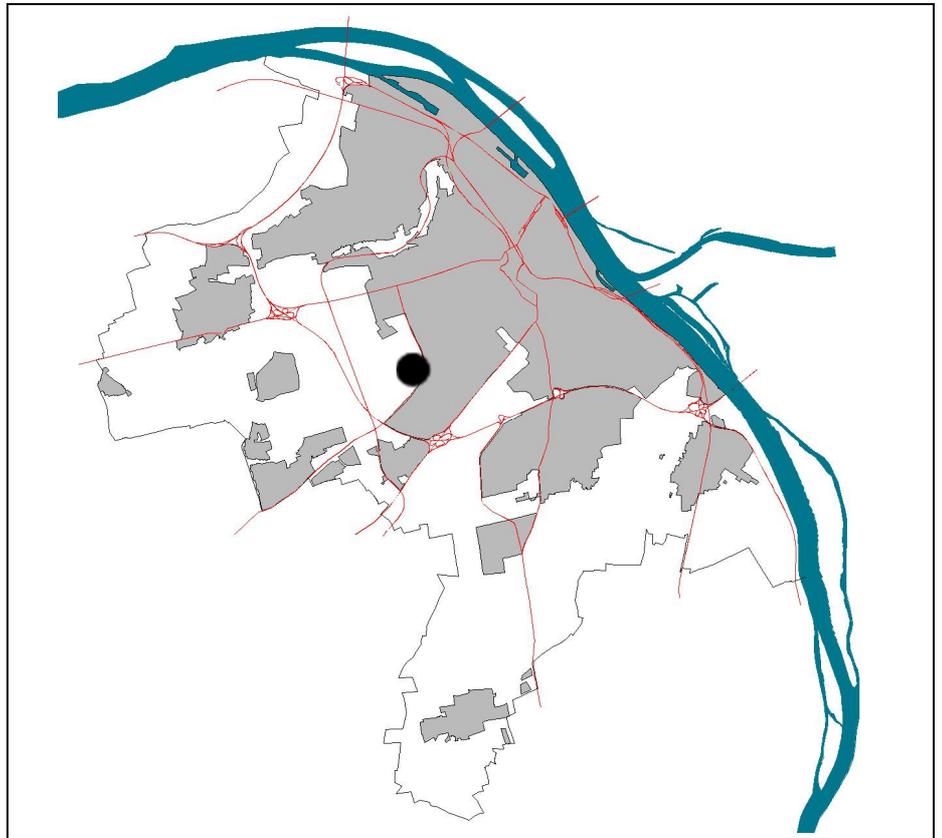


Stadt Mainz

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Guttschänke Weyer -VEP (B 163)"



erneute Planstufe II

**Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer -VEP (B 163)"**

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	5
3.	Planungsrechtliche Situation.....	6
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3.2	Bebauungspläne	7
3.3	Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich	7
4.	Bestandssituation	14
5.	Städtebauliches Konzept.....	14
5.1.	Sitzplatzanzahl.....	15
6.	Verkehrerschließung.....	15
7.	Stellplätze	16
8.	Ver- und Entsorgung	17
9.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
9.2	Maß der baulichen Nutzung	18
9.2.1	Höhe baulicher Anlagen	18
9.2.2	Grundflächenzahl.....	18
9.3	Bauweise.....	18
9.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	19
9.5	Verkehrsflächen	19
9.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	19
9.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	20

9.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
9.8.1	Reduzierung der Versiegelung.....	20
9.8.2	Ausgleichsflächen	20
9.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
9.10	Grünplanerische Festsetzungen	21
9.10.1	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	21
9.10.2	Baumpflanzungen	21
9.10.3	Anpflanzflächen	21
9.10.4	Dach- und Fassadenbegrünung	22
9.10.5	Stellplätze	23
9.10.6	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
10.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	23
10.1	Dachform.....	23
10.2	Mülltonnenstandplatz	24
10.3	Werbung.....	24
11.	Schalltechnische Untersuchung	24
12.	Regenwasserbewirtschaftungskonzept	26
13.	Umweltbericht	27
14.	Durchführungsvertrag.....	34
15.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	34
16.	Statistik.....	35
17.	Kosten	35

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "B 163" wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht
*Büro für Grünplanung, Harald Heims, Landschaftsarchitekt BDLA, Mainz,
(Stand 05.12.2019)*
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept
*Büro für Grünplanung, Harald Heims, Landschaftsarchitekt BDLA, Mainz,
(Stand 14.09.2018)*
- Schalltechnische Untersuchung, Prognose der Geräuschemissionen
*ITA INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH BERATENDE
INGENIEURE VBI, Wiesbaden, Gutachten Nr. 17_127
(Stand 23.10.2018)*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "B 163" umfasst zwei Teilbereiche.

Der Bereich des Vorhabens 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 (K 3)) 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.

Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird zudem eine insgesamt 3.245 m² große Fläche im Stadtteil Mainz-Gonsenheim im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Teilbereiches befindet sich in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 2 und umfasst die Parzellen mit den Flurstücksnummern 18, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 20/3, 22/1 und 23.

Die Fläche befindet sich im Südwesten des Stadtteils Mainz-Gonsenheim, westlich der Bebauung an der "Gonsbachstraße", südlich des "Gonsbaches" und nördlich der Verkehrsfläche "Alte Finther Straße".

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die Antragsteller betreiben, neben Land- und Weinwirtschaft, zwei Straußwirtschaften auf dem Gelände "Am Heckerpfad 24" westlich der Essenheimer - bzw. Koblenzer Straße (K 3) im Ortsteil Mainz-Bretzenheim. Die Betreiber beabsichtigen, die beiden aktuell existierenden Straußwirtschaften in eine Gutsschänke d.h. Schank- und Speisewirtschaft umzuwandeln.

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 "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.

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. Interne Umbaumaßnahmen, wie z.B. die Vergrößerung der Küche im EG, Schaffung von Lagerflächen und eines Sozialraumes sind zusätzlich geplant, ebenso wie weitere Stellplätze und Außenbewirtschaftungsflächen. Aus verkehrstechnischen Gründen ist eine direkte Anbindung von der Essenheimer Straße (K 3) im Bereich des bestehenden Knotenpunktes vorgesehen.

Des Weiteren erfüllt der Investor die übrigen Verpflichtungen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, und lässt alle erforderlichen Untersuchungen, bzw. Gutachten auf eigene Kosten erstellen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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. Durch die im Bebauungsplan "B 163" ergänzend zur festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung geplante Schank- und Speisewirtschaft wird die von der Gemeinde dargestellte Art der Bodennutzung für den hier interessierenden Bereich mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet für landwirtschaftliche Betriebe" weiterhin beibehalten.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird berücksichtigt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Zweckbestimmung eines Sondergebietes für "Landwirtschaftliche Betriebe" wird bei Gesamtbetrachtung der getroffenen

Festsetzungen des "B 128" und des "B 163" gewahrt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 **Bebauungspläne**

Der geplante Zufahrtsbereich über die "Essenheimer Straße (K 3)" und den bestehenden Wirtschaftsweg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)" sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)". Die bestehenden o.g. Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)" in Teilbereichen überplant. Zudem wird der Bebauungsplan "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)" durch den "B 163" überplant.

3.3 **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" gemäß § 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 "B 163" 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 ist, 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.

1. Umweltbelange		
Kriterium	Ausschluss / Abstand	Bemerkungen
Naturschutzgebiete: (Höllenberg, Mainzer Sand I und II, Mombacher Rheinufer, Laubenheimer-Bodenheimer Ried incl. Erweiterung)	Ausschluss Gebietsfläche	
Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht somit nicht.		
Landschaftsschutzgebiete: Öl- wiese, Gonsbachtal, Rheinhes- sisches Rheingebiet	Einzelfallprüfung Der entsprechende Rege- lungsinhalt der jeweiligen Land- schaftsschutzgebiets- verordnung ist maßge- bend.	
Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht nicht. Für die Realisierung des Bauungsplanes "Gutsschänke Weyer" werden bereits landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht. Einer Zersiedlung der Landschaft wird somit entgegengewirkt.		
Natura 2000-Gebiete: (FFH- und Vogelschutzgebiete)	Ausschluss Gebietsfläche	Zusätzlich zu den oben ge- nannten Naturschutzgebieten sind dies der Oberolmer Wald sowie das Gebiet des ehema- ligen NSG`s Roter Weg- Berggewann
Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Das Vorhaben befindet sich in keinem NATURA 2000-Gebiet. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht nicht. Lt. dem vorliegenden Umweltbericht sind besonders wertvolle Vogel-Rastgebiete und Brutstätten nicht vorhanden und werden nicht auch nicht tangiert.		
Schwerpunktlebensräume des Feldhamsters	Ausschluss Lebensraum	Die Schwerpunktlebensräume befinden sich in Bretzenheim, westlich der K 3 sowie in Hechtsheim und Ebersheim
Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen B-Planes "B 128" welcher ein Sondergebiet für landwirtschaftliche Betriebe festgesetzt. Eine entsprechende Nutzung und Baurecht besteht bereits. Das Gebiet befindet sich im Schwerpunktlebensraum des Feldhamsters. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, welche die Lebensräume von Hamstern tangieren könnte, ist nicht geplant. Es werden, lt. Umweltbericht, keine weiteren Flächen in Anspruch genommen, welche Lebensräume von Feldhamstern tangieren.		
Potentielle Lebensräume des Feldhamsters	Einzelfallprüfung	Die Inanspruchnahme von potentiellem Hamsterlebens- raum ist zu vermeiden

<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Da es sich um eine "Umnutzung" zweier bestehenden Straußwirtschaften in Bestandsgebäuden ohne weitere Flächeninanspruchnahme handelt, ist eine zusätzliche Inanspruchnahme von potentiellen Lebensräumen nicht zu erwarten.</p>		
Nachgewiesene avifaunistisch wertvolle Bereiche	Ausschluss Gebietsfläche	Flugplatz Layenhof und angrenzende Flächen; wertvolle Rastgebiete und Brutstätten
<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Die im Kriterienkatalog genannten Flächen um den "Layenhof" werden durch das Vorhaben in Mainz-Bretzenheim nicht tangiert. Im Verfahren wurde ein Umweltbericht erstellt. Es ist hier nach nicht davon auszugehen, dass Lebensraum zerstört oder die anzutreffende Fauna in irgendeiner Weise vom geplanten Vorhaben beeinträchtigt würde.</p>		
Schutzobjekte	Ausschluss Gebietsfläche	Gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale
<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Nach den vorliegenden Informationen befinden sich keine Schutzobjekte wie gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler im Plangebiet. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht somit nicht. Gefährdete Pflanzen, Rote-Liste-Arten o.ä. wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.</p>		
Kompensationsflächen	Ausschluss Gebietsfläche	
<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Nach den vorliegenden Informationen befinden sich keine Kompensationsflächen im Plangebiet. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht somit nicht.</p>		
Wasserschutzgebiet Zone I & II	Ausschluss Gebietsfläche	
<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Es befinden sich nach den vorliegenden Informationen keine Wasserschutzgebiete, bzw. Wasserschutzgebietszonen im Plangebiet. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht somit nicht.</p>		
Ventilations- und Kaltluftabflussbahnen	Ausschluss Gebietsfläche	Gemäß Klimaökologischem Begleitplan
<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Im Verfahren wurde ein Umweltbericht erstellt. Das Thema "Klima/Luft" wurde im Umweltbericht behandelt. Nördlich des Plangebietes verläuft in Verlängerung zum Tieftal eine lokale, mehrere Meter mächtige Ventilationsbahn. Weiter südwestlich lässt sich der klimaökologischen Karte ein weitere etwas schwächerer Kaltluftstrom entnehmen. Diese wirken sich merklich auf das im Plangebiet vorherrschende Klima aus. Die "Umnutzung" zweier bestehenden Straußwirtschaften -ohne weitere Flächeninanspruchnahme durch Hochbauten- wirkt sich nicht nachteilig auf das Klima aus.</p>		
Überschwemmungsgebiete	Ausschluss Gebietsfläche	
<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Es befindet sich kein Gewässer und somit kein Überschwemmungsgebiet im Plangebiet. Ein Ausschluss der Gebietsfläche aufgrund dieses Umweltbelanges besteht somit nicht.</p>		

2. Planungsbelange		
Kriterium	Ausschluss / Abstand	Bemerkungen
Bindung an einen bestehenden Winzerbetrieb	Die Errichtung eines Gutsausschanks im Außenbereich muss im räumlich funktionalen und betriebswirtschaftlichen Zusammenhang mit einem vorhandenen Winzerbetrieb stehen. Die zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Analog § 35 Abs. 5 BauGB ist eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelungen zu beseitigen.	Eine Fremdnutzung des gastronomischen Gewerbetriebes im Außenbereich ist auszuschließen. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtungserklärung sicherstellen.
<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)":</p> <p>Bei der beantragten Gutsschänke "Weyer" sollen die beiden bereits bestehenden und von dem Vorhabenträger betriebenen Straußwirtschaften in eine Gutsschänke lediglich "umgenutzt" bzw. ganzjährig geöffnet werden. Die bisher vorhandenen und genehmigten Straußwirtschaften waren/sind Bestandteile eines im Außenbereich privilegierten und dem Bebauungsplan "B 128" entsprechenden, seit vielen Jahren betriebenen land- und weinwirtschaftlichen Betriebes.</p> <p>Die Gutsschänke soll in den gleichen Räumen und in den unveränderten "baulichen Hüllen" der bisherigen Straußwirtschaften betrieben werden, d.h. die baulichen Anlagen bleiben in der Außenwahrnehmung unverändert.</p> <p>Lediglich im Gebäudeinneren sind Umbaumaßnahmen, wie z.B. die Vergrößerung der Küche im EG, ein Lager im EG und ein Sozialraum für das Personal im OG sowie Außenbewirtschaftungs- und Stellplatzflächen geplant. Es entstehen somit keine neuen baulichen Anlagen im Außenbereich, auch werden im Außenbereich vorhandene Bauten weder umgebaut noch erweitert.</p> <p>Aufgrund dieser besonderen Rahmenbedingungen des Vorhabens "Gutsschänke Weyer" sind die unter "2. Planungsbelange, Ausschluss/Abstand (Spalte 2)" aufgeführten Beurteilungskriterien: Räumlich-funktionaler und betriebswirtschaftlicher Zusammenhang mit einem vorhandenen "Winzerbetrieb", flächensparende, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzende und den Außenbereich schonende Ausführung und Vermeidung einer weiteren Zersiedlung/Zersplitterung des Landschaftsraumes aufgrund der reinen Umnutzung des baulichen Bestandes eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes "aus Natur der Sache" nicht tangiert.</p> <p>Zu der unter "2. Planungsbelange, Ausschluss/Abstand (Spalte 2)" geforderte "Verpflichtungserklärung analog zu § 35 Abs. 5 BauGB, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen" wird im erforderlichen Durchführungsvertrag geregelt. Hierzu ist bei der "Gutsschänke Weyer" jedoch wie-</p>		

<p>derum anzumerken, dass es sich beim geplanten Vorhaben um bestehende, für die land- und weinwirtschaftliche Nutzung bereits genehmigte Bauten handelt, welche nicht neu und eigens für die geplante Gutsschänke errichtet werden.</p>		
<p>Vermeidung einer weiteren Zersiedlung/ Zersplitterung des Landschaftsraumes</p>	<p>Isolierte Neubauten für gastronomische Gewerbebetriebe im Außenbereich sind ausgeschlossen. Umbau-, Umnutzungs-, Erweiterungs- und kleinere Neu baumaßnahmen können nur in Anlehnung an bestehende Baulichkeiten, Anlagen, Höfe nach Einzelfallprüfung erfolgen.</p>	<p>Unzerschnittene Landschaftsräume sollen für die Naherholung, das Landschaftsbild sowie auch für die biologische Vielfalt erhalten werden.</p>
<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Der Antragsteller beabsichtigt, die beiden bestehenden Straußwirtschaften in eine Gutsschänke umzuwandeln, d.h. in eine Speise- und Schankwirtschaft zu ändern. Die Gutsschänke soll in den Räumen der beiden "Straußwirtschaften 1 und 2" betrieben werden. Bis auf kleinere Umbaumaßnahmen, wie z.B. Vergrößerung der Küche im EG, zusätzliches Lager im EG, Schaffung eines zusätzlichen Sozialraums für das Personal im OG und Außenbewirtschaftungsflächen bleibt die Nutzung wie bereits vorhanden erhalten. Da es sich, wie bereits erwähnt, um eine "Umnutzung" bzw. "Umwandlung" bestehender Räumlichkeiten handelt, entsteht kein isolierter Neubau für gastronomische Gewerbebetriebe. Unzerschnittene Landschaftsräume werden somit nicht tangiert.</p>		
<p>Größe des Vorhabens</p>	<p>Große Ausflugsgaststätten sowie Großgasthöfe sollen neben ihrem überdimensionierten Umfang und dem damit verbundenen Stör- und Konfliktpotential auch im Hinblick auf die Konkurrenzsituation zur Gastronomie in den zentralen Ortslagen ausgeschlossen werden. Als maximale Größenordnung wird ein Angebot von insgesamt 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) definiert.</p>	<p>Insbesondere vor dem Hintergrund einer Konkurrenzsituation zur Gastronomie in den zentralen Ortslagen ist bei Neuerrichtung von Gutsauschänken im Außenbereich ein moderates Sitzplatz- und Gastraumangebot anzustreben. Ein größeres Sitzplatzangebot erzeugt sowohl ein erhöhtes Verkehrsaufkommen als auch einen erhöhten Stellplatzbedarf. Zur Konfliktminimierung und zum Schutz von Natur und Landschaft ist es erforderlich, das maximale Sitzplatzangebot zu begrenzen.</p>
<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Es ist vom Vorhabenträger geplant eine maximale Anzahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) anzubieten. Dies wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt. Eine Konkurrenzsituation zur bestehenden Gastronomie in den zentralen Ortslagen liegt "in der Natur der Sache". Hierbei ist anzumerken, dass aktuell bereits zwei Straußwirtschaften existieren und betrieben werden. Negative Auswirkungen auf die bestehende Gastronomiebetriebe im Ortskern wurden im Verfahren von den zuständigen Fachbehörden nicht thematisiert. Es wurden im Verfahren keine negativen Stellungnahmen zu diesem Themenbereich eingereicht. Der deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA), Bezirksverband Hotel- und Gaststättengewerbe Rheinhessen-Pfalz begrüßt das geplante Vorhaben (siehe Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum ersten VEP-Antrag).</p>		

<p>Eine Beschränkung des Sitzplatz- und Gastraumangebotes analog den Vorgaben des Kriterienkataloges ist bei der vorliegenden Konzeption vorgesehen.</p>		
<p>Lage des Vorhabens</p>	<p>Im Nahbereich bzw. im näheren Umfeld von Regionalparkrouten sowie stark frequentierten Rad- und Fußwegen (über Wirtschaftswege) dürfen diese in ihrer Funktion und Eignung für die Naherholung durch betreffende Vorhaben nicht beeinträchtigt oder gestört werden.</p>	<p>Störungen bzw. Beeinträchtigungen können sowohl durch das Vorhaben selbst als auch durch die Erschließung für den motorisierten Verkehr hervorgerufen werden. Zur Konfliktvermeidung und zur Stärkung der Regionalparkrouten kann diese nicht einer direkten verkehrlichen Anbindung dienen. Exponierte Standorte sind aus Gründen des Landschaftsschutzes zu vermeiden.</p>
<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Da die Gutsschänke in bereits vorhandenen Räumlichkeiten in einem bebauten Gebiet realisiert werden soll, sind weitere Beeinträchtigungen bzw. Störungen durch das Vorhaben selbst, bezogen auf die Funktion der Naherholung, weitgehend auszuschließen. Der Themenbereich "exponierter Standort", welcher aus Gründen des Landschaftsschutzes zu vermeiden wäre, entfällt durch die Nutzung, bzw. Umnutzung bestehender Gebäude.</p> <p>Der bestehende Wirtschaftsweg im Osten des Plangebietes dient auch als überörtliche Fahrradrouten. Um diese in ihrer Funktion möglichst nicht zu beeinträchtigen, ist geplant, den vorhandenen Wirtschaftsweg durch den motorisierten Erschließungsverkehr der geplanten Gutsschänke nur einmal an einer zentralen Stelle zu queren. Eine direkte Anbindung über den Wirtschaftsweg, wie bisher vorhanden, entfällt durch die neu geplante Anbindung mit Ampelschaltung an die Koblenzer bzw. Essenheimer Straße (K 3). Durch eine räumliche Trennung des Grundstückes zum Wirtschaftsweg mittels einer Heckenpflanzung und im Bereich der Anlieferungszufahrten mittels Poller, wird ein Befahren und Beparken des Wirtschaftsweges durch Besucherverkehr vermieden.</p>		
<p>Verkehrliche Erschließung</p>	<p>Keine Erschließung von Gutsausschänken im Außenbereich über Regionalparkrouten oder über Wirtschaftswege, die von Radfahrern und Fußgängern stark frequentiert werden. Beurteilungsgrundlage ist die beigefügte Übersichtskarte des Radfahrbeauftragten der Stadt Mainz vom 28.07.2009 mit der Darstellung der wichtigsten Achsen des Radverkehrs zu den Stadtteilen über Wirtschaftswege. Zur Konfliktminimierung ist eine kurze, direkte und sichere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erforderlich. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine öffentlich-rechtlich</p>	<p>Regionalparkrouten haben die Aufgabe, Wanderer, Spaziergänger und Radfahrer über attraktive Wege an die besten Orte, Sehenswürdigkeiten und auch Gastronomiebetriebe heranzuführen. Zur Konfliktvermeidung stehen diese Bereiche wie auch die wichtigsten Achsen des Radverkehrs (über Wirtschaftswege) zur verkehrlichen Erschließung von Gutsausschänken nicht zur Verfügung. Eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über diese Wege würde den Konflikt mit der Landwirtschaft und den Erholungssuchenden erheblich verschärfen.</p>

	<p>gesicherte Verkehrsfläche, die gemäß RStO eine belastungsgerechte Bemessung aufweisen muss. Die Verkehrssicherungspflicht liegt bei der Stadt Mainz.</p>	
<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Die Planung der verkehrstechnischen Erschließung erfolgte, aufgrund der vielfältigen Nutzung des Wirtschaftsweges, in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz. Das Gelände soll in der vorliegenden Planung von der "Koblenzer bzw. Essenheimer Straße (K 3)" erschlossen werden. Es ist geplant, dass der vorhandene Wirtschaftsweg durch den motorisierten Erschließungsverkehr, von der "Essenheimer Straße" aus kommend, einmal signalisiert (Ampel) gequert wird. Der Wirtschaftsweg, der zur Erschließung des Vorhabens dient, soll hierzu in einem kleinen Teilbereich entsprechend ausgebaut werden. Konflikte mit landwirtschaftlichem Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr sollen hierdurch vermieden werden. Im Bebauungsplanverfahren wird die Planung weiterhin eng mit der zuständigen Fachabteilung abgestimmt. Weitere Wirtschaftswege sollen nicht beansprucht werden. Notwendige Stellplätze sowie Fahrradstellplätze werden in ausreichender Form im Plangebiet geschaffen. Beim vorliegenden Konzept wird eine Stellplatzanzahl von 39 PKW- Stellplätzen vorgesehen. Dieser Wert entspricht den Anforderungen der Landesbauordnung (§ 47 Abs. 1 LBauO), bzw. denen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 bzgl. der Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Bezug auf notwendige Stellplätze für Gaststätten. Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für Umbauten öffentlicher Verkehrsanlagen im Bereich der "Essenheimer Straße (K 3)" sowie des bestehenden Wirtschaftsweges mit Grünfläche werden vom Vorhabenträger übernommen.</p>		
<p>Gestaltung</p>	<p>Vorhaben müssen sich in das Landschaftsbild einfügen.</p>	<p>Berücksichtigung der Topographie, Materialität, keine überdimensionierte Werbung.</p>
<p>Beurteilung "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)": Da es sich um bereits bestehende Gebäude handelt, ist eine Berücksichtigung der Topographie und der Materialität, wie etwa bei einem geplanten Neubau, nur noch sehr bedingt möglich. Die vorhandenen Gebäude werden auf die tatsächlichen Gebäudehöhen fixiert. Zur Materialität der Gebäude werden keine Aussagen im Bebauungsplan getroffen. Es wird jedoch eine Begrünung von Tür- und/ oder fensterlosen Wand- oder Fassadenflächen vorgesehen. Zudem werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, diese werden in Ihrer Dimensionierung reglementiert. Leuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen, die zur freien Landschaft hin abstrahlen sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.</p>		

4. Bestandssituation

Die Realisierung des Bebauungsplans erfolgt im Wesentlichen auf den Flächen des bestehenden wein- und landwirtschaftlichen Betriebes am westlichen Ortsrand von Mainz-Bretzenheim, dessen Bestandteil die bisher vorhandenen beiden "Straußwirtschaften" sind.

Im Bestand befinden sich 2 Baukörper: eine ca. 980 m² große, teilweise 2-geschossige Halle mit zwei bestehenden "Straußwirtschaften", Unterkünften für Saisonarbeitskräfte, Lagerflächen, Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte des land- und weinwirtschaftlichen Betriebes. Zudem befindet sich ein ca. 285 m² großes, 2-geschossiges Wohngebäude südlich der bestehenden Halle.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der "Straußwirtschaft 1" und "Straußwirtschaft 2" mit den dazugehörigen Gasträumen und Küchen, Behinderten-WCs, Kühlräume, Lagerflächen, weitere Kühlräume für Obst und Gemüse, Werkstattflächen sowie Flächen für die Weinbereitung. Im Obergeschoss befinden sich Personalräume mit separater Dusche und WC, Lagerräume und Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte sowie Toilettenanlagen für die beiden Straußwirtschaften.

Die beiden Gebäude sind durch großflächig versiegelte Hofflächen eingefasst. Südlich des Wohnhauses befinden sich private Grünflächen. Als optische Grenze besteht in diesem Bereich eine Heckenpflanzung. Die Freianlagen unterteilen sich in befestigte Flächen der Parkplätze, Zufahrten und Terrassen sowie unbefestigte Grünflächen. Die Flächen der Außenbewirtschaftung der Straußwirtschaften befinden sich südlich angrenzend an das nördliche Bestandgebäude. Das Hofgelände wird von Norden/Nordosten über den bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen.

Der landwirtschaftliche Betriebsablauf ist im Wesentlichen auf die Öffnungszeiten der Gastronomie abgestimmt. So werden beispielsweise Rüstzeiten für landwirtschaftliche Maßnahmen in den Morgenstunden eingeplant, die eigentliche Arbeitsmaßnahme morgens-bis abends vollrichtet. Lt. der vorliegenden Planung und der Beschreibung des Vorhabenträgers werden sowohl die derzeit im nördlichen Bereich des Areals gelagerten Maschinen, als auch die restlichen Maschinen zukünftig extern ausgelagert, bzw. abgestellt.

Traubenanlieferungen und Mostabholungen werden ausschließlich im Herbst (Ende September bis Mitte Oktober) vorgenommen. Da für die Traubenernte niedrige Temperaturen Voraussetzung sind, wird diese in den frühen Morgenstunden im Herbst vorgenommen. Dementsprechend erfolgt die Anlieferung der Trauben und Abholung des gepressten Mosts ebenfalls im Laufe des Vormittags. In der Halle werden Flaschen (Vollgut- und Leergut) und Lebensmittel in Kühlhäusern gelagert. Die Halle wird grundsätzlich nur vormittags angefahren.

5. Städtebauliches Konzept

Bei der beantragten Gutsschänke sollen die bereits bestehenden und vom Vorhabenträger betriebenen beiden "Straußwirtschaften" in eine "Gutsschänke" lediglich "umgenutzt" werden.

Es entstehen keine neuen baulichen Anlagen, die vorhandenen Baukörper werden nicht erweitert. Die Gutsschänke wird in den gleichen Räumen und in der unveränderten "baulichen Hülle" der bisherigen Straußwirtschaft betrieben. Diese bleiben in der Außenwahrnehmung unverändert.

Es erfolgt eine interne Raumänderung (Vergrößerung der Küche 1 im EG, zusätzliches Lager im EG, Schaffung eines zusätzlichen Sozialraums für das Personal im OG) sowie eine Umgestaltung des Außenraumes durch zusätzliche Außenbewirtschaftungsflächen und die Anlage von Stellplätzen (PKW und Fahrräder).

Die Nutzung der Flächen im Außenbereich (Außenbewirtschaftung) erfolgt bei entsprechender Witterung. Der Mülltonnenstandort ist westlich der Halle geplant. Zur Leerung werden die Mülltonnen zum Wirtschaftsweg gebracht.

5.1. Sitzplatzanzahl

Die Inhalte des Kriterienkatalogs "Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich" wurden als bindende Vorgaben für das Bebauungsverfahren definiert. Die maximal zulässige Sitzplatzanzahl der geplanten Gutsschänke "Weyer" (Schank- und Speisewirtschaft) orientiert sich an den Inhalten der Leitlinien.

Es ist vom Vorhabenträger geplant, 200 gleichzeitig bewirtschaftete Sitzplätze (innen und außen) anzubieten. Sowohl im Durchführungsvertrag als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger, nicht mehr als 200 gleichzeitig bewirtschaftete Sitzplätze im Betrieb anzubieten. Dieser Maximalwert darf nicht überschritten werden.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Sitzplätze (außen und innen) stellen zwar mehr als 200 Sitzplätze dar, eine Bewirtschaftung im Winter erfolgt in der Regel innerhalb der Gebäudestrukturen, im Sommer meist in den Außenbewirtschaftungsflächen. Die maximale Anzahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen ist jedoch in jedem Fall bindend.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist aktuell über die Straße "Am Heckerpfad" und den abzweigenden Wirtschaftsweg erschlossen.

Der bestehende Wirtschaftsweg im Osten des Plangebietes dient neben der Nutzung für landwirtschaftlichen Verkehr auch als überörtliche Fahrradrouten. Um den Wirtschaftsweg in seiner Funktion möglichst nicht zu beeinträchtigen, ist geplant, den vorhandenen Wirtschaftsweg durch den motorisierten Erschließungsverkehr der geplanten Gutsschänke nur einmal von der "Essenheimer Straße" aus kommend, signalisiert (Ampel) zu queren.

Eine direkte Anbindung über den Wirtschaftsweg entfällt durch die neu geplante Anbindung mit Ampelschaltung an die Koblenzer, bzw. Essenheimer Straße (K 3). Die Planung der verkehrstechnischen Erschließung erfolgt, aufgrund der

vielfältigen Nutzung des Wirtschaftsweges, in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz. Das Gelände soll in der vorliegenden Planung direkt von der "Koblenzer, bzw. Essenheimer Straße (K 3)" erschlossen werden.

Der Wirtschaftsweg, der zur Erschließung des Vorhabens dient, soll hierzu in einem kleinen Teilbereich entsprechend ausgebaut werden. Konflikte mit landwirtschaftlichem Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr sollen hierdurch vermieden werden. Durch eine räumliche Trennung des Grundstückes zum Wirtschaftsweg mittels einer Heckenpflanzung und im Bereich der Anlieferungszufahrten mittels Poller, soll ein Befahren und Beparken des Wirtschaftsweges durch Besucher-Verkehr vermieden werden.

Die geplante Zufahrt "Weyer" dient lediglich der Erschließung der geplanten Gutsschänke durch Besucher-PKWs. Eine zusätzliche Nutzung der geplanten Zufahrt für landwirtschaftlichen Verkehr ist weder gewünscht noch vorgesehen und ist zudem durch die geplante technische Ausführung der neuen Zufahrt nicht ermöglicht.

Soweit betriebsbedingt die Zu- und Abfahrt zu den landwirtschaftlichen Betriebsbereichen (Weinbereitung) gewährleistet sein muss, werden in diesem Bereich Absperrpfosten gesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass Besucher mit PKW den Wirtschaftsweg nicht als Zufahrt zu den Parkplätzen nutzen können.

Das Plangebiet ist über den Wirtschaftsweg gut an örtliche und überörtliche Rad-Fußwege angebunden, so dass ein Großteil der Besucher das Gelände zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen kann.

Die neu geplante Zufahrt zu Wohnhaus und Halle im Westen ist mit einer Breite von 3,00 m geplant. Folgende Fahrzeuge werden die Zufahrt benutzen: Weinbergsschlepper Breite ca. 1,35 m, Gabelstapler ca.1,50 m und Privat-Pkw mit max. 2,50 m Breite.

7. Stellplätze

Notwendige Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Form im Plangebiet geschaffen. Beim vorliegenden Konzept wird eine Stellplatzanzahl von 39 PKW- Stellplätzen vorgesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im östlich und nördlich der Halle gelegenen Hofbereich sowie im südlichen Teil des Vorhabengeländes.

Dieser Wert erfüllt die Anforderungen der Landesbauordnung (§ 47 Abs. 1 LBauO), bzw. denen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 bzgl. der Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Bezug auf notwendige Stellplätze für Gaststätten. Laut der in Rheinland-Pfalz geltenden Verwaltungsvorschrift sind für Gaststätten 1 Stellplatz je 6-12 m² Gastraum vorzusehen. Angesetzt wird der Mittelwert von 1 Stellplatz pro 9 m² Gastraum.

Insgesamt sind bei einer geplanten Gastraumfläche von ca. 346,7 m² 39 Stellplätze für das gesamte Vorhaben erforderlich. Die für das Wohnhaus

notwendige zwei Stellplätze befinden sich nördlich des bestehenden Wohnhauses.

Von den geplanten 39 Stellplätzen werden 3 Stellplätze behindertengerecht ausgebaut.

Gemäß der Satzung der Landeshauptstadt Mainz über die Herstellung und Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung) sind je 10 m² Gastraumfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Es werden somit 35 Stk. Fahrradabstellplätze notwendig und die Fläche hierfür entsprechend vorgesehen.

Hinzu kommen 2 Stellplätze für das Wohngebäude, welche bauordnungsrechtlich gemäß der bestehenden Baugenehmigung, nachzuweisen sind.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Telekommunikation ist aufgrund der gegebenen Bestandsituation und die Einbindung in die Verbundnetze bereits sichergestellt. Das Baugebiet ist an einen bestehenden Schmutzwasserkanal (DN 250) angebunden.

Das anfallende Regenwasser von den Hallendächern wird, wie im Regenwasserbewirtschaftungskonzept beschrieben, in die bereits vorhandenen und geplanten Zisternen eingeleitet und entsprechend weiterverwertet.

9. Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die vom Vorhabenträger angestrebte Nutzung unterscheidet sich in ihrer Zweckbestimmung und ihrem funktionalen Zusammenhang von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO, so dass für den Geltungsbereich des Bauungsplanes "B 163" ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt wird.

Im Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" sind landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Schank- und Speisewirtschaft, unter der Voraussetzung, dass diese in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht, zulässig.

Neben Anlagen zur Sammlung, Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sind Büro- und Verwaltungsräume und Werkstätten, sofern sie mit einem landwirtschaftlichen Betrieb in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang stehen oder der Schank- und Speisewirtschaft (Gutsschänke) zugeordnet sind, zulässig.

Dies gilt ebenfalls für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.

Sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch im Durchführungsvertrag, als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, werden Aussagen, bzw. Regelungen hinsichtlich der maximal zulässigen Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze (max. 200 Stk.) getroffen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch Höhenangaben in Meter über N.N. festgesetzt. Hierzu wurde von einem Vermessungsbüro eine entsprechende Höhenvermessung der Bestandsgebäude vorgenommen. Das Plangebiet stellt sich als relativ ebenes Gelände dar. Die Festsetzung zu den zulässigen Gebäudehöhen orientiert sich an der ermittelten Höhe der Bestandsgebäude.

Diese beträgt am First des bestehenden Wohnhaus 137,2 m ü.N.N.. An dieser Höhe orientiert sich die Festsetzung zur max. zulässigen Gebäudehöhe und ermöglicht noch einen gewissen Spielraum für ggf. vorzusehende Dachaufbauten.

Die Höhe von Garagen, Carports sowie Nebenanlagen wird auf eine maximale Höhe von 3 m (Meter) über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

9.2.2 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit den zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen als Höchstgrenze in Metern über NN bestimmt. Hierbei erfolgt eine Orientierung an den vorhandenen Bestandsgebäuden.

Im "SO" ist die GRZ auf 0,35 festgesetzt. Dies ermöglicht eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes mit baulichen Anlagen im Rahmen des vorhandenen Gebäudebestandes.

Durch den, mit der Gastronomienutzung verbundenen, deutlich erhöhten Stellplatzbedarf wird in Anwendung von § 19 (4) BauNVO im Sondergebiet eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,80 zugelassen.

9.3 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich dabei am Gebäudebestand. Größere Erweiterungen der bestehenden Gebäudestrukturen sind nicht vorgesehen.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Bezogen auf die an diese Flächen gestellten Nutzungsanforderungen wird dies als ausreichend und verträglich angesehen und verhindert überdimensionierte Baukörper bei Neubauten.

9.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die im Plangebiet beabsichtigte Nutzung "Gastronomie" ist üblicherweise mit einem erhöhten Stellplatzbedarf verbunden. Die im Zusammenhang mit dem Gastronomiebetrieb erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird im Sondergebiet untergebracht. Um eine geordnete Struktur der geplanten Stellplätze zu erreichen, sind Stellplätze und Carports nur in den dafür durch Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

Grundsätzlich sind die Parkplätze als ebenerdige Stellplätze auszubilden.

Im südlichen Bereich werden im Hinblick auf einen möglicherweise notwendig werdenden Schallschutz auch Carports ermöglicht (siehe Inhalte des Schalltechnischen Gutachtens). Lt. der im Gutachten berechneten Varianten müssen Stellplätze teilweise -bei Eintritt bestimmter Umstände- aus schalltechnischen Gründen als Carportanlagen ausgebildet werden.

Die Unterbringung von Garagen, wird im gesamten Sondergebiet auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt um eine Konzentration von baulich in Erscheinung tretenden Anlagen in dem definierten Bereich "Baufenster" zu erreichen.

9.5 Verkehrsflächen

Die bestehende Straßenverkehrsfläche "Essenheimer Straße (K 3)" wird, entsprechend ihrer Nutzung und Widmung, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die bestehenden öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) mit den Bestandsbäumen werden als "Verkehrsrün" in der heutigen Form gesichert.

Die neu zu schaffende Zufahrt von der 'Essenheimer Straße (K 3)' auf das Gelände "Weyer" wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der bestehende Wirtschaftsweg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" entsprechend seiner derzeitigen Nutzung und Widmung festgesetzt.

9.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Geltungsbereich des "B 163" verlaufen Fernwärmeleitungen der "Mainzer Fernwärme GmbH". Diese Leitungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dargestellt. Für die in den Plan übernommene Fernwärmeleitungen (2 x FH DN 350) ist ein Schutzstreifen von 10,0 m Breite festgesetzt.

Diese Streifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Beidseitig der Leitungstrasse sind auf einer Breite von jeweils 5,0 m das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern unzulässig.

9.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die durch Planeintrag festgesetzte Fläche "GFL" wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des berechtigten Leitungsbetreibers, derzeit die "Mainzer Fernwärme GmbH" eingeräumt. Hierdurch wird gewährleistet, dass sowohl die bestehenden Leitungen betrieben und gewartet werden können, als auch die Anfahrbarkeit gewährleistet wird.

9.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.8.1 Reduzierung der Versiegelung

Der Anteil an befestigten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Zuwege, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen- ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Splittfugenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Plangebiet kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden.

9.8.2 Ausgleichsflächen

Obwohl Maßnahmen zum Ausgleich des geplanten Eingriffes Maßnahmen auf dem Grundstück selbst festgesetzt werden, verbleibt ein Defizit, welches im Bereich des Vorhabens (Grundstück der Familie Weyer) selbst nicht ausgeglichen werden kann. Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird eine insgesamt 3.245 m² große Fläche im Stadtteil Mainz-Gonsenheim im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Flächen sind fachgerecht zu einer extensiv genutzten Wiese mittlerer Standorte mit Strauchgruppen und Einzelbäumen gemäß Umweltbericht zu entwickeln. Dazu sind auf den Flurstücken die vorhandenen baulichen Anlagen (Gewächshaus) fachgerecht zurückzubauen und zu entsorgen.

Die Wiesenflächen sind durch Ansaat mittels gebietseinheimischen Saatgutes herzustellen. Auf der Fläche sind mindestens 22 Strauchgruppen aus jeweils 5-8 einheimischen landschafts- und standortgerechten Laubsträucher unterschiedlicher Arten zu pflanzen. Weiterhin sind 10 heimische standortgerechte Obst-/ Laubbäume mit einem Mindestabstand untereinander von 15 m zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die Arten der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

Die Maßnahmen kompensieren die Eingriffe im festgesetzten Sondergebiet (wegfallende Biotopstrukturen und vorhabenbezogene Bodenversiegelungen) durch Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es erfolgt eine Aufwertung der Bodenfunktionen durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen. Durch die festgesetzten Bepflanzungs- und Extensivierungsmaßnahmen erfolgt eine Verbesserung des Landschaftsbildes durch vielfältige Strukturen (Gehölze).

9.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockefferen und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

9.10 Grünplanerische Festsetzungen

9.10.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Aufgrund der relativ hohen Ausnutzung des Areals durch Stellplätze (festgesetzte GRZ II von 0,8) verbleiben relativ wenig Flächen, die nicht bebaubar sind. Mindestens 20% der festgesetzten "SO-Fläche" sind daher vollständig zu begrünen und dauerhaft als begrünte Fläche zu unterhalten. Die zu begrünenden Flächen, die nicht als Anpflanzflächen festgesetzt sind, sind als Vegetationsflächen mit bodenbedeckenden Stauden, Gehölzen (z.B. Bodendecker) und Rasenflächen anzulegen. Lose Stein-/ Materialschüttungen (z.B. Kiesgärten mit Folien) sind nicht zulässig.

Durch die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Mindestmaß an Begrünung im Geltungsbereich des "B 163" gesichert.

Je angefangene 100 m² der zu begrünenden Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Eingrünungen und Baumpflanzungen durchgeführt werden, welche sich an den Zielen der Grünflächensatzung der Stadt Mainz orientieren. Sie dienen der Verbesserung des Landschaftsbildes, des Kleinklimas und als Ausgleich für den Verlust von Biotopstrukturen.

9.10.2 Baumpflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger, heimischer landschafts- und standortgerechter Baum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Durch die festgesetzten Baumstandorte soll insbesondere im südlichen und nördlichen Grundstücksbereich –zusammen mit den festgesetzten Anpflanzflächen- eine adäquate Eingrünung des Grundstückes erzielt werden.

9.10.3 Anpflanzflächen

Die durch Planeintrag festgesetzten Pflanzflächen sind vollständig mit heimischen standortgerechten hochwachsenden Laubsträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zudem ist mindestens eine durchgängige Gehölzreihe

anzulegen. Die festgesetzten Anpflanzflächen in Form von hochwachsenden Heckenpflanzungen dienen primär einer begrüntem Einfassung des Geländes. Die zum Anpflanzen festgesetzten Einzelbäume (Baumpflanzungen) sind in die Pflanzung zu integrieren.

Durch eine räumliche Trennung des Grundstückes zum Wirtschaftsweg mittels der festgesetzten Heckenpflanzung und im Bereich der Anlieferungszufahrten mittels Poller, soll zusätzlich ein Befahren und Beparken des Wirtschaftsweges durch Besucherverkehr vermieden werden.

Die genannten Mindestanforderungen an die Pflanzungen und die Verwendung standortgerechter heimischer Vegetation sind Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen und Pflanzgebote die positiven Wirkungen für Boden, Klima, Tiere und Pflanzen sowie die Einbindung in das Landschaftsbild entfalten können. Durch die Maßgabe der Nachpflanzung von einheimischen standortgerechten Gehölzen können die Gehölzstrukturen dauerhaft erhalten werden.

9.10.4 Dach- und Fassadenbegrünung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Dächer bzw. Dachflächen bis 10° Dachneigung und ab 10 m² zusammenhängender Dachfläche mit Substratdicken von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Bewässerung der Dachbegrünung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Da für die Hauptgebäude symmetrisch geneigte Satteldächer festgesetzt sind, sind hierbei nur die Nebenanlagen, Garagen und Carports betroffen.

Die festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen dienen insgesamt der Rückhaltung von Regenwasser. Außerdem heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien. Durch die Rückhaltung des Wassers verbessert sich zusätzlich das Kleinklima im Planbereich.

Zudem ist im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen und sich damit Dachbegrünung und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik keinesfalls ausschließen. Die Kombination von Dachbegrünung und derartigen Anlagen ist -ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand- technisch umsetzbar.

Im Bebauungsplan ist durch Festsetzung geregelt, dass Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen und zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen mit einer Größe von mindestens 20 qm mit heimischen standortgerechten Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Unter zusammenhängenden Teilflächen werden Wand- und Fassadenflächen verstanden, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist und die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Details der Begrünung von Fassadenteilflächen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Diese Maßnahme dient wie auch die Dachbegrünung der Durchgrünung des Wohngebietes, der Schaffung von Lebensraum für Insekten und Vögel und bringt zudem Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

Zur Begrünung sind geeignete Gehölze bzw. Rank- oder Kletterpflanzen (siehe Artenauswahlliste) zu verwenden, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. U.a. werden dadurch eine geringere Aufheizung der Luft sowie die Reduzierung der Oberflächentemperatur erreicht und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

9.10.5 Stellplätze

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit mindestens einem mittel- oder schmalkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu überstellen bzw. diesem in räumlicher Nähe zuzuordnen.

Die Pflanzung und Unterhaltung eines Laubbaumes für je 4 ebenerdige Stellplätze in räumlicher Nähe gemäß der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz leistet einen Beitrag zur Durchgrünung und zum gestalterischen Erscheinungsbild des Sondergebietes.

9.10.6 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zu erhaltenden Bäume sind durch Planeintrag festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz und der Sicherung der straßenraumprägenden Einzelbäume entlang der Straße "Essenheimer Straße (K 3)". Neben dem Erhalt der landschafts- und straßenbildprägenden Strukturen wird damit auch die Sicherung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sichergestellt.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Dachform

Im Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" sind nur Satteldächer zulässig. Hier erfolgt zum einen eine Orientierung an den Dachformen der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des "B 163" und zum anderen an der vorherrschenden Dachform der nördlich angrenzenden Bestandsgebäude im Geltungsbereich des "B 128".

Im Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die gewünschte Dachform "Satteldach" auch in der baulichen Ausgestaltung (Dachneigung) wahrnehmbar ist.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.

10.2 Mülltonnenstandplatz

Zur Sicherung des gestalterischen Gesamterscheinungsbildes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Mülltonnen und Müllbehälter der Sicht zu entziehen und intensiv einzugrünen sind.

10.3 Werbung

Laut dem Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich der Stadt Mainz müssen sich Vorhaben in das Landschaftsbild einfügen. Die Gutsschänke soll im Sondergebiet nur einen untergeordneten Teil einnehmen, primär soll das Gebiet für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Aus diesen Gründen werden beim geplanten Vorhaben Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Werbepylone oder Werbetürme stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer ggf. weit über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung das Orts- und Landschaftsbild höchst negativ beeinträchtigen können. Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen negativen Eindruck nachhaltig verstärken.

Eine ähnliche Wirkung wie Pylone besitzen Überdachwerbeanlagen, die ebenfalls die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind derartige Werbeanlagen ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die Errichtung von Werbeanlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung oder Skybeamer. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Um überdimensionierte Werbeanlagen zu vermeiden, wird die Größe von Werbeanlagen auf max. 10 m² reglementiert. Dies gilt sowohl für Fassadenwerbung, als auch für freistehende Werbeanlagen. Auch werden hierdurch Konflikte zwischen der festgesetzten Fassadenbegrünung und Werbeanlagen vermieden.

11. Schalltechnische Untersuchung

Im Bebauungsplanverfahren "B 163" wurde eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm (Stand 23.10.2018) erstellt. Hierbei wurden sowohl die Lärmimmissionen der Gutsschänke auf die benachbarte Bebauung als auch mögliche, zukünftige Immissionssituationen untersucht. Der aktuell für das Areal gültige Bebauungsplan "B 128" sieht in seinem Geltungsbereich die Ansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe vor. In Ergänzung dazu sind zu den Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe gehörige Wohngebäude zulässig. Diese Option ist bei der Untersuchung hinsichtlich der direkt westlich an das Betriebsgrundstück Weyer anschließenden Flurstücke 17/7 und 17/20 zu berücksichtigen.

Für die Bestandssituation erfordert der Betrieb der Gutsschänke Weyer gegenüber der Umgebung keine schalltechnisch bedingten Festsetzungen. Für die mögliche, zukünftige Immissionssituation mit Wohngebäuden nach B-Plan "B 128" auf den Flurstücken 17/7 und 17/20 sind geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung erforderlich.

Es werden hierzu zwei Szenarien untersucht. Szenario 1 betrachtet die Bestandssituation und Szenario 2 die mögliche, zukünftige Situation für die Flurstücke 17/7 und 17/20. Die Untersuchungen erfolgen für die Tages- und Nachtzeit, wobei Voruntersuchungen gezeigt haben, dass die Nachtzeit das anspruchsvollere Beurteilungsintervall darstellt.

Für den Betrieb von Gutsschänken hat die Landeshauptstadt Mainz einen spezifischen Kriterienkatalog entwickelt. Der schalltechnisch wesentliche Aspekt dieses Katalogs ist die Begrenzung auf maximal 200 gleichzeitig bewirtschaftete Sitzplätze.

Bestandssituation

Relevante Schallquellen in der Nachtzeit sind Gäste der Gutsschänke und der Parkverkehr. Als Maximalansatz werden die 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätze der Gäste im Außenbereich angesetzt, 144 Plätze auf der Freifläche unmittelbar neben dem Wohnhaus von Familie Weyer. Für gastronomische Schallquellen wird üblicherweise angenommen, dass die Hälfte der Personen gleichzeitig spricht, während die andere Hälfte zuhört.

Der Parkverkehr der Gäste wird nach Parkplatzlärmstudie behandelt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht insgesamt 39 Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück von Familie Weyer vor.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans "B 128" befindlichen Immissionsorte "Am Heckerpfad" und auf den Flurstücken 17/7 sowie 17/20 sind die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet (MI) zugrunde zu legen, entsprechend tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für den Immissionsort "Alte Gärtnerei 19" existiert kein Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan befindet er sich in einer gemischten Baufläche (M). Daher werden auch hier die vorgenannten Immissionsrichtwerte angesetzt.

Aufgrund der Entfernungen zu den maßgeblichen Immissionsorten sowie der teilweisen Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg davon ausgegangen werden, dass an den Immissionsorten keine relevante Impulshaltigkeit auftreten wird. Hinzu kommen hier maskierende Effekte durch den Verkehr der Essenheimer Straße (K 3).

Die Ergebnisse für die Tageszeit zeigen, dass an allen betrachteten Immissionsorten der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) um mehr als 6 dB unterschritten und damit das Irrelevanzkriterium der TA Lärm überall eingehalten wird. Daran würde auch eine Verlängerung der Öffnungszeiten oder eine Erhöhung der Anzahl an dienender Kleintransporter nichts ändern.

Für die beiden Immissionsorte "Am Heckerpfad 26" und " Am Heckerpfad 32" wird das Irrelevanzkriterium während der Nachtzeit ebenfalls eingehalten. Am Immissionsort "Alte Gärtnerei 19" gilt dies nachts nun auch. Das Kriterium für kurzzeitig auftretende Pegelspitzen wird an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten.

Zukünftige Szenarien

Die mögliche, zukünftige Situation für die Flurstücke 17/7 und 17/20 unterscheidet sich von der Bestandssituation primär durch die Berücksichtigung zusätzlicher Immissionsorte auf den vorgenannten Flurstücken. Der Maximalansatz für die räumliche Lage der beiden zusätzlichen Immissionsorte (3 m entfernt von der Ostgrenze der beiden Flurstücke; dabei wird unterstellt, dass ein potenzielles Wohnhaus auch in der Ostfassade Fenster von Aufenthaltsräumen aufweisen kann) macht zusätzliche Maßnahmen zur Geräuschkürzung erforderlich.

Aus Voruntersuchungen hat sich ergeben, dass die räumliche Nähe der beiden zusätzlichen Immissionsorte zum Betriebsgrundstück Weyer geeignete Maßnahmen zur Geräuschkürzung erfordert.

Zur Geräuschkürzung werden folgende Maßnahmen (Lärmschutzwand und Carport-Konstruktion) vorgeschlagen:

Die nördliche "Lärmschutzwand" würde zwischen vorhandener Halle und dem vorhandenen "Wohnhaus Weyer" mit einer Bauhöhe von 2 m ü. Gelände und einer Länge von ca. 11,3 m vorgesehen. Zusätzlich wäre eine zweiteilige Carport-Konstruktion südlich des Wohnhauses an der Westseite der Parkflächen vorzusehen. Die Konstruktion müsste mit Wänden nach Süden, Westen und Norden erfolgen. Die Bauhöhe wird hier mit 2,5 m ü. Gelände und einer Länge von ca. 10 m, bzw. 5 m vorgesehen. Die Bautiefe von Überdachungen und Wänden müsste 5 m betragen.

Eine entsprechende Regelung hierzu erfolgt im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan "B 163". Für den Fall, dass auf den Flurstücken 17/7 und 17/20, Flur 13, Gemarkung Bretzenheim eine Nutzung in Form einer Wohnbebauung errichtet wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf eigene Kosten die im Kapitel 7.1 des Gutachtens vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und Carport-Konstruktion) durchzuführen. Die Lärmschutzmaßnahmen müssen vor Beginn der Nutzung der Wohnbebauung umgesetzt sein. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der Vorhabenträger den Sachverständigen-Nachweis führt, dass an dieser Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete einschließlich des Maximalpegelkriteriums auch ohne Maßnahmen eingehalten werden. Der Nachweis ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

Führt der Vorhabenträger die Lärmschutzmaßnahme nicht in der genannten Frist durch und legt einen Sachverständigen-Nachweis nicht vor, so verpflichtet sich der Vorhabenträger den Betrieb der Gutsschänke solange abends spätestens um 22:00 Uhr einzustellen bis die Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt wurden oder der Sachverständigen-Nachweis vorgelegt wurde.

12. Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Beim vorliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Stand 14.09.2018) wird nur der Bereich des festgesetzten "SO" untersucht. Auf dem Grundstück befinden sich zwei private Zisternen, die je 40m³ Wasser fassen. Diese werden regelmäßig vollständig durch den landwirtschaftlichen Betrieb geleert. Eine

Brauchwassernutzung für Toilettenspülung o.ä. gibt es nicht. Das Gelände fällt mit ca. 1,5% von Süd nach Nord. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 4.292 m².

Das Oberflächenwasser von den Gebäuden, Hallendächern und der Hoffläche wird derzeit in zwei Zisternen mit jeweils ca. 40 m³ Volumen geleitet. Ein Notüberlauf ist nicht bekannt. Wasser wird vom landwirtschaftlichen Betrieb regelmäßig vollständig aus der Zisterne entnommen. Untergeordnete Wegeflächen versickern seitlich in die Grünflächen.

Flächen für eine geplante Wasserrückhaltung und Versickerung stehen auf dem eigenen Gelände nicht zur Verfügung. Die nördlich der Halle befindliche schmale Freifläche befindet sich zu nahe an der Halle mit der Gefahr der Durchfeuchtung des Bauwerks. Eine teilweise direkte Versickerung des unbelasteten Regenwassers mittels Mulden auf dem Grundstück ist aufgrund der flächenmäßigen Ausnutzung nicht sinnvoll möglich. Das Regenwasser soll in den Zisternen gesammelt und der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Insgesamt ist derzeit ein Volumen von 80 m³ zur Aufnahme von Regenwasser bei leeren Speichern vorhanden. Geplant ist eine weitere Zisterne im südlichen Grundstücksbereich von ebenfalls 40 m³, zur Aufnahme des Regenwassers der zusätzlichen befestigten Flächen der neuen Parkplätze, sowie eine weitere 20 m³-Zisterne im Grünbereich nördliche der Halle. Neu geplant wird somit ein zusätzliches Volumen von 60 m³. Insgesamt wird ein Gesamtvolumen von 140 m³ zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Restvolumens für ein Starkregenereignis soll das Gesamtsystem immer mindestens 36 m³ Inhalt zur Verfügung stellen. Eine gedrosselte Entleerung im Bereich des Wasserbeckens der Zisternen installiert werden, die bei Erreichen eines definierten Füllstandes der Zisternen bis zu dem benötigten Volumen nach einem Niederschlag zeitlich verzögert in die Kanalisation entleert.

Dafür soll ein sich selbst absenkender Überlauf am Ausfluss des Wasserbeckens installiert werden. Das System des Überlaufes ist so zu dimensionieren, dass das gemäß Berechnung genannte Volumen für ein 10-min-Regenereignis von 36 cbm innerhalb 24 Stunden wieder zur Verfügung steht. Es wird ein Rigolensystem zur örtlichen Versickerung hergestellt, welches die Absenkung der Rigolen auf das berechnete Restvolumen automatisch erzeugt.

Die Verwertung des Zisternenwassers zur Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen kann dabei parallel betrieben werden.

13. Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes sind in der Bauleitplanung gemäß BauGB § 2 Abs. 4 durch Aufstellung einer sogenannten Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die Umweltauswirkungen werden ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst und vorgelegt. Die wesentlichen Inhalte werden in einer allgemein verständlichen Zusammenfassung dargelegt.

Beschreibung des Vorhabens

Die bestehende Straußwirtschaft des Ehepaares Weyer, „Am Heckerpfad 24“, soll zu einer Gutsschänke mit durchgehendem Betrieb erweitert werden. Infolgedessen wurde der Bebauungsplan "B 128" geändert und ein neuer Bebauungsplan "B 163" aufgestellt. Die bestehenden Gebäude bleiben im Wesentlichen unverändert. Neu geplant ist eine Erweiterung der Stellplätze, zwei neue Zufahrten im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze als Zufahrt zur Gutsschänke, sowie als private Zufahrt zu Halle und Wohnhaus. Von der Essenheimer Straße (K 3) ist eine direkte öffentliche Zufahrt, den bisherigen Wirtschaftsweg querend, geplant.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von insgesamt 7.626 m². Die Grenze des Flurstücks 255/14 bildet die östliche Begrenzung der von Nord nach Süd verlaufenden Kreisstraße K 3 "Essenheimer Straße". Nördlich des Grundstücks die Parzellen 17/9 und 17/18, im Westen die östlichen Grenzen der Parzellen 17/21, 17/20 und 17/28.

Auf einer Fläche von ca. 4.296 m² wird das Sondergebiet für "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe beträgt 137,50 m ü. NN. Die GRZ beträgt 0,3, die GRZ II wird mit 0,80 festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt aufgrund der klimaökologischen Situation und aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes.

Auf einer Fläche von ca. 3.330 m² werden 1.850 m² öffentliche Verkehrsflächen, 628 m² besondere Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg, sowie 852 m² öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Neben diesen Flächen wird eine externe Ausgleichsfläche von ca. 3.245 m² im Gonsbachtal für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um den Umbau eines schon bestehenden Betriebes handelt, die bereits bestehenden Gebäude nicht anders angeordnet werden können, und auch keine angrenzenden Grundstücke angekauft werden konnten, besteht keine alternative Planungsmöglichkeit.

Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das bestehende Baugebiet gestattet Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung nebeneinander mit entsprechender Lärmbelastung durch landwirtschaftliche Tätigkeiten und Straußwirtschaften. Gemäß Schallgutachten liegen diese Werte jedoch im Normbereich.

Es besteht eine hohe Aufenthaltsqualität aufgrund der umliegenden offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der Stadtgrenzen, den vorhandenen Grünstrukturen und Baumbestand. Zudem besteht eine gute Einbindung in das Rad und Wanderwegenetz mit Einkehr- und Rastmöglichkeit.

Die Fauna des Gebietes ist zum einen geprägt durch die angrenzenden stark versiegelten Flächen der städtischen Bebauung, zum anderen durch die angrenzende Landwirtschaft und den Stadtrandbereich.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Potenzialbereiches des Feldhamsters, es wurden keine Vorkommen gefunden und sind auch nicht zu erwarten.

Die Flächen weisen im Bereich der Sondergebietsfläche nur eine geringe Begrünung auf, wobei eine Strauchpflanzung parallel zur Kreisstraße 3 auffällt. Das Straßenbegleitgrün der öffentlichen Erschließungsstraße ist entlang der Westseite mit einer Baumreihe überstanden. Der nördliche Bereich der Westseite ist mit hohen Sträuchern bepflanzt, welche nicht durch die Veränderung betroffen sind. Gefährdete Pflanzen wurden nicht kartiert und sind nicht zu erwarten. Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist insgesamt aufgrund der intensiven Nutzung als gering zu werten.

Die Fläche liegt oberhalb des Rheintales auf einer Löß-Terrasse. Der in diesem Gebiet vorherrschende Boden besteht aus lehmigem bis sandig-lehmigem Löß. Für den Geltungsbereich des "B 163" gibt es keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht. Es liegen weder im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz noch im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz Einträge vor. Aufgrund der weitgehend unverändert bestehenden Bebauung und der geplanten Umnutzung ist keine Radonmessung in der Bodenluft erforderlich.

Der Planungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Im Geltungsbereich befinden sich zwei private Zisternen, die je 40m³ Wasser fassen, die zurzeit das Niederschlagswasser der Gebäudedächer sowie befestigten Hofflächen auffangen. Das Zisternenwasser kann dabei zur Beregnung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.

Nach der Klimafunktionskarte des klimaökologischen Begleitplans liegt das Plangebiet außerhalb des städtischen Klimas und innerhalb eines bedeutenden Kaltluftsees. Es handelt sich um einen Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit mit sehr hoher Ausgleichswirkung, der der Kaltluftproduktion dient. Nordwestlich und nördlich des Planungsgebietes in Verlängerung zum Tiefental verläuft eine regionale, mehrere Meter mächtige Ventilationsbahn, die für das Stadtklima maßgeblich ist. Weiter südwestlich lässt sich der klimaökologischen Karte ein weiterer etwas schwächerer Kaltluftstrom entnehmen. Die Kaltluftströme, die aus den unbebauten Gebieten in die Stadt fließen, werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Kultur- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes verläuft eine Fernwärmeleitung, welche das Grundstück südlich des bestehenden Wohnhauses quert.

Aufgrund der umliegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, den angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen und dem schon bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, kommt der biologischen Vielfalt im Planungsgebiet eine untergeordnete Rolle zu.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten (Schalltechnische Untersuchung, ITA, Stand 23.10.2018) erstellt. Gemäß dem Gutachten werden bei Betrieb einer Gutsschänke die Immissionsrichtwerte sowohl zu Tages- wie auch zu Nachtzeiten an den betrachtenden Immissionsorten eingehalten. Relevante Schallquellen waren dabei die Gäste sowie der Parkverkehr zur Nachtzeit. Für eine zukünftige Immissionssituation mit unter entsprechenden Bedingungen möglichen Wohngebäuden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B128" auf den westlich angrenzenden Flurstücken 17/7 und 17/20 werden geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung wie eine Lärmschutzwand zwischen Halle und Wohnhaus und Maßnahmen an den westlichen Stellplätzen (Überdeckung mit Carports) erforderlich.

Hinsichtlich der Naherholung wird die neue geregelte Verkehrsführung und die Schaffung von Stellplätzen im Sondergebiet zu einer Entzerrung und Beruhigung des Verkehrs und Reduzierung des Suchverkehrs über den Wirtschaftsweg führen. Die bisherigen Abstellflächen von Landmaschinen entlang des Wirtschaftsweges entfallen, wodurch sich ein attraktiveres Landschaftsbild ergibt.

Die Rodung der Strauchpflanzung mit einer Ausdehnung von 385 m² entlang der östlichen Grenze zur "K 3" führt zu einem vorübergehenden Verlust von Nist- und Quartiersplätzen, welche jedoch langfristig durch die festgesetzten neuen Anpflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen wird. Für die Dauer der Bauphase und bis zur Ausbildung der neuen Pflanzungen auf dem Gelände dienen ersatzweise die ausreichend vorhandenen Quartiere der Umgebung.

Die notwendige Fällung von zwei Straßenbäumen zur Herstellung der neuen Überfahrt wird im Bereich der Sondergebietsfläche durch Baumpflanzungen ausgeglichen.

Die Reduzierung der Grünflächen auf den Sondergebietsflächen wird durch Anpflanzfestsetzungen entlang der Grenzen des Sondergebietes, durch das Begrünungsgebot auf mind. 20% der festgesetzten Sondergebietsfläche, sowie durch Extensivierungs- und Pflanzmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches im Gonsbachtal ausgeglichen.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu einer Neuversiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.240 m² mit teilweisem oder vollständigem Verlust der Bodenfunktionen. Durch die Verwendung eines Befestigung-Systems aus begrünten Kunststoffgitterelementen im Bereich der neuen Parkplätze und deren Zufahrten können die Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert werden.

Hinsichtlich der rechtlich gebotenen Versickerung wird gemäß dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Büro Heims 2018), das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude und befestigten Hofflächen vollständig in Retentionszisternen gesammelt und entweder einer vollständigen Nutzung im landwirtschaftlichen Betrieb zugeführt oder gegebenenfalls vor Ort direkt versickert. Der Überlauf bei extremen Niederschlagsereignissen erfolgt über Rigolen innerhalb des Sondergebietes. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Stellplätzen wird durch die Verwendung versickerungsaktiver Beläge vor Ort versickert.

Bei der später möglichen Erstellung von Carports über den westlichen Stellplätzen ist zur Minimierung der Eingriffe für die Überdachung von versickerungs-offenen Belägen eine Ausbildung als Flachdachkonstruktion mit extensiver Dachbegrünung der Carportdächer vorgesehen.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt aufgrund der Neuversiegelung von Flächen und Rodung von Gehölzbeständen zunächst zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Situation durch Überwärmung und thermische Belastung, welche jedoch auf das Plangebiet beschränkt bleibt. Mit Beschränkung der Gebäudehöhen soll eine Beeinträchtigung der Kaltluftströmung vermieden werden. Mit Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen können wieder kleinklimatische Gunsträume entstehen, so dass verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Klimasituation durch das Vorhaben nicht abzuleiten sind.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes verläuft eine Fernwärmeleitung, welche das Grundstück südlich des Wohnhauses Weyer quert. Die Leitung einschließlich eines 10 m breiten Schutzstreifens wird gesichert. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Festsetzung von Stellplätzen steht dem nicht entgegen. Auf einer Breite von jeweils 5 m links und rechts der Trassenachse ist das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig. Dies wurde bei der Eingrünung des Sondergebietes hinsichtlich Lage und Art der Bepflanzung berücksichtigt.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Veränderung im Landschaftsbild. Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen mit Strauch- und Baumpflanzungen sollen die Einbindung und Abschirmung des Sondergebietes sicherstellen. Die landschaftsbildprägende Baumreihe entlang der Essenheimer Straße "K 3" wird durch Erhaltungsfestsetzung gesichert. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen werden keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursacht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei nicht Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden weiterhin die Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne gelten, die durch den "B 163" überlagert und ersetzt werden (B 128, B 84/II A, B 118). Die Straußwirtschaften könnten nicht in eine Gutsschänke umgewandelt werden. Bei Nichtdurchführung würden keine verkehrliche Neuordnung und die damit verbundene Entzerrung auf dem Wirtschaftsweg stattfinden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Minimierung

- Erhalt und Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Schaffung kleinklimatischer Gunsträume und grünordnerische Gliederung und Einbindung des Plangebietes durch:

- Pflanzung von mind. 21 Stück heimischen Laubbäumen mit Stammumfang 18-20 cm innerhalb des Sondergebietes zur Einbindung und Gliederung
- vollständige Begrünung von mind. 20% der Sondergebietsfläche; Auf je angefangene 100 m² der zu begrünenden Fläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen
- Anpflanzflächen mit hochwachsenden Sträuchern entlang der Sondergebietsgrenzen zur Einbindung und Trennung zum Wirtschaftsweg
- Für je vier angefangene Stellplätze ist mindestens ein mittel- oder schmalkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, und den Stellplätzen räumlich zuzuordnen. Für Bäume sind offene Pflanzscheiben von mindestens 6 m² Größe und mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Sie sind durch entsprechende Maßnahmen gegen Überfahren und vor Verdichtung zu schützen.
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung der Nebenanlagen, Garagen und Carports
- Erhalt der straßenbegleitenden Grünflächen durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün
- Erhalt der straßenbegleitenden Alleebäume
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Vegetation bei den Begrünungsmaßnahmen
- Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vegetationsperiode durchführen, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar
- Kontrolle vorhandener Bäume, Gehölzstrukturen, betroffener Gebäude und des Baufeldes im Vorfeld von Abriss-, Sanierungs- und Baumaßnahmen auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten. Gegebenenfalls sind dann weitere Maßnahmen umzusetzen
- Schutz der zu erhaltenden Vegetation, insbesondere der zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4
- Verwendung von geschlossenen warmweiß getönten LED Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) im Freien zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lokeffekten und Totalverlusten von Insekten
- Vermeidung von Vogelschlag an Glas durch Verwendung bestimmter gegen Vogelschlag an Glas gesicherter Gläser
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers durch die Regenwassernutzung und -rückhaltung mittels Zisternen und die Verwendung von versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten, Versickerung von Spitzenabflüssen bei Starkregenereignissen über Rigolen
- Versickerung der neuen Zufahrt von der "K 3" in den seitlichen Versickerungsflächen im Begleitgrün herstellen, Rohrverbindung unter Zufahrt einbauen
- Ober- und Unterboden getrennt lagern und entsorgen
- Zum Schutz des Grundwassers sollen auf den Grünflächen keine Pestizide eingesetzt werden.
- Dachform: Im Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig (Ausnahme Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports).

- Beschränkung der Gebäudehöhe auf 137,5 m ü.NN
- Mülltonnen sind der Sicht zu entziehen durch Eingrünung oder Einhausung
- Regelungen zu Werbeanlagen
- Hinweis auf die bestehende Fernwärmeleitung, Festsetzung eines Schutzstreifen mit Anpflanzungsverbot von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb eines beidseitigen 5m-Streifens, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Hinweis auf Anzeigepflicht von Denkmälern und Bodenfunden

Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

- Pflanzgebotsfestsetzungen für hochwachsende Sträucher in einem Umfang von 633 qm an den Grenzen des Sondergebietes
- Festsetzung der vollständigen gärtnerischen Begrünung von mindestens 20% der festgesetzten Sondergebietsfläche
- Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt 21 Bäumen innerhalb des Sondergebiets

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Weyer-VEP B163" führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden können. Unter Zugrundelegung eines multifunktionalen Ausgleichsansatzes ist eine externe Ausgleichsmaßnahme im Gonsbachtal vorgesehen mit einem Umfang von 3.245 m². Auf der Ausgleichsfläche wird eine extensive Wiese mittlerer Standorte mit Strauchgruppen und Einzelbäumen entwickelt.

Unter Zugrundelegung der oben aufgeführten Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans "B 163" vollständig kompensiert.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)

Da bei Durchführung des Bebauungsplans „B 163“ keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, entfällt das Monitoring.

Hinweise auf Schwierigkeiten die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die vorliegenden Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind keine zu dokumentieren.

14. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen.

Darin werden insbesondere folgende Themenbereiche verbindlich geregelt:

- Flächenverfügbarkeit
- Kostentragung (Fachgutachten und Verfahrenskosten, etc.) und Durchführungsverpflichtung (Verkehrsfläche, Signalanlage, etc.)
- Rückbauverpflichtung
- Schallschutz (Umsetzung der Ergebnisse der Untersuchungen und Maßnahmen)
- Fernwärmeleitungen
- Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Gestaltung der Grün- und Freiflächen, Eingrünung des Vorhabens, Baumpflanzungen
- Stellplätze, Zufahrten und Außensitzplätze
- Beleuchtung (Leuchtmittel und Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche)
- Entwässerung (verbindliche Umsetzung des Entwässerungskonzeptes)
- Erschließung (Baudurchführung) inkl. Kostentragung für Umbauten an öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie dem bestehenden Wirtschaftsweg
- Haftung und Verkehrssicherung
- Lichtsignalanlage (Planung, Bau, Kosten, etc.)
- Kostentragung
- Sicherheitsleistungen

15. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgte im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die städtischen Fachämter. Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist kein förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, jedoch eine wichtige Entscheidungsgrundlage, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Bei dem Bebauungsplan "B 163" handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die Zulässigkeit einer Gutsschänke ermöglichen soll. Hierzu sollen die beiden aktuell existierenden Straußwirtschaften in eine Gutsschänke d.h. Schank- und Speisewirtschaft umgewandelt werden.

Im Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" sind landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Schank- und Speisewirtschaft, unter der Voraussetzung, dass diese in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht, zulässig.

Die Planung des Sondergebietes löst keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

16. Statistik

Sondergebiet (SO)		
"Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke)	4.296 m ²	(56,3 %)
Verkehrsfläche öffentlich	1.850 m ²	(24,3 %)
Wirtschaftsweg	628 m ²	(8,2 %)
Grünfläche öffentlich	852 m ²	(11,2 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	7.626 m ²	100 %

17. 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 in diesem Zuge ebenfalls vom Vorhabenträger übernommen.

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

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete