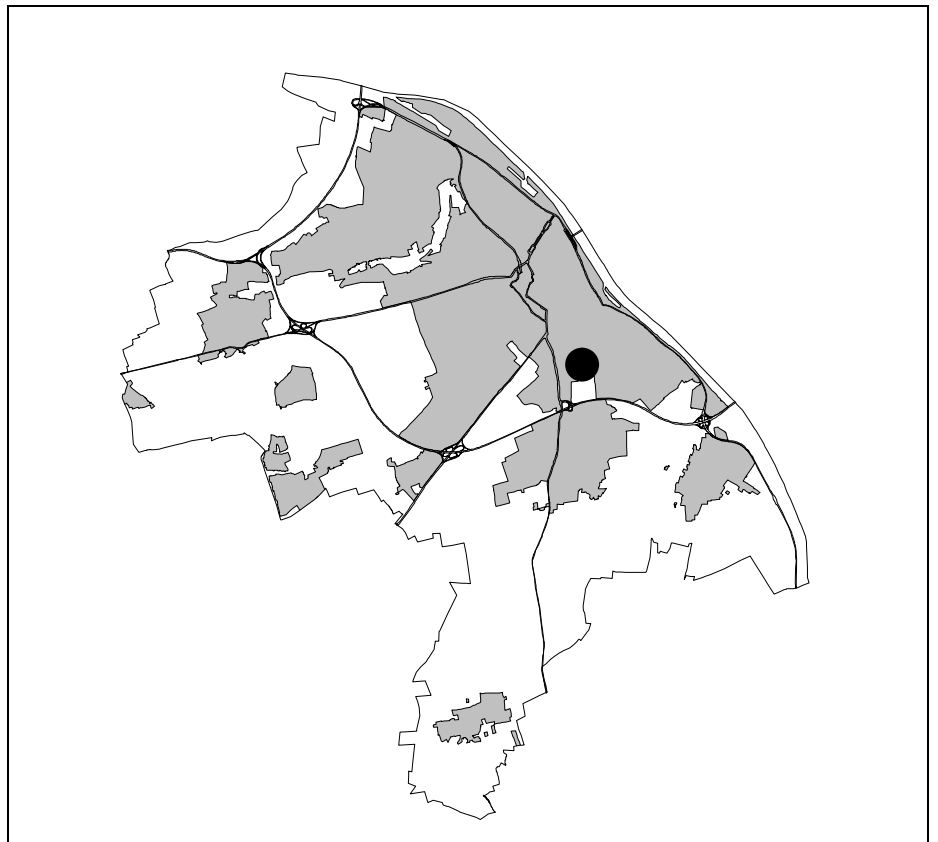


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Nördlich des Henkackerweges, 1. Änderung
(He 115 / 1.Ä.)"



Satzungsbeschluss

Begründung zum Bebauungsplan "Nördlich des Henkackerweges, 1. Änderung (He 115 / 1. Ä)"

Vorbemerkungen

Als möglichen Standort für eine Sekundarstufe II setzt der Bebauungsplan "He 115" im Süden eine Fläche für Gemeinbedarf / Schule in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung für erforderlich gehaltenen Größe von ca. 3 ha fest. Der sich aufgrund der baulichen Nutzung auf dieser Fläche und dem benachbarten Gewerbegebiet ergebende Stellplatzbedarf sollte überwiegend innerhalb der im Bereich der so genannten Kernfläche festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage nachgewiesen werden. Mit dieser Festsetzung sollte einerseits eine Konzentration des ruhenden Verkehrs erreicht werden, andererseits sollte eine städtebaulich wünschenswerte Nutzung der im Rahmen der Bodensanierung entstandene Kernfläche sichergestellt werden.

Nach Überprüfung der Vorhaltenotwendigkeit durch das Kultur- und Schuldezernat besteht kein Bedarf mehr an dem als Erweiterungsstandort für die Sekundarstufe II vorgesehenen Schulgeländes am Henkackerweg, so dass eine anderweitige Nutzung der Baugrundstücke möglich wird. Im städtebaulichen Zusammenhang bietet sich eine gewerbliche Nutzung an, die allerdings durch Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich vorzubereiten ist.

Die GVG beabsichtigt temporär notwendige Stellplätze für die an der Hechtsheimer Straße errichteten Gebäude Prefab I und II sowie für die als Gründerzentrum genutzte "liegende Acht" (ehemaliges IBM-Schulungsgebäude) auf der Stellplatzanlage innerhalb des Bebauungsplans "He 115" unterzubringen. Hierfür muss die ursprüngliche Gemeinschaftsstellplatzanlage entsprechend planungsrechtlich umgewidmet werden.

Planerfordernis

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung herrschenden Rahmenbedingungen haben sich geändert. Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung und Vermarktung der ehemaligen, heute nicht mehr benötigten Fläche für Gemeinbedarf / Schule setzt die Änderung des Bebauungsplans voraus. Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen zur bisherigen Gemeinschaftsstellplatzanlage entsprechend verkehrstechnischen Anforderungen hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan "He 115" wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf / Schule und der nördlich anschließenden Gemeinschaftsstellplatzanlage geändert.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung wird im Westen durch den Grünzug, im Osten durch die Planstraße, im Norden durch die landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzfläche und im Süden durch den Henkackerweg begrenzt. Der sachliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst auch Teile der textlichen Festsetzungen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Abweichend vom Bebauungsplan "He 115" setzt die 1. Änderung als Art der baulichen Nutzung u.a. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Dem Gebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan im Bereich der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche mit der Zielsetzung gewerbliche Baufläche im Parallelverfahren geändert.

Umweltbelange

Die Umplanung des ehemals geplanten Schulstandortes in ein Gewerbegebiet erfordert keinen landespflegerischen Planungsbeitrag oder eine Ergänzung des vorliegenden Planungsbeitrags. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Altlastensanierung

Bezüglich der Altlasten hat sich infolge der erfolgreich durchgeführten Sanierung bzw. Sicherung der Altablagerungen im Geltungsbereich des B-Plans eine neue Sachlage ergeben.

Zwischenzeitlich sind alle als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen altlastenfrei. Hier wurden die Ablagerungen ausgekoffert, der Müll separiert und der sanierte Boden anschließend wieder eingebaut. Die entsprechenden Freimessungen mit den Freigaben durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Mainz, liegen vor.

Somit ist eine gewerbliche Nutzung auf diesen Flächen uneingeschränkt möglich. Innerhalb der als Parkplatzfläche festgesetzten Fläche und in einem Streifen der westlich angrenzenden Planstraße zwischen südlichem und nördlichem Ende der Parkplatzfläche wurden die Müllablagerungen belassen bzw. konzentriert (Kernfläche) und mittels Oberflächenabdichtung (Asphaltdecke bzw. Kunststoffdichtungsbahnen) gesichert.

Somit konnte die im ursprünglichen B-Plan nach § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB vorgenommene Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereiches des B-Plans auf den Bereich der "Kernfläche" reduziert werden. Es handelt sich hier um den gesicherten Teil der Altablagerung Nr.232.

Um die Unversehrtheit der Abdichtung der "Kernfläche" zu gewährleisten, darf bei Grabungsarbeiten bzw. der Bepflanzung der Grünflächen die Abdichtung nicht zerstört werden. Eingriffe in den Untergrund sind mit dem Umweltamt der Stadt Mainz abzustimmen.

An der Plangebietsgrenze, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, entlang der „Hechtsheimer Str.“, konnten aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Straße, Versorgungsleitungen) die Altablagerungen in der Böschung

nicht vollständig entfernt werden. Die verbliebenen Ablagerungen sind jedoch durch eine ausreichende Überdeckung mit Boden sowie durch eine Grabfolie gesichert und dokumentiert. In diesen Bereichen ist bei Eingriffen in den Untergrund das Umweltamt der Stadt Mainz zu beteiligen.

Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung wird die 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel durchgeführt, an Stelle der bisherigen Fläche für Gemeinbedarf mit der Konkretisierung Schule, nun Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festzusetzen. Im Sinne der städtebaulichen Ordnung wird sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebung hergeleitet. Da es sich bei dem überplanten Gebiet ebenfalls um einen so genannten nicht integrierten Standort handelt, werden die restriktiven Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung aus dem für das benachbarte Gewerbegebiet geltenden Bebauungsplan "He 115" übernommen.

Die planungsrechtliche Zuordnung der Stellplätze auf der so genannten "Kernfläche" zu den angrenzenden Gewerbegrundstücken soll zugunsten einer flexibleren Handhabung gelockert werden. Hierzu werden die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.2, letzter Satz, Nr. 1.3, zweiter Absatz und Nr. 1.7, erster Absatz des Bebauungsplans "He 115" ersatzlos gestrichen.

Die zeichnerische Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt.) wird zugunsten der Festsetzung von Stellplätzen (St.) geändert.

Im Übrigen werden die für das benachbarte Gewerbegebiet geltenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Sinne einer städtebaulichen Ordnung übernommen.

Statistik

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 8,32 ha, die sich untergliedert in


Gewerbegebiet	2,89 ha	34,7 %
Stellplatzfläche	5,37 ha	64,5 %
Fußweg	0,06 ha	0,8 %

Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "Nördlich des Henkackerweges (He 115/1. Ä)" entstehen der Stadt Mainz keine Kosten. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz bzw. im Besitz einer stadtnahen Gesellschaft.

Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst.

Mainz, 20.6.05


Norbert Schüler
Bürgermeister