

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0878/2016
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Bre 163	Datum 06.06.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.09.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.09.2016	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	28.09.2016	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	06.07.2016 vertagt	Ö
Stadtrat	Entscheidung	04.10.2016	Ö

## Betreff:

Bebauungsplanverfahren "B 163" (Aufstellung, Planstufe I)  
Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Guttschänke Weyer - VEP (B 163)"  
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, 05.09.2016

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 16.09.2016

gez.  
Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

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

1. 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,
2. die Vorlage in Planstufe I
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.



## 1. Anlass und Sachverhalt

Die Antragsteller betreiben, neben Land- und Weinwirtschaft, zwei Straußwirtschaften auf dem Gelände "Am Heckerpfad 24" westlich der Essenheimer - bzw. Koblenzer Straße im Ortsteil Mainz-Bretzenheim. Die Betreiber beabsichtigen, die beiden aktuell existierenden Straußwirtschaften in eine Gutsschänke als Speise- und Schankwirtschaft umzuwandeln.

Die Familie Weyer stellte bereits Ende 2013 einen Antrag auf einen VEP bei der Stadt Mainz. Dem Stadtrat wurde am 09.04.2014 eine Beschlussvorlage zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) und zur Vorlage in Planstufe I vorgelegt. Aufgrund von Beratungsbedarf und der Sitzungsfolge aufgrund der Kommunalwahlen 2014 konnte die Beschlussvorlage dem Stadtrat erst am 01.10.2014 für eine Entscheidung vorgelegt werden. In dieser Sitzung wurde der VEP- Antrag vom Stadtrat zurückgewiesen.

Im nun vorliegenden Antrag auf einen VEP wurden insbesondere die innere Erschließung sowie die Anzahl der Stellplätze (PKW und Fahrrad) gegenüber dem ersten VEP- Antrag geändert. Die Besucherverkehre auf dem Grundstück selbst werden über eine zentrale, signalisierte Zufahrt verteilt, eine Trennung vom Wirtschaftsweg zu Grundstück wird mittels Heckenpflanzungen und Poller erreicht.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Landwirtschaftliche Aussiedlung am Bergweg (B 128)", welcher ein Sondergebiet (SO) für landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivtierhaltung festsetzt.

Der geplante Zufahrtsbereich über die Essenheimer Straße und den bestehenden Wirtschaftsweg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)", im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)" sowie des Bebauungsplanes "Feld- und Radwegeanschluss im Bereich der Gewann An der Oberpforte (B 116)".

Bei der geplanten Nutzung "Gutsschänke" handelt es sich nicht um eine zulässige Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 128", sondern um eine gewerbliche Nutzung, da im Gegensatz zu Straußwirtschaften Gutsausschänken bauplanungsrechtlich als "normale" Schank- und Speisegaststätten und somit als gastronomischer Gewerbebetrieb einzustufen sind. Auf der Grundlage des o.g. Bebauungsplanes "B 128" kann die vorgesehene Nutzung in Form einer Gutsschänke nicht verwirklicht werden.

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 Weyer hat aus diesem Grund bei der Stadt Mainz beantragt, zur Schaffung des erforderlichen Baurechts ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) einzuleiten.

## 2. Ziel der Planung

Zielsetzung dieser Überplanung ist es, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "B 163" die planungsrechtlichen Voraussetzungen 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 10.11.2015 hat der Antragsteller, Herr Lothar Weyer, die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)" beantragt. Die Flächen (Flur 13, Flurstücke 17/19, 17/22 und 17/23) mit einer Größe von ca. 0,43 ha befinden sich im Eigentum des Antragstellers.

Die in diesem Zusammenhang eingereichte Vorhabenbeschreibung sieht vor, die zwei bereits existierenden Straußwirtschaften in eine Gutsschänke umzuwandeln. Ziel ist die Errichtung einer dauerhaften, ganzjährig geöffneten Schank- und Speisegaststätte. Hierbei sollen die typischen, charakteristischen Merkmale der beiden bestehenden Straußwirtschaften erhalten bleiben. Umbaumaßnahmen, wie z.B. die Vergrößerung der Küche im EG, Schaffung von Lagerflächen und eines Sozialraumes sind zusätzlich geplant, ebenso wie Außenbewertungsflächen und Stellplätze.

Aus verkehrstechnischen Gründen ist eine direkte Anbindung von der Essenheimer Straße (K 3) im Bereich des bestehenden Knotenpunktes vorgesehen.

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 Planungsinstrumentes eines "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans - VEP" ist somit begründet.

### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 163" befindet sich im Stadtteil Mainz-Bretzenheim, Gemarkung Bretzenheim Flur 13. Er umfasst die Parzellen mit den Flurstücksnummern 17/19, 17/22 und 17/23 sowie Teile der Parzellen mit den Flurstücksnummern 17/25 (Wirtschaftsweg) und 255/14 (Essenheimer Straße (K3)) und wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 17/22
- Im Osten durch die Essenheimer Straße (K 3) mit der Flurstücksnummer 255/14
- Im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 17/23
- Im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen mit den Flurstücksnummern 17/19 und 17/22.

## **5. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "landwirtschaftliche Betriebe" dargestellt.

Neben dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und dem Wohnhaus der Antragsteller werden aktuell zwei Straußwirtschaften auf dem Gelände betrieben. Diese beiden Straußwirtschaften sollen nun in eine Gutsschänke umgewandelt werden. Diese Gutsschänke stellt auch nach der Errichtung nur einen untergeordneten Bestandteil des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes dar.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes für "landwirtschaftliche Betriebe" wird gewahrt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **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. Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich**

Die Errichtung und der Betrieb einer Gutsschänke im Außenbereich setzt ein entsprechend konkretes Baurecht voraus, da die Nutzung "Gutsschänke" gem. § 35 BauGB nicht privilegiert ist.

Zur Abschätzung, ob jedes einzelne vom Betreiber beantragte Vorhaben negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld hat, wurde seitens der Stadt Mainz ein Kriterienkatalog erstellt, welcher sowohl Umweltbelange als auch Planungsbelange umfasst.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.08.2011 die Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich als Grundlage der Einzelfallprüfung von projektierten oder beantragten Gutsschänken im Außenbereich beschlossen. Hierdurch geht die Stadt Mainz eine Selbstbindung ein, um die Zulässigkeit der jeweils beantragten Anlage anhand eines fachlich breiten und gleichzeitig vergleichbaren Beurteilungsspektrums zu überprüfen.

Obwohl sich das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 128" befindet, werden die Leitlinien für die Beurteilung von Gutsschänken im Außenbereich für das beantragte Vorhaben angewandt. Für das Areal "Am Heckerpfad" ist ein Sondergebiet für "landwirtschaftliche Betriebe" festgesetzt.

Hintergrund für diesen Bebauungsplan waren Aussiedlungsbestrebungen landwirtschaftlicher Betriebe, welche in diesem Gebiet gebündelt wurden. Landwirtschaftliche Betriebe, deren Ansiedlung im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen sind, sind als privilegierte Vorhaben grundsätzlich auch im Außenbereich zulässig. Vor diesem Hintergrund werden zur

Überprüfung der Zulässigkeit des Vorhabens die fachlichen Beurteilungskriterien des Kriterienkataloges angewandt.

Für das geplante Vorhaben wird in Form der beigefügten Einzelfallprüfung dargelegt, inwieweit die aufgeführten Kriterien berührt sind und ob sich aus der Verwirklichung der Planung negative Auswirkungen ergeben. Hierbei wird der aktuelle Informationsstand zum geplanten Vorhaben zugrunde gelegt.

## 8. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)" 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 öffentlicher Erschließungsanlagen im Bereich der Essenheimer Straße (K 3) sowie des bestehenden Wirtschaftsweges mit Grünfläche 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.

## 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:*

- *Bebauungsplanentwurf "B 163"*
- *Vorhabenplan mit Betriebsbeschreibung*
- *Antrag auf VEP*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung zum ersten VEP- Antrag*
- *Prüfung gemäß Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich*