

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0761/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 47 61 26 He 129	Datum 11.04.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 29.04.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.05.2014	N
Stadtrat	Entscheidung	07.05.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	01.10.2014	Ö

## Betreff:

FNP-Änderung Nr. 47 und Bebauungsplanverfahren "He 129" (Planstufe I)

a) Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Gutsschänke Die Karthauserie - VEP (He 129)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB  
- Vorlage in Planstufe I  
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1

b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gutsschänke Die Karthauserie - VEP (He 129)"

hier: - Entscheidung über die Einleitung gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
- Vorlage in Planstufe I  
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz,

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

- Beschlussvorschlag s. Seite 2 -

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren:

- Zu a) - den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB
  - die Vorlage in Planstufe I
  - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.
  
- Zu b) - die Einleitung des VEP auf der Grundlage der vom Investor erstellten Planungen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
  - die Vorlage in Planstufe I
  - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

## 1. Anlass und Sachverhalt

Die Familie Spindler-Meier betreibt aktuell, neben Weinwirtschaft, eine Straußwirtschaft auf dem Gelände "Militärstraße 2". Die landwirtschaftliche Aussiedlung befindet sich östlich der Militärstraße im Ortsteil Mainz-Hechtsheim. Die Betreiber beabsichtigen, die existierende Straußwirtschaft in eine Gutsschänke als Speise- und Schankwirtschaft umzuwandeln.

Für die betreffenden Flächen an der Militärstraße in Mainz-Hechtsheim existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bereich ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Bei der geplanten Nutzung -Gutsschänke- handelt es sich nicht um eine privilegierte landwirtschaftliche Nutzung, die auf einer bereits bebauten und landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich vorgesehen werden soll. Im Gegensatz zu Straußwirtschaften sind Gutsausschänken als "normale" Schank- und Speisegaststätte" und somit als gastronomischer Gewerbebetrieb einzustufen.

Aus den o.g. Gründen ist die Schaffung eines entsprechenden Baurechts erforderlich. Da es sich bei dem zugrundeliegenden Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Investors handelt, soll für die Schaffung des erforderlichen Baurechts kein Angebotsbebauungsplan, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden. Die Familie Spindler-Meier hat aus diesem Grund bei der Stadt Mainz beantragt, zur Schaffung des erforderlichen Baurechts ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) einzuleiten.

Das Vorhaben ist gem. Kriterienkatalog/Leitlinien zur Beurteilung von Gutsschänken im Außenbereich prinzipiell zulässig; s.a. detaillierte Prüfung des Vorhabens anhand des Kriterienkataloges in der Anlage.

## 2. Ziel der Planung

Zielsetzung dieser Planung ist es, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 129" die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Verwirklichung des vom Investor vorgelegten städtebaulichen Vorhabens, der Errichtung einer Gutsschänke, zu schaffen.

## 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - VEP

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Mit Schreiben vom 18.12.2013 hat die Antragstellerin, Frau Christine Spindler-Meier, die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Die Karthauserie - VEP (He 129)" beantragt. Die Flächen (Flur 4, Flurstücke 156/2 und 156/3) mit einer Größe von ca. 0,46 ha befinden sich im Eigentum der Antragstellerin.

Die in diesem Zusammenhang eingereichte Vorhabenbeschreibung sieht vor, die bereits existierende Straußwirtschaft in eine Gutsschänke umzuwandeln. Ziel ist die Errichtung einer dauerhaften, ganzjährig geöffneten Schank- und Speisegaststätte.

Des Weiteren hat der Investor zu erkennen gegeben, die übrigen Verpflichtungen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, zu erfüllen sowie alle erforderlichen Untersuchungen auf eigene Kosten erstellen zu lassen.

Die Anwendung des Planungsinstruments eines "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans - VEP" ist somit begründet.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 129" befindet sich in der Gemarkung Hechtsheim, Flur 4 und wird begrenzt:

Im Norden durch:

- Eine Teilfläche der Wirtschaftswegeparzelle mit der Flurstücksnummer 202/1 (Militärstraße) sowie einer Teilfläche der Wirtschaftswegeparzelle mit der Flurstücksnummer 215 (nördliche und südliche Grenze)

Im Osten durch:

- Die östliche Grenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 156/2 und 156/3

Im Süden durch:

- Die südliche Grenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 156/3

Im Westen durch:

- Die westliche Grenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 156/2 und 156/3.

#### **5. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im seit dem 24.05.2000 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Neben dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und der Wohnung der Familie Spindler-Meyer wird aktuell eine Straußwirtschaft auf dem Gelände betrieben. Diese Straußwirtschaft soll nun in eine Gutsschänke umgewandelt werden. Die vorgesehenen Nutzungen stimmen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht überein.

Die erforderliche Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet "landwirtschaftliche Betriebe / Gutsschänken" dargestellt.

#### **6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.



## 7. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Guttschänke die Karthauserie - VEP (He 129)" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen, worin die Übernahme sämtlicher anfallender Kosten (erforderliche Fachgutachten und allgemeine Verfahrenskosten - ohne Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für Umbauten an bestehenden Wirtschaftswegen werden in diesem Zuge ebenfalls vom Vorhabenträger übernommen.

Ansonsten sind derzeit keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben könnten.

## 8. Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim

Aufgrund der Sitzungstermine der städtischen Gremien im Jahr 2014 konnte die Anhörung des Ortsbeirates Mainz-Hechtsheim nicht in einer regulären Ortsbeiratssitzung stattfinden. Die Mitglieder des Ortsbeirates Mainz-Hechtsheim wurden nach der Sitzung des Stadtvorstandes am 29.04.2014 im Rahmen einer Sonderinformation bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes "He 129" informiert. Diese Vorgehensweise wurde mit der Geschäftsführung des Ortsbeirates Mainz-Hechtsheim (Amt 10 - Hauptamt) abgestimmt.

## 9. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren erfolgen. Daran anschließend soll der Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden und darauf aufbauend die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

### *Anlagen:*

- Kriterienkatalog Guttschänken (Bewertung "He 129")*
- Bebauungsplan "HE 129"*
- Antrag auf VEP*
- Vorhabenplan mit Betriebsbeschreibung*
- Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*