

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0079/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 B 163	Datum 14.01.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 22.01.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	30.01.2019	Ö
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	05.02.2019	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	31.01.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	13.02.2019	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "B 163" (erneuter Aufstellungsbeschluss, Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "VEP Guttschänke Weyer (B 163)"

- hier:
- erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
  - Vorlage in Planstufe II
  - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 16.01.2019

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 23.01.2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim**, der **Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den beiden o.g. Bauleitplanentwürfen:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

## **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.

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)" erneut beantragt. Insbesondere die innere Erschließung sowie die Anzahl der Stellplätze (PKW und Fahrrad) wurden gegenüber dem ersten VEP- Antrag geändert. Die zu dem Grundstück führenden Verkehre werden über eine neu zu bauende, signalisierte Zufahrt geführt. Die Trennung zwischen Wirtschaftsweg und dem gesamten Grundstück der Fam. Weyer 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. 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 Gutsschänken bauplanungsrechtlich als Schank- und Speisegaststätten und somit als gastronomische Gewerbebetriebe einzustufen sind. Auf der Grundlage des o.g. Bebauungsplanes "B 128" könnte 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 das erforderliche Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nach § 12 BauGB geschaffen werden.

## **2. Ziele und Planungsinhalte**

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 Außenbewirtschaftungsflächen und Stellplätze.

Aus verkehrstechnischen Gründen ist eine direkte Anbindung des Areals 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 "Vorhabenbezogener Bebauungsplan – (VEP)" ist somit begründet.

## **4. Bisheriges Verfahren**

### **4.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.10.2016 gemäß § 12 Absatz 2 BauGB über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vom 10.11.2015 entschieden und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)" beschlossen.

### **4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 16.01.2014 bis zum 04.02.2014 bereits zum ersten Antrag der Fam. Weyer statt. Zudem wurden die tangierten Fachämter im Rahmen eines gemeinsamen Termins am 04.02.2014 unterrichtet.

Insbesondere wurden folgende Themenbereiche erörtert:

- Umweltprüfung, Umweltbericht
- Lärmschutz
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Klimaschutz und Energie
- Wasserwirtschaft, Versickerung, Abwasserbeseitigung
- Artenschutz
- Radon
- Verkehrserschließung, ruhender Verkehr
- Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Stellungnahmen der Fachämter führten zu der Erfordernis mehrerer Fachgutachten. Der Vermerk über den Koordinierungstermin ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

#### **4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.12.2016 bis 27.01.2017 statt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Klima, Umweltbelange
- Orts- und Landschaftsbild
- Geplante Anzahl der Sitzplätze
- Verkehrserschließung, ruhender Verkehr
- Schleichverkehr
- Bestehendes Baurecht
- Verkehrslärm, Mehrverkehr
- Lärmimmissionen, Schallschutz
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Abstandsflächen, Einfriedung
- Geruchsbelästigungen

Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung führten zu Planänderungen, bzw. Optimierungen. Insbesondere wurde die Erschließungsplanung konkretisiert und die Freiflächenplanung optimiert.

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

#### **4.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 28.03.2018 bis 04.05.2018 durchgeführt.

Im Nachgang zum Anhörverfahren wurden aufgrund der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange weitere Arbeitsschritte notwendig.

Es wurden weitergehende Regelungen zu grünplanerischen Festsetzungen, zu Maßnahmen und Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft, zum Baumerhalt, zur Eingrünung des Grundstückes, zur Anzahl und Lage der Stellplätze, zu den Außenbewirtschaftungsflächen, etc. in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und darüber hinaus erforderliche redaktionelle Änderungen und Konkretisierungen der bisherigen textlichen Festsetzungen und Hinweise vorgenommen.

Die notwendigen Gutachten wurden entsprechend den Umplanungen überarbeitet.

Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (Anhörverfahren) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

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

Nach dem aktuellen Stand des Verfahrens sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar. Im Zuge des Anhörverfahrens sind diesbezüglich keine Anregungen seitens der städtischen Fachämter vorgebracht worden. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind zudem keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

## **6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb)**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbetrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Da durch die Aufstellung des "B 163" keine werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des "VEP Gutsschänke Weyer (B 163)" erfolgt, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zum Tragen.

## **7. Durchführungsvertrag**

Ergänzend zum Bebauungsplan "VEP Gutsschänke Weyer (B 163)" erfolgt der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind.

Insbesondere sollen folgende Aspekte geregelt werden:

- Flächenverfügbarkeit
- Entwässerung (verbindliche Umsetzung des Entwässerungskonzeptes)
- Schallschutz (Umsetzung der Ergebnisse der Untersuchungen und Maßnahmen)
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Gestaltung der Grün- und Freiflächen
- Eingrünungen/Pflanzungen
- Erschließung (Baudurchführung, Lichtsignalanlagen, etc.) inkl. Kostentragung für Umbauten an öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie dem bestehenden Wirtschaftsweg
- Sitzplatz- und Gastraumangebot (Regelungen zur Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze)
- Kostentragung (Fachgutachten und Verfahrenskosten, etc.)
- Haftung
- Sicherheitsleistungen
- Rückbauverpflichtung

Gegebenenfalls werden die notwendigen, zu regelnden Aspekte im weiteren Verfahren ergänzt.

## 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 anfallenden 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 vom Vorhabenträger übernommen.

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

## 9. Weiteres Verfahren

Die notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen für das Vorhaben können nicht im derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 163" kompensiert werden. Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden Flächen in der Gemarkung Mainz-Gonsenheim, außerhalb des aktuellen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Aufgrund der geplanten externen Ausgleichsflächen erweitert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 163". Hierzu wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf "B 163" soll in "Planstufe II" beschlossen werden. Als nächster Verfahrensschritt soll die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes "VEP Gutsschänke Weyer (B 163)" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "B 163" inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Vorhaben- und Erschließungsplan mit Betriebsbeschreibung*
- *Antrag auf VEP (Vorhabenträger)*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Schalltechnische Untersuchung*
- *Entwässerungskonzept*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung zum ersten VEP- Antrag*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Behördenbeteiligung (Anhörverfahren)*
- *Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen*