes ansprechen. Die Stadt Mainz verfolgt laut Begründung die Strategie zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfes durch die Bebauung von bislang noch nicht für das Wohnen genutzter Flächen. Da erscheint es mir doch unverhältnismäßig ein neues Baugebiet zu erschließen, welches – neben einer Kindertagesstätte - lediglich Wohnraum für 2 Familien (laut Begründung für rund 5 Einwohner) schafft. Unter diesem Gesichtspunkt und vor der Tatsache, dass die Wohnungsmarktsituation in Mainz doch äußerst angespannt ist, sollte dringend die Größe des Bebauungsgebietes L70 überdacht werden.

29 1

Neben der allgemein herrschenden Wohnungsnot, habe auch ich persönlich für meine Familie Bedarf an Wohnraum und wäre somit für eine Ausweitung des Baugebietes dankbar.

Bereits in einer Beschlussvorlage aus dem Jahr 2011 (Drucksache 1078/2011) hatte die Stadt Mainz selbst vorgesehen, auf diesem Bereich ein Wohngebiet zur „städtebaulichen Abrundung“ der bestehenden Bebauung zu schaffen. Diese damals vorgesehene Fläche umfasste nicht nur das gesamte Gebiet „Judenteufel“, sondern auch den Bereich „Klinke“.

---

Weiterhin hatte ich der Stadt Mainz mehrfach (mit meinen Schreiben vom 18.04.2011 sowie 30.10.2014) mein Interesse an der Schaffung von Bauland auf meinem Flurstück Nr. 179, Flur 17, bekundet. Dies wurde seitens der Stadt allerdings abgelehnt.

Im Zuge der Schaffung von Bauland, welches mein Flurstück tangieren würde, wäre ich natürlich bereit, mich an einem Infrastrukturbeitrag zu beteiligen („Partnerschaftliche Baulandbereitstellung“).

Weiterhin möchte ich die Wirtschaftlichkeit des von mir zu bewirtschaftenden Grundstückes ansprechen. Dieser doch kleine Weinberg liegt völlig abseits und ist daher wirtschaftlich eher uninteressant (zur Selbstbewirtschaftung wie auch zum Verpachten des Grundstückes).

Auch sollte hier angesprochen werden, dass die Bewirtschaftung meines Grundstückes nur über die Zufahrt „Im Stoßacker“ und aktuell nur mit einer mündlich geduldeten Durchfahrtsregelung eines anderen Eigentümers erfolgen kann. Mit Traktoren ist eine Anfahrt aus einer anderen Richtung überhaupt nicht möglich.

Es sollte hier auch angesprochen werden, dass die Bewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln vorsieht. Beim Bau einer Kindertagesstätte sollte dieser Aspekt doch sehr wohl überlegt sein.

Falls die auf dem Gebiet „Judenteufel“ liegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden, stellt sich für mich die Frage, wie sich die Stadtverwaltung Mainz die zukünftige Bewirtschaftung seitens der Eigentümer vorstellt?

Auch bei einer Vergrößerung des jetzigen Bebauungsplanentwurfes sollte die verkehrliche Erschließung meines Erachtens kein größeres Problem darstellen, da wie in der Begründung ausgeführt, die Straße „Im Stoßacker“ bei einer Vergrößerung der Bebauungsfläche lediglich verlängert werden müsste.

Zu beachten ist weiterhin, dass ich eine spätere Erweiterung der Siedlungsgrenzen in diesem Bereich für eher ausgeschlossen sehe und somit für mich keine Möglichkeit mehr besteht, dass mein Flurstück als Bauland ausgewiesen werden kann. Der Bebauungsentwurf würde dies völlig abgrenzen und somit ausschließen. Daher sollte bereits zum jetzigen Zeitpunkt über eine Vergrößerung des Gebietes nachgedacht werden.

In der Antwort zur Anfrage Nr. 1306/2019 der FDP-Ortsbeiratsfraktion Mainz-Laubenheim wird unter Punkt 5 von einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet gesprochen. Dieses Landschaftsschutzgebiet soll direkt an die dargestellten Wohnbauflächen angrenzen. Dieser Punkt ist mir nicht ganz klar: Auf dem Stadtplan der Stadt Mainz wird der gesamte Ortsteil Laubenheim als „Landschaftsschutzgebiet“

ausgewiesen. Diesen Gesichtspunkt halte ich für irrelevant und ist somit bei eine Vergrößerung der Bebauungsfläche unerheblich.

Ich möchte Sie abschließend bitten, meine getätigten Aussagen im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes L70 zu überarbeiten und aktuell nicht vorgesehene Flächen in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

Für Gespräche oder Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

---

Mit freundlichen Grüßen



Bürger 2

den 16.02.2020

Stadt Mainz  
 Stadtplanungsamt  
 Frau Bourguignon  
 Postfach 38 20

55028 Mainz

per Mail

Z. d. lfd. A.  
 Z. d. Handakten  
 Wvl.: .....

**Bebauungsplan „Im Stoßacker/Koppernweg (L 70)“**  
**Aktenzeichen 61 26 Lau 70**

→ G. 2.2 i.V. A.

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 sehr geehrte Frau Bourguignon,

hiermit legen wir gegen o.g. Bebauungsplan Widerspruch ein.

Bereits jetzt ist die Verkehrssituation an der Kreuzung Im Stoßacker/Hans-Zöller-Straße grenzwertig. Eine Gefährdung der Anwohner durch Autoverkehr und Abgase ist schon heute trotz Tempo 30 Zone vorhanden, noch mehr ist nicht zumutbar. Das Öffnen von Fenstern (und lüften) ist schon jetzt zwischen 6 und 9 Uhr nicht möglich.

Der ganze westliche Hang ist über diese Kreuzung erschlossen – immer mehr Verkehr muss über diese Zufahrt abgewickelt werden. In der Innenstadt wird aufgrund hoher Belastung ein Dieselfahrverbot verhängt – dies trifft alle Mainzer Bürger. Sind wir Bürger 2. Klasse und müssen noch mehr Verkehr ertragen? In der heutigen Zeit werden 95 % der Kinder mit Autos gebracht und abgeholt – dies bedeutet, dass jedes Auto mindestens 4x diese Kreuzung pro Tag befährt.

Der Bebauungsplan muss so erweitert werden, dass eine 2. Zufahrt Richtung Süden ermöglicht wird. Es ist sinnvoll, ein größeres Baugebiet zu erschließen, so dass die Stadt durch den Geländeabzug der Eigentümer kostengünstig zu Gelände kommt. Hierzu verweisen wir auf den Bebauungsplan L 25 in dem eine ausreichend große Fläche für Kindergarten vorgesehen war. Diese hat die Stadt gewinnbringend als Bauplätze verkauft.

Eine unüberlegte Planung ist schlechter als keine ordentliche, wohl überlegte, Planung.

Wir bitten, die Bedenken der Anwohner ernst zu nehmen und erwarten Ihre Antwort.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält Herr Ortsvorsteher Strotkötter, mit der Bitte um Weiterleitung an alle Fraktionen des Ortsbeirates.

Mit freundlichen Grüßen

29<sup>2</sup>

Stadtverwaltung Mainz  
Stadtplanungsamt  
Am 87er Denkmal  
55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 25. Feb. 2020									
Antw. Dez.	z. d. Hfd. A				Wvl.			R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Mainz, 18.02.20

Betrifft: Bebauungsplan "L 70", "Im Stoßacker/ Koppernweg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Mainz erfolgte eine Veröffentlichung der Bebauungspläne "Im Stoßacker/ Koppernweg (L70)" in Mainz-Laubenheim.

Als betroffene Grundstückseigentümerin der Flurstücke 177 und 178 der Flur 17 möchte ich folgende Bedenken äußern: Die Fläche der Flurstücke 177 (1075 m<sup>2</sup>) und 178 (656 m<sup>2</sup>) umfasst eine Gesamtfläche von 1731 m<sup>2</sup>. Zur Zeit sind diese beiden Flächen an einen Winzer verpachtet. Laut Bebauungsplan bzw. laut der Gespräche im Bauamt benötigt die Stadt Mainz für Ihre Bebauungspläne nur ein Teilstück des Flurstückes 177 von etwa 50 % oder 500 m<sup>2</sup>.

Somit verbliebe eine etwa 1200 m<sup>2</sup> große Restfläche in meinem Besitz. Es besteht von meiner Seite die Befürchtung, dass der Winzer, der die Flächen zur Zeit bewirtschaftet, vom Pachtvertrag zurück tritt, da eine weitere Bewirtschaftung auf dem verbleibenden kleinen Restgrundstück nicht mehr wirtschaftlich wäre.

Hinter unseren Grundstücken liegen auch noch die Flurstücke 179 und 180. Diese beiden Grundstücke sind nur über unser Grundstück zu erreichen. Auch hierdurch ergeben sich für uns Einschränkungen in der Nutzbarkeit unserer verbleibenden Restfläche.

Da die von der Bebauung ausgeschlossene Restfläche für eine landwirtschaftliche Nutzung zukünftig nicht mehr attraktiv sein wird, stellt sich mir die Frage, was mit dieser Fläche zukünftig passieren könnte. Hier habe ich sehr große Bedenken, dass diese Fläche von der Stadt Mainz als ökologische Ausgleichsfläche mit neuen Naturschutzauflagen belegt werden könnte. Dann wäre diese Fläche für uns zukünftig komplett verloren.

In der Hoffnung, dass meine Bedenken in die weiteren Planungen mit einbezogen werden, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen.