

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0509/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Wei 100	Datum 23.03.2010	<b>TOP</b>

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.04.2010		
<b>Beratungsfolge Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Datum</b>
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.04.2010
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Kenntnisnahme	28.04.2010
Stadtrat	Entscheidung	05.05.2010

<p><b>Betreff:</b> Bebauungsplanverfahren "Bleichstraße (W 100)" hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB - Vorlage in Planstufe I - Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 01.04.2010</p> <p>gez.</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Jens Beutel Oberbürgermeister</p>

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau** nimmt zur Kenntnis / der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bebauungsplannentwurf

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe I,

3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

## 1. Sachverhalt und Erfordernis der Planung

Die Nachnutzung des aufgelassenen Gärtneiregeländes Nauheimer ist in den vergangenen Jahren wiederholt thematisiert worden. Auf Grund des nahe gelegenen Betriebsgeländes der Heidelberg Cement AG und den noch in den 90er Jahren durchgeführten Sprengungen sowie dem damals anstehenden Ausbau der Autobahn "BAB A 60" in diesem Bereich wurden bisher alle Konzepte wieder verworfen.

Auf Grund der sich wandelnden Rahmenbedingungen wie der Stilllegung des Steinbruchs und diesem Jahr begonnenen geplanten Bau einer Lärmschutzwand in diesem Abschnitt im Zuge des Autobahnausbaus der "BAB A 60" soll nunmehr das Gelände am südlichen Ortsrand von Mainz-Weisenau einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der bestehende Gärtneireibetrieb Nauheimer wird teilweise aufgegeben. Lediglich die verbleibenden Flächen nordöstlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "W 100" werden zukünftig noch als Saat- und Aufzuchtflächen genutzt. Der Abverkauf der Gärtneierezeugnisse selbst wird an einem anderen Standort stattfinden.

Auf Grund der Nähe des Plangebiets zur Autobahn "BAB A 60" und den existierenden Belastungen des Geländes durch Fluglärm sind weitergehende Untersuchungen bzw. Regelungen zum Schallschutz für die geplanten zukünftigen Wohnbauflächen erforderlich. Der Vorhabenträger, die Wilma Wohnen Süd GmbH, hat bereits ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Zur Schaffung von Baurecht muss ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Daher soll jetzt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "W 100" sowie die Planstufe I des Bebauungsplanentwurfes beschlossen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bleichstraße (W 100)" liegt in der Gemarkung Mainz-Weisenau, Flur 4, nördlich der Autobahn BAB A 60 und wird begrenzt:
- im Norden durch eine im Abstand von 80 m parallel zur Laubenheimer Straße verlaufende Linie zwischen der östlichen Grenze des Flurstücks 97/4 und der westlichen Begrenzung des Flurstücks 89/3,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 89/3,
- im Süden durch die nördliche Grenze des entlang der Autobahn BAB A 60 verlaufenden Wirtschaftsweges, Flurstück 33/7,
- im Westen durch die östliche Grenze der Bleichstraße und die östlichen Grenzen der Flurstücke 97/3 und 97/4.

### **3. Flächennutzungsplan**

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "Bleichstraße (W 100)" stimmen mit der Darstellung "Wohnbaufläche" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 überein. Der Bebauungsplan "W 100" wird damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

### **4. Städtebauliches Konzept**

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur ist eine Mischung aus einer Einzel- und Doppelhausbebauung sowie einer Reihenhausbebauung geplant. Aus Gründen der unmittelbaren Lage des Plangebiets an der "BAB A 60" ist im Westteil des räumlichen Geltungsbereiches zur Autobahn hin ein geschlossener Wohnriegel aus Reiheneinheiten vorgesehen. Auf Grund der Tieflage der "BAB A 60" und der nach Fernstraßenrecht einzuhaltenen Bauverbotszone von 40 m zum äußersten Fahrbahnrand der Autobahn knickt die im städtebaulichen Konzept dargestellte durchgängige Reiheneinheit leicht nach Osten ab. In den von der "BAB A 60" abgewandten nordöstlichen und östlichen Bereichen des Plangebiets lockert sich die Bebauung in Einzel- und Doppelhauseinheiten auf.

Die Erschließung des zukünftigen Wohngebiets erfolgt von der Bleichstraße aus. Über einen Anschluss an die bestehende Wendefläche der Bleichstraße wird das zukünftige Wohngebiet durch eine Ringerschließung erschlossen.

Mit der geplanten Mischung aus einer Einzel- und Doppelhausbebauung sowie einer Reihenhausbebauung soll vor allem für junge Familien eigengenutzter Wohnraum geschaffen werden. Im Plangebiet sollen insgesamt ca. 40 neue Wohneinheiten entstehen.

### **5. Bauleitplanverfahren**

#### **5.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde im Zeitraum von 16.11.2009 bis 14.12.2009 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie am 17.12.2009 ein Scoping-Termin im Stadtplanungsamt durchgeführt. Die Ergebnisse des Scoping-Termins sowie die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem in der Anlage beigefügten Vermerk zu entnehmen.

#### **5.2. Weiteres Verfahren**

Auf Grundlage des in Planstufe I vorliegenden Bebauungsplanentwurfes "Bleichstraße (W 100)" soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

Daran anschließend soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren) durchgeführt werden. Der Entwurf des Umweltberichtes sowie die erforderlichen Gutachten liegen noch nicht vor, werden derzeit jedoch erarbeitet.

## 6. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten (Umweltbericht, Gutachten, Ausgleich etc.) trägt der Vorhabenträger.

Finanzielle Auswirkungen

- ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1  
 nein