



Vorlage für die Sitzung der Verbandsversammlung am 21. Januar 2014

Aktz.: 85 Fi 12 10/12

TOP 7

Masterplan Zweckverbandsgebiet Layenhof/Münchwald und Planungsrecht

Bericht über die Planungswerkstätten und Beschluss zur Masterplanung als Städtebaulicher Rahmenplan

Auf die Vorlage zu TOP 11 in der Sitzung am 26. März 2013 wird verwiesen. In den ersten vier Planungswerkstätten wurde die Nutzungsstruktur erarbeitet und dokumentiert.

Die Vorschläge des planenden Ingenieurbüros und des Treuhänders zur Ergänzung des Wohnungsbestands wurden in der 5. Planungswerkstatt kontrovers diskutiert. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden.

Deshalb wurde zu einer 6. Planungswerkstatt eingeladen. Zwischenzeitlich hatte das Planungsbüro auf Wunsch des Treuhänders die Neubauplanungen zum Wohnen reduziert, weshalb auch relativ schnell Konsens erreicht werden konnte.

Die Masterplanung ist als Städtebaulicher Rahmenplan zu beschließen und bildet den zukünftigen Handlungsrahmen:

Beschluss:

Die Zweckverbandsversammlung beschließt die in sechs Planungswerkstätten mit den Akteuren und Nutzern des Zweckverbandsgebiets und der interessierten Öffentlichkeit erarbeitete Masterplanung als Städtebaulicher Rahmenplan mit folgenden Bindungen:

Flächen für Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung (im Masterplan mit „A“, „B“, „C“ und „F“ versehen)

Aufgrund der möglichen Konflikte der unterschiedlichen Nutzungen wird ein Bebauungsplanverfahren angestrebt und parallel dazu ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Verbandsgemeinde Heidesheim-Wackernheim und der Stadt Mainz empfohlen.

**Handwerkerhof (im Masterplan mit „G“ versehen)
Flugaffines Gewerbe I (im Masterplan mit „E“ versehen)
Flugaffines Gewerbe II (im Masterplan mit „D“ versehen)**

Die öffentliche Erschließungsfläche, die Grünareale und die bebaubaren Grundstücke mit der vorgegebenen Nutzungsstruktur sowie die Rangier- und Parkplatzflächen für die Fluggeräte werden festgelegt.

Bauanträge sind nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Anlage

Städtebaulicher Rahmenplan

Mainz, 17.12.2013

Der Verbandsvorsteher:



Michael Ebling
Oberbürgermeister

Masterplan M 1:2000



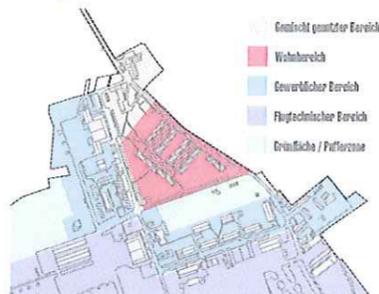
Legende

- Verkehr**
- Bestehende äußere Verkehrsbindung
 - Neue Hauptschließungsanlagen
 - Bestehende Hauptschließungsanlagen
 - Neue Nebenschließungsanlagen
 - Bestehende Nebenschließungsanlagen
 - Verkehrsberuhigte Erschließung
 - Erschließungsmöglichkeit Mischbebauung
 - Fuß- und Radwegeverbindungen
 - Rückbau Straßenverkehrsflächen
 - Parkplatzflächen Bestand
 - Parkplatzflächen Neubau
 - Zufahrtmöglichkeiten flugtechnischer Bereich
- Gebäudebestand und Baustanz**
- Flächen für gewerbliche Nutzung
 - Flächen für flugtechnisches Gewerbe
 - Flächen für gemischte Nutzung
 - Bebauung gemäß lärmtechnischer Untersuchung
 - Gebäudebestand
 - Neubau / Erweiterung Gebäude
 - Gebäude Abbruch
- Grün- und Freizeiflächen**
- Grünflächen mit Erhalt und Weiterentwicklung der wesentlichen Grünstrukturen
 - Private Grün- und Freizeiflächen
 - Verkehrsbegleitende Grünachse (Baumstandorte können im Zuge der Ausbauplanung abweichen)
 - Waldflächen / zusammenhängender Baumbestand
 - Platzbereich / Sport- und Spielstätten
- Sonstiges**
- Plangebiet
 - 1224 Gebäudenummer

Maßnahmen

- Verkehrliche Maßnahmen**
- Ausbau einer Kreisverkehrsanlage (evtl. mit Bypass) im Eingangsbereich des Layenhofes zur Trennung des Verkehrs Wohnen / Gewerbe / neues Mischgebiet
 - Verlegung der Bushaltestelle mit Anbindung an den neuen Kreisverkehr
 - Ausbau der Erschließung zur und innerhalb der Wohnsiedlung als verkehrsberuhigter Bereich / Bau einer Wendeanlage / Beschränkung der Zufahrt nur für Anlieger
 - Rückbau nicht mehr benötigter Straßenverkehrsflächen / Umbau als Rad- und Fußwegeverbindungen
 - Neubau einer zentralen Erschließungsachse für den gewerblichen und flugtechnischen Bereich
 - Neubau einer Nebenschließung mit beschränkter Durchfahrtsmöglichkeit (nur für Anlieger)
 - Ertüchtigung der vorhandenen Erschließungsanlagen im gewerblichen und flugtechnischen Bereich
 - Neubau einer Nebenschließung zur Erweiterung / Neuordnung des flugtechnischen Bereichs
 - Neubau von Sammelplatzflächen für den erweiterten flugtechnischen Bereich bei Bedarf
 - Neubau einer Ringschließung zur Neuordnung der Erschließungsflächen im Bereich Handwerkerhof
- Bauliche Maßnahmen**
- Mischbebauung - Unterbringung von Geschosswohnungsbau, einer Kindertagesstätte sowie einer Nahversorgungsmöglichkeit (Kiosk, Nachbarschaftstreff, Cafe)
 - Bebauung gemäß lärmtechnischer Untersuchung - bevorzugt Anbindung von Terrakontakten als Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen
 - Ergänzung der gewerblichen Bebauung
 - Potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten für den flugtechnischen Bereich mit möglicher ergänzender Bebauung
 - Ergänzung des Gebäudebestandes im bestehenden flugtechnischen Bereich
 - Erhalt / Instandsetzung / Ergänzung des Gebäudebestandes Büro / Kunst / Kultur
 - Ergänzung des Gebäudebestandes und Etablierung eines Handwerkerhofes
- Maßnahmen auf Grün- und Freizeiflächen**
- Neubau einer Sport- und Spielanlage mit Bolzplatz
 - Anlage eines Platzbereiches
 - Erhalt der notwendigen Sport- und Spielflächen unter Berücksichtigung der wesentlichen Grünstrukturen nach Bedarf / Rückbau nicht mehr benötigter Anlagen
 - Erhalt der vorhandenen Wald- und Grünflächen

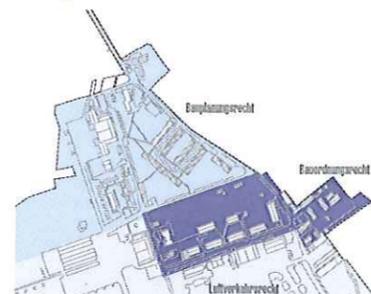
Nutzungsstruktur



Die derzeitige Nutzungsmischung im Plangebiet macht es erforderlich, die Teilflächen des Layenhofes im Rahmen einer zukünftigen (Bauland-) Planung zu gliedern, um ein störungsfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen gewährleisten zu können.

Im bereits beruflich genutzten nördlichen Teil des Plangebietes finden sich verschiedenen Freizeitanlagen, die im Rahmen weiterer Planungen gelöst werden müssen. Zur Bewahrung der angestrebten städtebaulichen Ordnung und zur Lösung der bestehenden Lärmsituation wird die Aufstellung von Bebauungsplänen empfohlen.

Planungsrecht



Der überwiegend durch Freizeiflächen geprägte südliche Bereich des Zweckverbandsgebietes ist weitgehend konfliktfrei. Die gewerbliche und sonstigen Nutzungen beeinträchtigt nicht die bestehenden geschützten Biotopflächen.

Notwendige Pflegemaßnahmen erfolgen bereits auf Grundlage eines für das Zweckverbandsgebiet erarbeiteten Pflege- und Entwicklungsplans und sehen u.a. eine Mahd und Beweidung der Offenlandfläche vor. Für den derzeit noch militärisch genutzten Teilbereich im Südosten können hingegen keine planerischen Aussagen getroffen werden.

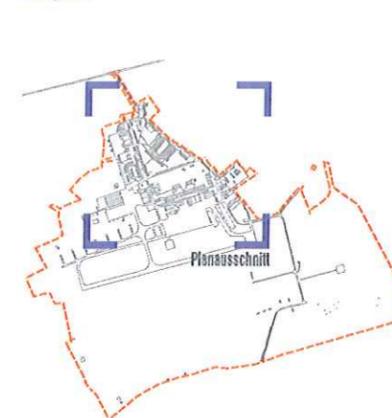
Isophonenkarte - Gewerbelärm



Im Zuge der Bauleitplanung sollte eine „Lärmkontingenzform“ für den Planbereich „Layenhof“ vorgenommen werden, um ein störungsfreies Nebeneinander der vorhandenen und geplanten gewerblichen, volkswirtschaftlichen und Mischnutzung zu gewährleisten.

Die Erarbeitung eines vertiefenden schalltechnischen Gutachtens, als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung zur Festsetzung lärmbezogener Schallleistungspegel, wird empfohlen.

Plangebiet



Übersichtsplan



Projekt

Projekt-Nummer: P-2013-02-14
 Bearbeitung: Anna Eiden / Sandra Kramer
 Plangröße: 0,850 x 0,720 m