

Herzlich willkommen zur Bürgerinformationsveranstaltung



ORTSGEMEINDE
NACKENHEIM

Bebauungsplanverfahren Projekt „neues Quartier Alte Kapsel­fabrik“





➤ Ablauf der Bürgerinformationsveranstaltung

- **Begrüßung** Ortsbürgermeister René Adler
- **Leitlinien** Ortsbürgermeister René Adler
- **Projekt** Herr Rößler
- **Bebauungsplan** ISU Kaiserslautern, Herr Beckermann
- **Verkehrsgutachten** Fa. R&T, Frau Rheinheimer
- **Dialog**



➤ Ausgangslage

- Ehemalige Kapselabrik wurde verkauft und steht im Privateigentum
- Eigentümer ist die WR Grundstücks GmbH, Herr Richter, Mainz
- Projektvorhaben: Alte Kapselabrik soll zu einem neuen Quartier entwickelt werden
- Projektvorhaben ist kein öffentliches Projekt der Ortsgemeinde!
- Entwicklung ist allerdings nur mit der Ortsgemeinde möglich → Planungshoheit
- Bebauungsplan muss aufgestellt werden (FNP bisher Gewerbe → neu: urbanes Gebiet)
- Vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurden Leitlinien erarbeitet
- Aufstellungsbeschluss über den B-Plan nur unter der Voraussetzung, dass die Leitlinien im weiteren Verfahren beachtet und geprüft werden
- Weitere Detaillierung der Leitlinien im B-Plan und in gesonderten städtebaulichen Verträgen

**Die Nutzungsänderung (Konversion) der Fläche wird von der Gemeinde begrüßt.
Die Wiedernutzbarmachung von verfügbaren Potentialflächen ist ein wichtiger städtebaulicher
Baustein bei der Innenentwicklung und nachhaltig.**



➤ Leitlinien der Gemeinde Nackenheim

- Zugang zum Eichelsbachtal / Eichelbachweg muss gewährleistet bleiben
- Verkehrsgutachten (Leistungsfähigkeit der Straßen und Kreuzungen)
- keine kleinteilige bzw. hochverdichte Bebauung
- Begrenzung Wohneinheiten / Nutzungseinheiten unter Beachtung des Verkehrsgutachtens
- Erhalt des Carl-Zuckmayer Geburtshauses
- nicht störendes Gewerbe / kein regelmäßiger Lieferverkehr
- Renaturierung bzw. Öffnung des Eichelsbaches
- kulturelle Nutzung prüfen (ggf. Betreibermodell mit der Carl Zuckmayer Gesellschaft)
- Sanierungskonzept Altlasten
- Orientierung an vorhandener Baumasse
- Flächenentsiegelung und möglichst geringer Anteil an Flächenversiegelung auf dem Kapselgelände, insbesondere auch mit Blick auf sog. Steingärten o.ä.
- Belassung des "Pförtnerhäuschen" im aktuellen Stil, als besonders herausstechendes Entree des Geländes
- Klärung Leistungsfähigkeit der Kanalisation mit Wirtschaftsbetrieb; ggfls. Kanaltrennsystem



➤ **Bebauungsplanverfahren**

- Gemeinsame Entwicklung des Bebauungsplans unter intensiver Beteiligung der Gemeinde
- Mehrere Vor-Ort-Termine und Visualisierungen des Projektes, fügt sich das Vorhaben ein?
- Abarbeiten von Gutachten und behördlichen Auflagen (vorgeschalteter Scoping-Termin mit allen zu beteiligenden Behörden)
- Begleitung durch externe Fachgutachter
- Erstellen des Vorentwurfs für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Vor Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung: Bürgerinformationsveranstaltung
- Ziel: Vorstellen des Projektes und Erläuterung des Bebauungsplanentwurfs
- Anregungen können im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich bei der Verbandsgemeinde eingereicht werden: bauleitplanung@vg-bodenheim.de

Öffentlichkeitsbeteiligung: 01. Juli bis 02. August 2024

- Ihre Anregungen werden dann förmlich im weiteren Verfahren ausgewertet und abgewogen
- Fortentwicklung des Bebauungsplan anhand der eingegangenen Stellungnahmen