

Aktz.: 61 26 - B 163

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

A) Allgemeines

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplangentwurfes "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)" erfolgte in der Zeit vom 12.12.2016 bis 27.01.2017 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bauleitplangentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz-Bretzenheim und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Bauleitplangentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 02.12.2016 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

B) Von den Bürgerinnen/Bürgern vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Absender 1, Schreiben vom 25.01.2017

1. Klima

Das geplante Vorhaben würde in einem für das Stadtklima besonders bedeutsamen Frischluftentstehungsgebiet und Kaltluftsee liegen.

Abwägungsergebnis

Der Geltungsbereich des "B 163" befindet sich in einem für das Stadtklima besonders bedeutsamen Frischluftentstehungsgebiet sowie einem "Kaltluftsee". Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht in einer Kaltluftabfluss- und Ventilationsbahn und somit nicht in einem linienhaften Kaltluftabfluss von höchster Wertigkeit, sehr hoher Ausgleichswirkung und Siedlungsbezug.

Das Schutzgut Klima, hier im speziellen der Schutz des lokalen Klimas und der Kaltluftsituation steht dem Vorhaben, nach Überprüfung durch das zuständige Fachamt, grundsätzlich nicht entgegen. Das Schutzgut "Klima" wird, neben anderen umweltrelevanten Themenbereichen, im zu erstellenden Umweltbericht untersucht, dargestellt und entsprechend bewertet.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

2. Umweltbelange

Eine strikte Einhaltung der umweltbezogenen Auflagen entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes ~~und~~ sei notwendig. Ein klimaökologischer Begleitplan

sei erforderlich. Die Stellungnahme des Umweltamtes vom 05.02.2014 sei zu beachten.

Abwägungsergebnis

Im Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erstellt, in welchem u.a. die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und die erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB) vollumfänglich ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Dazu gehört auch das Schutzgut Klima. Mit dem für das gesamte Stadtgebiet vorliegenden Klimamökologischen Begleitplan und der Klimafunktionskarte der Stadt Mainz liegen ausreichende Erkenntnisse für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens vor. Die Erstellung eines gesonderten Fachgutachtens zum Klima ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

Die in der Stellungnahme vom 05.02.2014 des Grün- und Umweltamtes (Amt 67) genannten Sachverhalte werden im zu erstellenden Umweltbericht berücksichtigt.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

3. Gestaltung des Ortsbildes

Das Vorhaben müsse sich in die Umgebung der landwirtschaftlichen Aussiedlungen einfügen. Die Vorgaben des Bebauungsplanes "B 128" bezüglich der städtebaulichen, grünordnerischen und landespflegerischen Leitvorstellungen seien zu beachten.

Die Neuplanung solle sich eng an die Vorgaben des "B 128" zu Art und Maß der baulichen Nutzung und den grünordnerischen Festsetzungen orientieren.

Abwägungsergebnis

Für das geplante Vorhaben wird ein neuer, von dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" losgelöster Bebauungsplan aufgestellt. Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren "B 163" sind sowohl ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Umweltbericht zu erstellen. Hierbei ist der Nachweis zu führen, dass sich das Vorhaben in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt. Hierbei werden auch das Umfeld, bzw. die Umgebung sowie das bereits bestehende Planungsrecht berücksichtigt.

Die im Ergebnis erforderlichen Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens werden sodann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verankert und eine maßgeschneiderte planerische Lösung speziell für diesen Standort sichergestellt. Hierzu wird eigens der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "B 163" aufgestellt. Die Ansiedlungen, die außerhalb des Geltungsbereiches des VEP "B 163" liegen, werden weiterhin nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B128" beurteilt.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

4. Bestehendes Baurecht

Es sei baurechtlich zu prüfen, inwieweit der rechtlich zulässige überbaubare Flächenanteil des Grundstückes mit dem geplanten Vorhaben überschritten wird.

Abwägungsergebnis

Für die geplante "Guttschänke Weyer" wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dies ist notwendig, da das geplante Vorhaben nicht auf der Basis des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 128" realisierbar ist.

Somit werden folgerichtig auch speziell auf das Vorhaben bezogene Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Hierbei werden die bestehenden Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 128" bezüglich der Anwendbarkeit für das geplante Vorhaben überprüft, sind aber für das neue Bebauungsplanverfahren nicht bindend. Insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den konkreten Planungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Die geplante "Ausnutzung" des Grundstückes durch das Vorhaben wird jedoch in Relation zu dem jetzigen Ist-Zustand gesetzt und im zu erstellendem Umwelt entsprechend dargestellt. Ein "Mehreingriff" gegenüber dem Ist-Zustand wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dargestellt und je nach Ergebnis notwendige Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Der Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

5. Gastronomie/ Sitzplätze

Die Größe der Schankwirtschaft solle sich nach den "Leitlinien zur Beurteilung von Guttschänken im Außenbereich" orientieren. Demnach seien maximal 200 Stk. gleichzeitig bewirtschaftete Sitzplätze zulässig.

Die Größe der bewirtschafteten Flächen sei nach den baurechtlich zulässigen PKW-Stellplätzen zu bemessen. Hierbei seien die Festsetzungen des "B 128" bezüglich der Flächen zum Anpflanzen in Ansatz zu bringen.

Abwägungsergebnis

Die Inhalte des Kriterienkatalogs "Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich" wurden im Vorfeld mit dem Vorhabenträger kommuniziert und als bindende Vorgabe für das Bebauungsplanverfahren definiert. So wurde mit der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss eine dezidierte "Voruntersuchung" bezüglich der entsprechenden Kriterien erstellt. Zu den beiden Themenbereichen "Umwelt- und Planungsbelange" des Kriterienkataloges wurde eine, basierend auf den vorliegenden Unterlagen, Bewertungsmatrix erstellt. Diese war -als Bestandteil der Beschlussvorlage- den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beigefügt und somit für jedermann einsehbar.

Die Sitzplatzanzahl der geplanten Guttschänke (Schank- und Speisewirtschaft) orientiert sich an den Inhalten der Leitlinien. Es ist vom Vorhabenträger geplant, eine maximale Anzahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) anzubieten. Im zu schließenden städtebaulichen Vertrag wird abschließend geregelt, dass diese Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze von 200 Stk. nicht überschritten wird.

Beim vorliegenden Konzept wird eine Stellplatzanzahl von 48 PKW- Stellplätzen vorgesehen. Dieser Wert liegt über den Anforderungen der Landesbauordnung, bzw. denen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen bzgl. der Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Bezug auf notwendige Stellplätze für Gaststätten.

Die Festsetzungen des "B 128" insbesondere die dort getroffenen grünplanerischen Festsetzungen sowie der aktuelle Ist-Zustand im Geltungsbereich des "B 163" werden im Umweltbericht eruiert und bezüglich der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Ein "Mehreingriff" der Planung gegenüber dem Ist-Zustand wird entsprechend dargestellt und bei Bedarf entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

6. Wirtschaftsweg

Der Wirtschaftsweg dürfe in seiner Funktion, auch als Fahrradrouten, nicht beeinträchtigt werden. Es würde ein Parkverbot gefordert.

Abwägungsergebnis

Die Planung der verkehrstechnischen Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, aufgrund der vielfältigen Nutzung des Wirtschaftsweges, in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Stadt Mainz. Das Gelände soll in der vorliegenden Planung von der "Koblenzer, bzw. Essenheimer Straße (K3)" erschlossen werden. Es ist geplant, dass der vorhandene Wirtschaftsweg durch den motorisierten Erschließungsverkehr, von der "Essenheimer Straße (K 3)" aus kommend, einmal signalisiert (Ampelanlage) gequert wird. Der Wirtschaftsweg, der bisher zur Erschließung des Areals dient, soll hierzu in einem kleinen Teilbereich entsprechend ausgebaut werden. Konflikte mit landwirtschaftlichem Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr auf dem Wirtschaftsweg sollen hierdurch vermieden werden.

Darüber hinaus dienen die in der Planung vorgesehenen Heckenpflanzungen und Absperrpoller zur strikten Trennung des Vorhabengrundstücks und dem Wirtschaftsweg und sollen weitere Querungen und das Parken durch Besucherverkehr im Bereich des Wirtschaftsweges verhindern. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren verifiziert und finden Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Wirtschaftsweg ist keine gewidmete öffentliche Straßenverkehrsfläche. Durch den vorgelegten VEP wird der bestehende Wirtschaftsweg in seiner Funktion nicht umgewidmet. Somit ist das Befahren des Wirtschaftsweges auch zukünftig für PKWs -außer z.B. als Anlieger - untersagt. Ein Abstellen von Privat-PKWs auf dem Wirtschaftsweg ist ebenfalls nicht zulässig.

Die Ausweisung von "Parkverbotszonen" stellt keinen Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens dar. Der Vollzug, bzw. die Kontrolle unterliegt dem Ordnungsamt und kann in einem Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

7. Schleichverkehr

Schleichverkehr z.B. zum Stadion müsse durch entsprechende Maßnahmen und regelmäßige Verkehrskontrollen unterbunden werden.

Abwägungsergebnis

Die geplante Zufahrt dient nur der Zufahrt von Besucher-PKWs zur geplanten Gutsschänke "Weyer".

Der bestehende Weg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" als "landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg" festgesetzt. Die Regelungen der bestehenden Satzung über die Benutzung der Feldwege der Stadt Mainz vom 08.05.1998 kann in diesem Fall nicht angewandt werden, da diese nur für die nichtöffentlichen Feldwege der Stadt Mainz gilt, die außerhalb von Bebauungsplangebieten und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

Gemäß dem Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 Abs. (5) sind Wege, die ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke dienen (Wirtschaftswege), nicht öffentliche Straßen. Bei dem hier interessierenden Wirtschaftsweg handelt es sich um keine gewidmete Straßenverkehrsfläche. Dieser Weg steht somit der Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zur Verfügung.

Die Definition, bzw. die Regelungsinhalte zur Nutzung des Wirtschaftsweges kann jedoch analog der Mainzer Feldwegesatzung angewandt werden. Die Benutzung des Weges ist bei einem Feldweg an eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücke gekoppelt. Zu diesem Zweck ist das Befahren mit Kfz zulässig. Das gleiche gilt für die Nutzung der Feldwege durch Anlieger. Die Benutzung der Feldwege durch Radverkehr und Fußgänger ist gestattet.

Durch den vorgelegten VEP wird der bestehende Wirtschaftsweg in seiner Funktion nicht umgewidmet. Somit ist das Befahren des Wirtschaftsweges auch zukünftig für PKWs -außer z.B. als Anlieger - untersagt. Ein Abstellen von Privat-PKWs auf dem Wirtschaftsweg ist ebenfalls nicht zulässig.

Die Kontrolle bzw. die Abndung von Ordnungswidrigkeiten kann im Bebauungsplanverfahren jedoch nicht geregelt werden.

Die geforderte Einfahrtskontrolle, insbesondere an Heimspieltagen des FSV Mainz 05 ist ebenfalls kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Im weiteren Verfahren ist ggf. zu prüfen, ob hierzu eine entsprechende Regelung in einen zu schließenden städtebaulichen Vertrag übernommen werden kann.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

2. Absender 2 und 3, Schreiben vom 26.01.2017 mit identischem Inhalt

1. Baurecht

Der "B 128" sei ausschließlich für landwirtschaftliche Betriebe vorgesehen. Die Umwandlung einer Straußwirtschaft in einen Gutsausschank würde nicht mehr den Grundzügen des "B 128" entsprechen.

Abwägungsergebnis

Für die geplante "Guttschänke Weyer" wird ein neuer, von dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" losgelöster neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dies ist notwendig, da das geplante Vorhaben nicht auf der Basis des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 128" realisierbar ist.

Somit werden folgerichtig auch speziell auf das Vorhaben bezogene Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Hierbei werden die Festsetzungen des "B 128" bezüglich der Anwendbarkeit für das geplante Vorhaben überprüft, sind aber nicht bindend. Insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den konkreten Planungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Die geplante "Ausnutzung" des Grundstückes durch das Vorhaben wird jedoch in Relation zu dem jetzigen Ist-Zustand gesetzt und im zu erstellendem Umwelt entsprechend dargestellt. Ein "Mehreingriff" gegenüber dem Ist-Zustand wird in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung dargestellt und bei Bedarf Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Der Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

2. Einschränkungen der Nachbarschaft

Die in der Nachbarschaft tätigen landwirtschaftlichen Betriebe dürften nicht durch den Betrieb einer Guttschänke eingeschränkt werden. Es sei damit zu rechnen, dass zusätzliche Belastungen anfallen würden. Negative Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe in der Nachbarschaft dürften nicht entstehen.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird für den zukünftigen Betrieb der Guttschänke ein Lärmgutachten entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) erforderlich. Falls sich aus den Ergebnissen des Fachgutachtens ein Handlungsbedarf ergibt, so wird die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt.

Im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichtes werden die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands vorgenommen und bei Bedarf Maßnahmen formuliert.

Durch die geplante Zufahrt von der Koblenzer, bzw. Essenheimer Straße (K 3) aus direkt auf das Areal "Weyer" entfällt die bisherige Zufahrt zu den beiden Straußwirtschaften über die Straße "Am Heckerpfad" und im weiteren Verlauf über den Wirtschaftsweg. Hierdurch wird die Zahl der durch die beiden Straußwirtschaften verursachten PKW-Bewegungen auf diesen beiden Wegen deutlich reduziert. Es kommt durch die Neuplanung nur noch zu einer Kreuzung des Wirtschaftsweges, diese Überfahrt des Wirtschaftsweges wird per Signalanlage geregelt.

Die Stellplatzanzahl des geplanten Vorhabens wird im Vergleich zur heutigen Situation deutlich erhöht, das Vorhabensareal durch entsprechende Maßnahmen (Hecken, Poller, etc.) vom Wirtschaftsweg abgegrenzt.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

3. Verkehrslärm

Durch den entstehenden Mehrverkehr von der Koblenzer Straße auf den landwirtschaftlichen Weg würde eine höhere Lärmbelastung entstehen.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird für den zukünftigen Betrieb der Guttschänke ein Lärmgutachten entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) erforderlich. Die aufgeworfene Thematik wird im Rahmen dieses Gutachtens betrachtet. Falls sich aus dem Gutachten ein Handlungsbedarf ergibt, so wird dieser Sachverhalt in den Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

4. Feinstaub

Durch den entstehenden Mehrverkehr von der Koblenzer Straße auf den landwirtschaftlichen Weg würde eine höhere Feinstaubbelastung entstehen.

Auf der "Essenheimer, bzw. Koblenzer Straße (K 3)" fahren täglich ca. 20.000 Fahrzeuge. Eine zusätzliche Feinstaub-Belastung von den geplanten 48 Stellplätzen (wobei heute schon Stellplätze auf dem Vorhabensgrundstück vorhanden sind) und den damit verbundenen Zufahr-

ten sind nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes als nicht erheblich einzuordnen. Das Erreichen oder Überschreiten von gesetzlichen Grenzwerten ist nicht zu erwarten.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

5. Mehrverkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr und der Fuß- und Radverkehr auf dem Wirtschaftsweg würde durch das geplante Vorhaben (Mehrverkehr) behindert und gefährdet. Dies auch, da die PKW mit überhöhter Geschwindigkeit fahren würden. Der Umwandlung in eine "Fahrstraße" würde widersprochen.

Abwägungsergebnis

Durch die geplante Zufahrt von der Koblenzer, bzw. Essenheimer Straße (K 3) aus direkt auf das Areal "Weyer" entfällt die bisherige Zufahrt zu den beiden Straußwirtschaften über die Straße "Am Heckerpfad" und im weiteren Verlauf über den Wirtschaftsweg. Hierdurch wird die Zahl der durch die beiden Straußwirtschaften verursachten PKW-Bewegungen auf diesen beiden Wegen deutlich reduziert. Es kommt durch die Neuplanung nur noch zu einer Kreuzung des Wirtschaftsweges. Die Überfahrt des Wirtschaftsweges wird per Signalanlage geregelt.

Durch die geplante signalisierte Zufahrt zum Planungsgebiet wird die genannte, mögliche Konfliktstelle entschärft, da eine per Ampel geregelte Zu- und Abfahrt vom Plangebiet auf die Koblenzer Straße erfolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt keine Umwandlung, bzw. Widmung des Wirtschaftsweges in eine klassifizierte Fahrstraße.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

6. Naherholungsgebiet

Der Geltungsbereich des "B 128" und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen seien aufgrund der räumlichen Lage ein wichtiges Naherholungsgebiet. Dieses dürfe nicht durch den geplanten Gutsausschank beeinträchtigt werden.

Abwägungsergebnis

Der Charakter des grünesäumten Wirtschaftsweges ist im Bereich des Geltungsbereiches des VEP "B 163" bereits im Bestand durch visuelle und akustische Beeinträchtigungen (Aussiedlerhöfe/ Straße "K 3") geprägt und stellt damit in erster Linie ein Zu- bzw. Durchgang zu ruhigeren Naherholungsbereichen in der offenen Feldflur dar. Eine Beeinträchtigung dieser Funktion ist nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes durch den Betrieb des Gutsausschankes nicht zu erwarten.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

7. Musik/Lärmbelastung

Es sei zu befürchten, dass die Nachbarschaft durch angebotene Musikdarbietungen -insbesondere nach 22 Uhr- erheblich belästigt würde.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird für den zukünftigen Betrieb ein Lärmgutachten entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA-Lärm- erforderlich. Die aufgeworfenen Fragen werden Gegenstand dieses Gutachtens.

Die von einer Gaststätte durch den Einsatz von z.B. Küchengeräten, Musikanlagen, Klima- und Lüftungstechnik o.ä. verursachten anlagenbedingten Geräusche dürfen im Umfeld die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm der "TA Lärm" nicht übersteigen.

Andere Geräusche wie z.B. verhaltensbedingter Lärm von Gästen fallen unter die gesetzlich festgesetzte Nachtruhe nach 22 Uhr. Dies ist jedoch kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Es sei zu befürchten, dass die Abwässer des geplanten Guttschankes eine Überlastung des bestehenden Kanals mit sich bringen würde.

Abwägungsergebnis

Das anfallende "Mehr" an Schmutzwasser welches durch den geplanten Betrieb als ganzjährig geöffnete Guttschänke anfällt, kann nach Prüfung durch das zuständige Fachamt problemlos über den bestehenden Schmutzwasserkanal (DN 250) abgeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort zu versickern, bzw. entsprechend rückzubalzen. Der bestehende Regenwasserkanal in der Essenheimer Straße dient ausschließlich zur Entwässerung der Straße.

Hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren ein konkretes Entwässerungskonzept erstellt. Die in der aktuellen Planstufe geplante Zwischenspeicherung des Regenwassers über zwei Zisternen und anschließende Versickerung auf dem eigenen Grundstück erfüllt -vorbehaltlich entsprechender rechnerischer Nachweise- die wasserrechtlichen Anforderungen.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

3. Absender 4, Schreiben vom 29.01.2017 und 29.03.2016

1. Baurecht

Der "B 128" sei ausschließlich für landwirtschaftliche Betriebe vorgesehen. Die Umwandlung einer Straußwirtschaft in einen Gutsausschank würde nicht mehr den Grundzügen des "B 128" entsprechen.

Abwägungsergebnis

Für die geplante "Guttschänke Weyer" wird ein neuer, von dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" losgelöster neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dies ist notwendig, da das geplante Vorhaben nicht auf der Basis des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 128" realisierbar ist.

Somit werden folgerichtig auch speziell auf das Vorhaben bezogene Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Hierbei werden die Festsetzungen des "B 128" bezüglich der Anwendbarkeit für das geplante Vorhaben überprüft, sind aber nicht bindend. Insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den konkreten Planungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Die geplante "Ausnutzung" des Grundstückes durch das Vorhaben wird jedoch in Relation zu dem jetzigen Ist-Zustand gesetzt und im zu erstellenden Umweltbericht entsprechend dargestellt. Ein "Mehreingriff" gegenüber dem jetzigen Ist-Zustand wird in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung verifiziert und dargestellt und -bei Bedarf- entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Der Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

2. Flächenangebot

Es würden keine Flächen für landwirtschaftliche Maschinen (Traktoren, Geräte, etc.) vorgesehen werden. Neben den Privat-PKW's würden 3-4 Traktoren und 10-12 Arbeitsgeräte vorhanden sein. Die Lagerung und Abstellung sei ungeklärt.

Abwägungsergebnis

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.

Der landwirtschaftliche Betriebsablauf ist nach Aussage des Antragstellers auf die Öffnungszeiten der vorhandenen und geplanten Gastronomie abgestimmt. So werden beispielsweise Rüstzeiten für landwirtschaftliche Maßnahmen in den Morgenstunden eingeplant, die eigentliche Arbeitsmaßnahme morgens bis abends vollbracht und nach dem Arbeitsgang werden die Gerätschaften auf externen Flächen abgestellt.

Traubenanlieferungen und Mostabholungen werden ausschließlich im Herbst (Ende Sept- Mitte Okt.) 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.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

3. Parkverbot Wirtschaftsweg

Der Wirtschaftsweg sei mit PKW der Gäste zugeparkt. Hier müsse ein absolutes Halteverbot eingerichtet und eine ständige Kontrolle erfolgen.

Abwägungsergebnis

Die geplante Zufahrt dient nur der Zufahrt von Besucher-PKW's zur geplanten Guttschänke "Weyer".

Der bestehende Weg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" als "landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg" festgesetzt. Gemäß dem Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 Abs. (5) sind Wege, die ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke dienen (Wirtschaftswege), nicht öffentliche Straßen. Bei dem hier interessierenden Wirtschaftsweg handelt es sich um keine gewidmete Straßenverkehrsfläche. Dieser Weg steht somit der Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zur Verfügung.

Die Definition, bzw. die Regelungsinhalte zur Nutzung des Wirtschaftsweges kann jedoch analog der Mainzer Feldwegesatzung angewandt werden. Die Benutzung des Weges ist bei einem Feldweg an eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücke gekoppelt. Zu diesem Zweck ist das Befahren mit Kfz zulässig. Das gleiche gilt für die Nutzung

der Feldwege durch Anlieger. Die Benutzung der Feldwege durch Radverkehr und Fußgänger ist gestattet.

Durch den vorgelegten VEP wird der bestehende Wirtschaftsweg in seiner Funktion nicht umgewidmet. Somit ist das Befahren des Wirtschaftsweges auch zukünftig für PKWs -außer in den o.g. Fällen- untersagt. Auf dem bestehenden Wirtschaftsweg darf -da keine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche- grundsätzlich nicht geparkt werden.

Die Ausweisung von "Parkverbotszonen" stellt keinen Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens dar. Der Vollzug, bzw. die Kontrolle unterliegt dem Ordnungsamt und kann in einem Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden. Die Kontrolle bzw. die Abndung von Ordnungswidrigkeiten kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

4. Landwirtschaftliche Zufahrt Wilhelm-Quetsch-Straße

Die bestehende Zufahrt über die Ampelanlage Wilhelm-Quetsch-Straße müsse erhalten und ausgebaut werden, da diese die einzige Zufahrt in die Gemarkung darstellen würde.

Die jetzige Zufahrt mit provisorischer Linksabbiegerspur in diesem Bereich müsse langfristig ausgebaut werden, da die Brückenbauwerke über die Koblenzer Straße all auf 30 t beschränkt seien.

Durch die Mainzelbahn-Baustelle wäre die Zufahrt in die Gemarkung westlich der Koblenzer Straße sowieso erschwert, so etwa über die Straße "Am Heckerpfad" /"Ostergraben" und "Marienborner Straße".

Es würde grundsätzlich für landwirtschaftliche Fahrzeuge eine Durchfahrtsbreite von 3,5m bis 4,0 m benötigt. Die Außenbreite der Arbeitsmaschinen sei bis 3,25 m lt. STVO zugelassen.

Abwägungsergebnis

Die geplante PKW-Zufahrt "Weyer" und der bestehende Anschluss in Höhe Wilhelm-Quetsch-Straße für landwirtschaftliche Fahrzeuge stellen zwei voneinander völlig unabhängige Projekte dar.

Die bestehende "provisorische " Zufahrtsmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge in Höhe der "Wilhelm-Quetsch-Straße" wird durch die Planung des "B 163" nicht tangiert.

Die Stadt Mainz plant, die provisorische Anbindung in Höhe der "Wilhelm-Quetsch-Straße" auszubauen, um die Erschließung des landwirtschaftlichen Wegenetzes westlich der "K 3" zu verbessern. Hierbei sind in diesem Bereich der Bau einer neuen Linksabbiegespur auf der Koblenzer Straße, die Erneuerung der Signalisierung sowie die Anpassung der Markierung für landwirtschaftliche Fahrzeuge in ausreichender Dimensionierung geplant.

Die geplante Zufahrt "Weyer" dient lediglich der Erschließung der geplanten Guttschänke 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.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

5. geplante Zufahrt von der "K 3" - Unfallschwerpunkt

Die geplante Zufahrt würde ein Unfallschwerpunkt darstellen und würde eine weitere Belastung des landwirtschaftlichen Verkehrs mit sich bringen.

Spielende Kinder würden auf den Wirtschaftsweg rennen und eine zusätzliche Unfallgefahr darstellen.

Zwischen Koblenzer Straße und Wirtschaftsweg könne von der Breite her kein PKW stehen. Die Zufahrt würde in dieser Form nicht funktionieren.

Abwägungsergebnis

Im Vorfeld der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Guttschänke Weyer" wurde die Abt. Verkehrsplanung des Stadtplanungsamtes Mainz intensiv an den Planungen beteiligt. Bei der Neukonzeption des Zufahrtbereiches wurden hierbei die relevanten Aspekte der Verkehrssicherheit benannt und entsprechend berücksichtigt.

Die Signalisierung des Knotenpunktes wird erneuert, Markierungsmaßnahmen werden auch hier vorgenommen, um die Zufahrt zu regeln. Um die Sichtbeziehung auf den parallel geführten Wirtschaftsweg zu gewährleisten, sind Bäume zu fällen.

Grundsätzlich ist eine Bevorrechtigung des Verkehrs auf dem Wirtschaftsweg gegenüber dem kreuzenden Verkehr aus dem Grundstück "Weyer" und aus der geplanten Zufahrt vorgesehen. Mit Hilfe geeigneter Maßnahmen, z.B. einer überfahrbaren Bordanlage, wird die Bevorrechtigung des Wirtschaftsweges gegenüber der geplanten Zufahrt baulich hervorgehoben, um eine Gefährdung vorzubeugen.

Eine Einschränkung der Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges ergibt sich nur bei der Grünphase der Essenheimer Straße (aus Richtung Aldi/Johanniter); in dieser Phase wird die Signalanlage am Wirtschaftsweg auf Rot geschaltet. Dies ermöglicht zeitgleich das Ausfahren aus dem Grundstück Weyer.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

6. Lärm / Ruhestörung

Nächtlicher Betrieb nach 22 Uhr würde Ruhestörungen verursachen.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird für den zukünftigen Betrieb ein Lärmgutachten entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA-Lärm- erforderlich. Die aufgeworfenen Fragen werden Gegenstand dieses Gutachtens.

Die von einer Gaststätte durch den Einsatz von z.B. Küchengeräten, Musikanlagen, Klima- und Lüftungstechnik o.ä. verursachten anlagenbedingten Geräusche dürfen im Umfeld die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm der "TA Lärm" nicht übersteigen.

Andere Geräusche wie z.B. verhaltensbedingter Lärm von Gästen fallen unter die gesetzlich festgesetzte Nachtruhe nach 22 Uhr. Dies ist jedoch kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

7. Abstand Grundstücksgrenzen

Anpflanzungen und Randsteine müssten 0,5 m bis 1,0 m Abstand von den Grundstücksgrenzen einhalten.

Abwägungsergebnis

Im Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sind Abstandregelungen für Anpflanzungen, Zäune, etc. explizit geregelt. Gem. § 45 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) -Grenzabstände für Hecken- haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks mit Hecken gegenüber den Nachbargrundstücken folgende Abstände einzuhalten: mit Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m; mit Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m.

Die Umsetzung dieses Gesetzes ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sondern des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

4. Absender Nr. 5, Schreiben vom 25.01.2017

1. Wirtschaftsweg

Der Wirtschaftsweg dürfe durch die Planung nicht in seiner Funktion eingeschränkt werden.

Abwägungsergebnis

Die Planung der verkehrstechnischen Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, aufgrund der vielfältigen Nutzung des Wirtschaftsweges, in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Verkehrsplanung der Stadt Mainz. Das Gelände soll in der vorliegenden Planung von der "Koblenzer, bzw. Essenheimer Straße (K3)" erschlossen werden. Es ist geplant, dass der vorhandene Wirtschaftsweg durch den motorisierten Erschließungsverkehr, von der "Essenheimer Straße (K 3)" aus kommend, einmal signalisiert (Ampelanlage) gequert wird. Der Wirtschaftsweg, der bisher zur Erschließung des Areals dient, soll hierzu in einem kleinen Teilbereich entsprechend ausgebaut werden. Konflikte mit landwirtschaftlichem Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr auf dem Wirtschaftsweg sollen hierdurch vermieden werden.

Darüber hinaus dienen die in der Planung vorgesehenen Heckenpflanzungen und Absperrpoller zur strikten Trennung des Vorhabengrundstücks und dem Wirtschaftsweg und sollen weitere Querungen und das Parken durch Besucherverkehr im Bereich des Wirtschaftsweges verhindern. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren verifiziert und finden Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

2. Parkverbot Wirtschaftsweg

Im Bereich von der Brücke "Am Heckerpfad" bis zum Ende Anwesen Weyer müsse ein absolutes Halteverbot eingerichtet werden. Illegale "Falschparker" auf dem Wirtschaftsweg müssten abgeschleppt werden. Hier sei eine Handlungsanweisung vorzulegen.

Abwägungsergebnis

Die Ausweisung von "Parkverbotszonen" stellt keinen Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens dar. Der Vollzug, bzw. die Kontrolle unterliegt dem Ordnungsamt und kann in einem Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Darüber hinaus dienen die in der Planung vorgesehenen Heckenpflanzungen und Absperrpoller zur strikten Trennung des Vorhabengrundstücks und dem Wirtschaftsweg und sollen weitere Querungen und das Parken durch Besucherverkehr im Bereich des Wirtschaftsweges verhindern.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

3. Einfahrtskontrolle

Eine Einfahrtskontrolle bei Fußballspielen von Mainz 05 sei notwendig

Abwägungsergebnis

Die geplante Zufahrt dient nur der Zufahrt von Besucher-PKW's zur geplanten Gutsschänke "Weyer". Der bestehende Weg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" als "landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg" festgesetzt. Durch den vorgelegten VEP wird der bestehende Wirtschaftsweg in seiner Funktion nicht umgewidmet. Bei dem Wirtschaftsweg handelt es sich um keine gewidmete Straßenverkehrsfläche. Dieser Weg steht somit der Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zur Verfügung. Somit ist das Befahren des Wirtschaftsweges auch zukünftig für PKW's - außer in speziellen Fällen, z.B. Anlieger- untersagt.

Die geforderte Einfahrtskontrolle, insbesondere an Heimspieltagen des FSV Mainz 05 ist kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Im weiteren Verfahren ist ggf. zu prüfen, ob hierzu eine entsprechende Regelung in einen zu schließenden städtebaulichen Vertrag übernommen werden kann.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

4. Landwirtschaftliche Zufahrt "Wilhelm-Quetsch-Straße"

Die landwirtschaftliche Zufahrt (2-Bahnen-Weg) von der Koblenzer Straße (K 3) im Bereich der Wilhelm-Quetsch-Straße in die Gemarkung müsse erhalten werden.

Abwägungsergebnis

Die geplante PKW-Zufahrt "Weyer" und der bestehende Anschluss in Höhe Wilhelm-Quetsch-Straße für landwirtschaftliche Fahrzeuge stellen zwei voneinander völlig unabhängige Projekte dar. Die bestehende "provisorische" Zufahrtsmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge in Höhe der "Wilhelm-Quetsch-Straße" wird durch die Planung "Weyer" nicht tangiert.

Die Stadt Mainz plant, die provisorische Anbindung in Höhe der "Wilhelm-Quetsch-Straße" auszubauen, um die Erschließung des landwirtschaftlichen Wegenetzes westlich der "K 3" zu verbessern. Hierbei sind in diesem Bereich der Bau einer neuen Linksabbiegespur auf der Koblenzer Straße, die Erneuerung der Signalisierung sowie die Anpassung der Markierung für landwirtschaftliche Fahrzeuge in ausreichender Dimensionierung geplant.

Die geplante Zufahrt "Weyer" dient lediglich der Erschließung der geplanten Gutsschänke durch Besucher-PKW's. 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 möglich.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

5. Absender Nr. 6, Schreiben vom 25.01.2017

1. Landwirtschaftliche Zufahrt "Wilhelm-Quetsch-Straße"

Straßenbaumaßnahmen, welche zu einer Gefährdung oder dem Rückbau der landwirtschaftlichen Zufahrt " Wilhelm-Quetsch-Straße" führen würden, seien abzulehnen. Es sei die einzige ordnungsgemäße Schwerlastanbindung in das gesamte Gebiet.

Abwägungsergebnis

Die geplante PKW-Zufahrt "Weyer" und der bestehende Anschluss in Höhe Wilhelm-Quetsch-Straße für landwirtschaftliche Fahrzeuge stellen zwei voneinander völlig unabhängige Projekte dar.

Die bestehende -provisorische- Zufahrtsmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge in Höhe der "Wilhelm-Quetsch-Straße" wird durch die Planung des "B 163" nicht tangiert.

Die Stadt Mainz plant, die provisorische Anbindung in Höhe der "Wilhelm-Quetsch-Straße" auszubauen, um die Erschließung des landwirtschaftlichen Wegenetzes westlich der "K 3" zu verbessern. Hierbei sind in diesem Bereich der Bau einer neuen Linksabbiegespur auf der Koblenzer Straße, die Erneuerung der Signalisierung sowie die Anpassung der Markierung für landwirtschaftliche Fahrzeuge in ausreichender Dimensionierung geplant.

Die geplante Zufahrt "Weyer" dient lediglich der Erschließung der geplanten Guttschänke durch Besucher-PKW's. 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.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

6. Absender Nr. 7, Schreiben vom 27.01.2017

1. Wirtschaftsweg

Die uneingeschränkte Befahrbarkeit (landwirtschaftlicher Verkehr, Rettungsfahrzeuge, etc.) des Wirtschaftsweges sei erforderlich.

Abwägungsergebnis

Der bestehende Weg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" als "landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg" festgesetzt. Gemäß dem Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 Abs. (5) sind Wege, die ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke dienen (Wirtschaftswege), nicht öffentliche Straßen. Bei dem Wirtschaftsweg handelt es sich um keine gewidmete Straßenverkehrsfläche. Dieser Weg steht somit der Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zur Verfügung.

Durch den vorgelegten VEP wird der bestehende Wirtschaftsweg in seiner Funktion nicht umgewidmet. Somit ist das Befahren des Wirtschaftsweges auch zukünftig für PKW's -außer in den o.g. Fällen- untersagt. Ein Abstellen von Privat-PKW's auf dem Wirtschaftsweg ist ebenfalls nicht zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird jedoch mit planerischen Mitteln darauf hingewirkt, ein illegales Parken zu verhindern. Durch die geplante Heckenpflanzungen und die vorzusehenden Absperrpfosten wird die Grundstücksgrenze vom Wirtschaftsweg deutlich abgegrenzt. Zudem werden eine zentrale Zufahrt und ausreichend Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

2. Halteverbot

Es sei ein Halteverbot auf dem Wirtschaftsweg und hierzu die Installation einer entsprechenden Beschilderung notwendig.

Abwägungsergebnis

Die Ausweisung von "Parkverbotszonen" stellt keinen Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens dar. Der Vollzug, bzw. die Kontrolle unterliegt dem Ordnungsamt und kann in einem Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Darüber hinaus dienen die in der Planung vorgesehenen Heckenpflanzungen und Absperrpoller zur strikten Trennung des Vorhabengrundstücks und dem Wirtschaftsweg und sollen weitere Querungen und das Parken durch Besucherverkehr im Bereich des Wirtschaftsweges verhindern.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

3. Einfahrtskontrolle

Eine Einfahrtskontrolle bei Fußballspielen von Mainz 05 sei notwendig um Individualverkehr in die Gemarkung westlich von Bretzenheim zu verhindern.

Die geplante Zufahrt dient nur der Zufahrt von Besucher-PKW's zur geplanten Guttschänke "Weyer". Der bestehende Weg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" als "landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg" festgesetzt.

Durch den vorgelegten VEP wird der bestehende Wirtschaftsweg in seiner Funktion nicht umgewidmet. Somit ist das Befahren des Wirtschaftsweges auch zukünftig für PKW's -außer z.B. als Anlieger- untersagt. Ein Abstellen von Privat-PKW's auf dem Wirtschaftsweg ist ebenfalls nicht zulässig.

Die geforderte Einfahrtskontrolle, insbesondere an Heimspieltagen des FSV Mainz 05 ist kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Im weiteren Verfahren ist ggf. zu prüfen, ob hierzu eine entsprechende Regelung in einen zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden kann.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

4. Flächenangebot

Es würden keine Flächen für landwirtschaftliche Maschinen (Traktoren, Geräte, etc.) vorgesehen werden. Die Lagerung und Abstellung sei ungeklärt. Bereits jetzt würden die Maschinen die Parkplätze der Straußwirtschaft blockieren.

Die Auslagerung der landwirtschaftlichen Geräte würde die landwirtschaftliche Arbeit behindern. Es sei anzunehmen, dass die Gutsschänke die derzeitige landwirtschaftliche und weinbauliche Ausrichtung in den Hintergrund drängen würde.

Abwägungsergebnis

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.

Der landwirtschaftliche Betriebsablauf ist nach Aussage des Antragstellers auf die Öffnungszeiten der vorhandenen und geplanten Gastronomie abgestimmt. So werden beispielsweise Rüstzeiten für landwirtschaftliche Maßnahmen in den Morgenstunden eingeplant, die eigentliche Arbeitsmaßnahme morgens bis abends vollrichtet und nach dem Arbeitsgang werden die Gerätschaften auf externen Flächen abgestellt.

Traubenanlieferungen und Mostabholungen werden ausschließlich im Herbst (Ende Sept- Mitte Okt.) 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.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

5. Abgrenzung zum Wirtschaftsweg

Die geplante Abgrenzung des Grundstückes zum Wirtschaftsweg und die zeitlich reglementierte Öffnung der Tore für landwirtschaftlichen Verkehr würden nicht funktionieren.

Abwägungsergebnis

Bei dem Wirtschaftsweg handelt es sich um keine gewidmete Straßenverkehrsfläche. Dieser Weg steht somit der Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zur Verfügung.

Durch den vorgelegten VEP wird der bestehende Wirtschaftsweg in seiner Funktion nicht umgewidmet. Somit ist das Befahren des Wirtschaftsweges auch zukünftig für PKWs -außer z.B. als Anlieger- untersagt. Ein Abstellen von Privat-PKWs auf dem Wirtschaftsweg ist ebenfalls nicht zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zusätzlich mit planerischen Mitteln darauf hingewirkt, ein illegales Parken zu verhindern. Die Kontrolle bzw. die Abndung von Ordnungswidrigkeiten kann jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Durch die geplante Heckenpflanzungen und die vorzusehenden Absperrpfosten wird die Grundstücksgrenze vom Wirtschaftsweg deutlich abgegrenzt. Zudem werden eine zentrale Zufahrt und ausreichend Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

6. Lärmbelastung

Durch die ganzjährige Öffnungszeiten, dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Gäste und Lieferanten sowie Musikdarbietungen -insbesondere nach 22 Uhr- würde die Lärmbelastung erheblich gesteigert.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird für den zukünftigen Betrieb der Guttschänke ein Lärmgutachten entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) erforderlich. Die aufgeworfene Thematik wird im Rahmen dieses Gutachtens betrachtet. Falls sich aus dem Gutachten ein Handlungsbedarf ergibt, so wird dieser in den Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

7. Geruchsbelästigungen

Durch die ganzjährige Nutzung der Küche sei mit einer erhöhten Geruchsbelastung zu rechnen.

Abwägungsergebnis

Immissionen durch anfallende Gerüche der Küchenabluft können zu erheblichen Belästigungen führen, wenn deren Häufigkeit ein verträgliches Maß überschreitet. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen und kann nicht pauschal beurteilt werden. Solchen Geruchsmissionen kann grundsätzlich durch technische Maßnahmen begegnet werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern kann im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

7. Absender Nr. 8, Schreiben vom 30.01.2017

1. Baurecht

Der "B 128" sei ausschließlich für landwirtschaftliche Betriebe vorgesehen. Die Umwandlung einer Straußwirtschaft in einen Gutsausschank würde nicht mehr den Grundzügen des "B 128" entsprechen.

Abwägungsergebnis

Für die geplante "Guttschänke Weyer" wird ein neuer, von dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" losgelöster neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dies ist notwendig, da das geplante Vorhaben nicht auf der Basis des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 128" realisierbar ist.

Somit werden folgerichtig auch speziell auf das Vorhaben bezogene Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Hierbei werden die Festsetzungen des "B 128" bezüglich der Anwendbarkeit für das geplante Vorhaben überprüft, sind aber nicht bindend. Insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den konkreten Planungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Die geplante "Ausnutzung" des Grundstückes durch das Vorhaben wird jedoch in Relation zu dem jetzigen Ist-Zustand gesetzt und im zu erstellenden Umweltbericht entsprechend dargestellt. Ein "Mehreingriff" gegenüber dem jetzigen Ist-Zustand wird in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung verifiziert und dargestellt und -bei Bedarf- entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

2. Sitzplätze

Eine Schankwirtschaft mit 320 Sitzplätzen habe erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Abwägungsergebnis

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bisher betriebenen Straußwirtschaften in eine Gutsschänke umzunutzen und ganzjährig zu öffnen. Es ist eine maximale Anzahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) geplant. Dies entspricht den Vorgaben des Kriterienkataloges/ Leitlinien zur Beurteilung von Gutsschänken im Außenbereich.

Diese Begrenzung des Sitzplatzangebotes auf max. 200 gleichzeitig bewirtschaftete Plätze dient der Konfliktminimierung mit der Nachbarschaft. Die Beschränkung des Sitzplatz- und Gastraumangebotes wird durch vertragliche Regelungen sichergestellt. Zudem sind für das Bebauungsverfahren ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem mittels Gutachten nachzuweisen ist, dass z.B. Lärmrichtwerte eingehalten werden. Auch müssen die notwendigen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück selbst untergebracht werden.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

3. Landschaftsbild

Das geplante Vorhaben passe nicht ins Landschaftsbild. Es würde an Grund und Boden fehlen. Es sei keine Einfügung in das Landschaftsbild vorhanden.

Für das geplante Vorhaben wird ein neuer, von dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" losgelöster Bebauungsplan aufgestellt. Für das vorhabenbezogene Bebauungsverfahren "B 163" sind sowohl ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Umweltbericht zu erstellen. Hierbei ist der Nachweis zu führen, dass sich das Vorhaben in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt. Hierbei werden auch das Umfeld, bzw. die Umgebung sowie das bereits bestehende Planungsrecht berücksichtigt.

Die im Ergebnis erforderlichen Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens werden sodann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verankert und eine maßgeschneiderte planerische Lösung speziell für diesen Standort sichergestellt.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

4. Flächenbedarf

Der landwirtschaftliche Betrieb mit u.a 22 ha Weinanbaufläche würde unter den geplanten Bedingungen "Gutsschänke" nicht mehr funktionieren. Auf einer Fläche von ca. 4.000 m² wäre das "Nebeneinander" von Gutsschänke und landwirtschaftlichem Betrieb mit Besucherverkehr nicht vereinbar. Es sei bereits jetzt fast keine Grünflächen vorhanden.

Abwägungsergebnis

Für das vorhabenbezogene Bebauungsverfahren sind ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Umweltbericht zu erstellen. In diesen ist auch der Nachweis zu führen, dass die Mindestanforderungen einer gestalterischen Begrünung im Sinne der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz erfüllt werden und sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Dabei werden auch die Umgebung sowie das bestehende Planungsrecht im Umfeld berücksichtigt. Die im Ergebnis vorgeschlagenen Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens werden sodann in den Bebauungsplan eingespeist.

Der aktuell gültige Bebauungsplan "B 128" setzt entlang der Erschließungswege durchgehende ca. 5 m breite Pflanzflächen im Norden und ca. 10 m breite Pflanzflächen im Osten und Westen fest. Diese sind lt. den textlichen Festsetzungen jeweils mit landschafts- und standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Alle 10 m ist ein Baum lt. "B 128" vorgesehen. Die erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken sind davon ausgenommen. Zwischen den überbaren Grundstücksflächen sind in Ost-West-Richtung ca. 25 m nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen festgesetzt, in denen Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig sind. Diese Freibereiche sind als extensiv bewirtschaftete Freibereiche mit standortgerechter Vegetation zu nutzen.

Die geplante "Ausnutzung" des Grundstückes durch das Vorhaben wird im zu erstellenden Umweltbericht in Relation zu dem jetzigen Ist-Zustand gesetzt und entsprechend dargestellt. Ein "Mehreingriff" gegenüber dem jetzigen Ist-Zustand wird in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung verifiziert und dargestellt und -bei Bedarf- entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

5. Wirtschaftsweg

Die Verkehrsflächen wurden in der Vergangenheit durch die Straußwirtschaften "Weyer" bereits massiv eingeschränkt. Auf dem Wirtschaftsweg würden permanent PKWs parken.

Abwägungsergebnis

Der bestehende Weg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" als "landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg" festgesetzt. Gemäß dem Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 Abs. (5) sind Wege, die ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke dienen (Wirtschaftswege), nicht öffentliche Straßen. Bei dem Wirtschaftsweg handelt es sich um keine gewidmete Straßenverkehrsfläche. Dieser Weg steht somit der Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zur Verfügung.

Durch den vorgelegten VEP wird der bestehende Wirtschaftsweg in seiner Funktion nicht umgewidmet. Somit ist das Befahren des Wirtschaftsweges auch zukünftig für PKWs -außer z.B. als Anlieger- untersagt. Ein Abstellen von Privat-PKWs auf dem Wirtschaftsweg ist ebenfalls nicht zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird jedoch mit planerischen Mitteln darauf hingewirkt, ein illegales Parken zu verhindern.

Die Kontrolle bzw. die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Durch die geplante Heckenpflanzungen und die vorzusehenden Absperrpfosten wird die Grundstücksgrenze vom Wirtschaftsweg deutlich abgegrenzt. Zudem werden eine zentrale Zufahrt und ausreichend Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

6. Geplante Zufahrt

Durch die geplante Zufahrt von der "K 3" würde Schleichverkehr zum Stadion entstehen. Hierbei sei die Nähe der Feuerwehr, der Johanniter, Aldi und des Einkaufszentrums zu beachten.

Abwägungsergebnis

Die geplante Zufahrt dient nur der Zufahrt von Besucher-PKW's zur geplanten Gutsschänke "Weyer". Bei dem Wirtschaftsweg handelt es sich um keine gewidmete Straßenverkehrsfläche. Dieser Weg steht somit der Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zur Verfügung.

Durch den vorgelegten VEP wird der bestehende Wirtschaftsweg in seiner Funktion nicht umgewidmet. Somit ist das Befahren des Wirtschaftsweges auch zukünftig für PKW's -außer z.B. in Anliegerfällen- untersagt. Ein Abstellen von Privat-PKW's auf dem Wirtschaftsweg ist ebenfalls nicht zulässig.

Die Kontrolle bzw. die Abmung von Ordnungswidrigkeiten kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Die geforderte Einfahrtskontrolle, insbesondere an Heimspieltagen des FSV Mainz 05 ist ebenfalls kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Im weiteren Verfahren ist ggf. zu prüfen, ob hierzu eine entsprechende Regelung in einen zu schließenden städtebaulichen Vertrag übernommen werden kann.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

7. Entwässerung

Für die geplanten 320 Gäste der Gutsschänke sei das Entwässerungssystem nicht ausgelegt. Es würden durch die Planung Probleme entstehen. Ein Entwässerungsplan sei zu erstellen.

Abwägungsergebnis

Es sind maximal 200 gleichzeitig bewirtschaftete Sitzplätze (Außen und innen) bei der geplanten Gutsschänke zulässig. Dieser Wert darf nicht überschritten werden.

Das anfallende "Mehr" an Schmutzwasser welches durch den Ausbau, bzw. den Betrieb als ganzjährig geöffnete Gutsschänke anfällt, kann nach Prüfung durch das zuständige Fachamt problemlos über den bestehenden Schmutzwasserkanal (DN 250) abgeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, bzw. entsprechend rückzubehalten. Der bestehende Regenwasserkanal in der Essenheimer Straße dient ausschließlich zur Entwässerung der Straße.

Hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren ein konkretes Entwässerungskonzept erstellt. Die in der aktuellen Planstufe vorgesehene Zwischenspeicherung des Regenwassers über zwei Zisternen und anschließende Versickerung auf dem eigenen Grundstück erfüllt -vorbehaltlich entsprechender rechnerischer Nachweise- die wasserrechtlichen Anforderungen.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

8. Einfriedung

Um Grenzüberschreitungen zu verhindern müsse das Gelände "Weyer" eingezäunt werden.

Abwägungsergebnis

Gem. § 39 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) -Einfriedungspflicht- ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Eigentümer eines Grundstückes auf Verlangen des Nachbarn verpflichtet, sein Grundstück einzufrieden, wenn dies zum Schutze des Nachbargrundstückes vor wesentlichen Beeinträchtigungen erforderlich ist, die von dem einzufriedenden Grundstück ausgehen.

Grundsätzlich können in einem Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen bzgl. der Höhen von Einfriedungen sowie deren Gestaltung getroffen werden. Dies ist im vorliegenden VEP nicht geplant. Die Herstellung einer Einfriedung kann im Rahmen eines Bebauungsplanes jedoch nicht explizit geregelt werden.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

9. Baurechtliche Bestimmungen

Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 01.10.2014 sei eine baurechtliche Überprüfung beschlossen worden. Das Ergebnis sei mitzuteilen. Vor Inbetriebnahme der Gutsschänke seine diese baurechtlichen Bestimmungen auszuführen.

Abwägungsergebnis

Mit Beschluss des Stadtrates wurde 2014 wurde keine baurechtliche Überprüfung der bestehenden Gebäude und Nutzungen beschlossen. Diese Aufgabe obliegt ausschließlich dem Bauamt der Stadt Mainz als untere Bauaufsichtsbehörde. Die Bauaufsichtsbehörden haben die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften ergangenen Anordnungen bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Nutzung, Instandhaltung und Abbruch einer baulichen Anlage zu überwachen. Die bauordnungsrechtliche Überprüfung stellt jedoch keinen Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens dar.

In der Stellungnahme des Grün-und Umweltamtes wurde 2014 jedoch gefordert, dass ein Abgleich der bisher rechtlich genehmigten Eingriffe mit denjenigen, die durch den "B 163" ausgelöst bzw. legalisiert würden, vorzunehmen sei. Dies sei im zu erstellenden Umweltbericht entsprechend darzulegen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

10. Sitzplätze

Die Straußwirtschaft solle beibehalten werden und auf eine vernünftige Kapazität begrenzt werden.

Abwägungsergebnis

In welcher Form der Antragsteller mit seinem Eigentum bzw. seinen beiden genehmigten Straußwirtschaften umgeht, obliegt alleine ihm. Der Antrag auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Errichtung einer Gutsschänke wurde vom Stadtrat der Stadt Mainz positiv beschieden.

Der Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich definiert als maximale Größenordnung ein Angebot von insgesamt 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen). Es ist vom Vorhabenträger geplant diese maximale Anzahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) anzubieten. Im zu schließenden städtebaulichen Vertrag wird vertraglich geregelt, dass diese Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze von 200 Stk. nicht überschritten wird.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

Mainz, 23.10.2017


(Schuy)

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

V. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 23.10.2017
61-Stadtplanungsamt

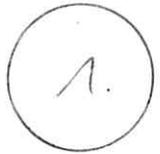

Ingenthron



**WG: Anregungen zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Guttschänke Weyer - VEP 163"**

Marianne Grosse An: Kristina Perne
Gesendet von: Daniela Heilmann

25.01.2017 13:48



Von: Marianne Grosse/Dez6/Mainz
An: Kristina Perne/Dez6/Mainz@Mainz
Gesendet von: Daniela Heilmann/Dez6/Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 26. Jan. 2017

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R
Abt.: 0	1	3	4
SG: 0	1	3	4
SB: 0	1	2	3

Eingang: 25. Jan. 2017

durch:

Z. v. Verant.	Antw.-Entw.	Z. d. lfd. A	Wvl.	R
GA				



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Marianne Grosse
Dezernentin für Bauen, Denkmalpflege und Kultur

55131 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 -20 25
Fax 0 61 31 - 12 -20 52
<http://www.mainz.de>

--- Weitergeleitet von Daniela Heilmann/Dez6/Mainz am 25.01.2017 13:48 ---

Von: Marianne Grosse/Dez6/Mainz@Mainz, Guenther Ingenthron/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie:
Datum: 25.01.2017 13:44
Betreff: Anregungen der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke
Weyer - VEP 163"

Gesendet von:

Sehr geehrte Frau Grosse,
Sehr geehrter Herr Ingenthron,



Anregungen Weyer, 25.01.2017.pdfnbei finden Sie die Anregungen der
vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke Weyer - VEP 163".

zum

Mit besten Grüßen

36 - 1

Stadtverwaltung Mainz,
Dezernat IV, Stadtplanungsamt,
Zitadelle, Bau A
55131 Mainz

Mainz, 25.01.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP 163"

Anregungen der

Das geplante Vorhaben (Gutsschänke) ist eingebettet in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Landwirtschaftliche Aussiedlung am Bergweg (B 128)", welcher ein Sondergebiet (SO) für landwirtschaftliche Betriebe festsetzt. Dieses Gebiet liegt außerdem in einem für das Stadtklima besonders bedeutenden Frischluftentstehungsgebiet und einem Kaltluftsee von besonderer Bedeutung.

1. Gestaltung des Ortsbildes:

Das Vorhaben muss sich in die Umgebung der landwirtschaftlichen Aussiedlungen einfügen. Über den "Leitlinien für die Beurteilung von Gutsschänken im Außenbereich" sollte das ursprüngliche Gestaltungskonzept des "B 128" bezüglich der städtebaulichen, grünordnerischen und landespflegerischen Leitvorstellungen der Stadt stehen. Festlegungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zum Anpflanzen von landschafts- und standortgerechter Vegetation sollen sich eng an den bereits bestehenden Festlegungen des gültigen Bebauungsplans "B 128" orientieren. Die Festlegungen sollten auch die Gleichbehandlung aller Ansiedlungen innerhalb des "B 128" berücksichtigen. Es ist baurechtlich zu überprüfen, inwieweit der rechtlich zulässige überbaubare Flächenanteil des Grundstücks mit dem geplanten Vorhaben überschritten wird.

2. Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist eine strikte Einhaltung der umweltbezogenen Auflagen entsprechend des eingeforderten Umweltberichtes und eines klimaökologischen Begleitplanes erforderlich. Die Stellungnahme des Umweltamtes zum VEP vom 05.02.2014 ist zu beachten.

3. Planungsbelange:

Eingrenzung der Sitzplätze und des damit verbundenen motorisierten Individualverkehrs:

Die Größe der bewirtschafteten Flächen insgesamt, d. h. Innenbereich / Gasträume 1 - 4 + Terrasse 1 + Innenhof ist nach der auf dem Grundstück baurechtlich möglichen zulässigen Zahl der PKW-Stellplätze zu bemessen. Diese ermittelt sich aus der verbleibenden Fläche nach der Festsetzung der Flächen für Anpflanzungen in Anlehnung an die Festlegungen im "B 128".

Um eine Konkurrenzsituation zur Gastronomie in den zentralen Ortslagen zu vermeiden, soll sich die Größe der Schankwirtschaft nach den „Leitlinien zur Beurteilung von Gutsschänken im Außenbereich“ richten, d.h. maximal insgesamt ca. 200 gleichzeitig bewirtschaftete Sitzplätze (innen und außen).

4. Wirtschaftsweg:

Der parallel zur Essenheimer Straße verlaufende Wirtschaftsweg darf in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden. Außerdem dient er als überregionale Fahrradroute. Der in mehreren Stellungnahmen geäußerten Forderung nach einem Parkverbot entlang des Wirtschaftsweges als auch der Unterbindung des Schleichverkehrs z. B. zum Stadion muss durch entsprechende Maßnahmen und durch regelmäßig durchgeführte strikte Verkehrskontrollen nachgekommen werden.

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 30. Jan. 2017

Antw. Dez.	z. d. Kd. A	Wvl.				R
Abt.	0	1	2	3	4	5
SS	0	1	2	3	4	5
SB	0	1	2	3	4	5

Stadtverwaltung Mainz,
Dezernat IV, Stadtplanungsamt,
Zitadelle, Bau A
55131 Mainz

Mainz, 25.01.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP 163"

Anregungen der

Das geplante Vorhaben (Gutsschänke) ist eingebettet in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Landwirtschaftliche Aussiedlung am Bergweg (B 128)", welcher ein Sondergebiet (SO) für landwirtschaftliche Betriebe festsetzt. Dieses Gebiet liegt außerdem in einem für das Stadtklima besonders bedeutenden Frischluftentstehungsgebiet und einem Kaltluftsee von besonderer Bedeutung.

1. Gestaltung des Ortsbildes:

Das Vorhaben muss sich in die Umgebung der landwirtschaftlichen Aussiedlungen einfügen. Über den "Leitlinien für die Beurteilung von Gutsschänken im Außenbereich" sollte das ursprüngliche Gestaltungskonzept des "B 128" bezüglich der städtebaulichen, grünordnerischen und landespflegerischen Leitvorstellungen der Stadt stehen. Festlegungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zum Anpflanzen von landschafts- und standortgerechter Vegetation sollen sich eng an den bereits bestehenden Festlegungen des gültigen Bebauungsplans "B 128" orientieren. Die Festlegungen sollten auch die Gleichbehandlung aller Ansiedlungen innerhalb des "B 128" berücksichtigen. Es ist baurechtlich zu überprüfen, inwieweit der rechtlich zulässige überbaubare Flächenanteil des Grundstücks mit dem geplanten Vorhaben überschritten wird.

2. Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist eine strikte Einhaltung der umweltbezogenen Auflagen entsprechend des eingeforderten Umweltberichtes und eines klimaökologischen Begleitplanes erforderlich. Die Stellungnahme des Umweltamtes zum VEP vom 05.02.2014 ist zu beachten.

Zu 36¹

3. Planungsbelange:

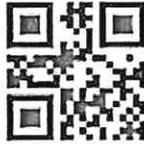
Eingrenzung der Sitzplätze und des damit verbundenen motorisierten Individualverkehrs:

Die Größe der bewirtschafteten Flächen insgesamt, d. h. Innenbereich / Gasträume 1 - 4 + Terrasse 1 + Innenhof ist nach der auf dem Grundstück baurechtlich möglichen zulässigen Zahl der PKW-Stellplätze zu bemessen. Diese ermittelt sich aus der verbleibenden Fläche nach der Festsetzung der Flächen für Anpflanzungen in Anlehnung an die Festlegungen im "B 128".

Um eine Konkurrenzsituation zur Gastronomie in den zentralen Ortslagen zu vermeiden, soll sich die Größe der Schankwirtschaft nach den „Leitlinien zur Beurteilung von Gutsschänken im Außenbereich“ richten, d.h. maximal insgesamt ca. 200 gleichzeitig bewirtschaftete Sitzplätze (innen und außen).

4. Wirtschaftsweg:

Der parallel zur Essenheimer Straße verlaufende Wirtschaftsweg darf in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden. Außerdem dient er als überregionale Fahrradroute. Der in mehreren Stellungnahmen geäußerten Forderung nach einem Parkverbot entlang des Wirtschaftsweges als auch der Unterbindung des Schleichverkehrs z. B. zum Stadion muss durch entsprechende Maßnahmen und durch regelmäßig durchgeführte strikte Verkehrskontrollen nachgekommen werden.



----- Weitergeleitet von Guenther Ingenthron/Amt61/Mainz am 25.01.2017 15:53 -----

Von:
An: Marianne Grosse/Dez6/Mainz@Mainz, Guenther Ingenthron/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie:
Datum: 25.01.2017 13:44
Betreff: Anregungen der Wever - VEP 163" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke

Gesendet von:

Sehr geehrte Frau Grosse,
Sehr geehrter Herr Ingenthron,



Anregungen Weyer, 25.01.2017.pdf bei finden Sie die Anregungen der
vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke Weyer - VEP 163".

zum

Mit besten Grüßen



WG: Anregungen der zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP 163"
Bernd Schmitt An: Michael Schuy

25.01.2017 16:03

Von: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz



**Landeshauptstadt
Mainz**

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bernd Schmitt
Dipl.-Ing. Leiter Sachgebiet 2

Postfach 38 20 55028 Mainz
Zitadelle, Bau A Zimmer 208
Tel 0 61 31 - 12 30 75
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de>

— Weitergeleitet von Bernd Schmitt/Amt61/Mainz am 25.01.2017 16:03 —

Von: Guenther Ingenthron/Amt61/Mainz
An: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 25.01.2017 15:53
Betreff: WG: Anregungen der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke
Weyer - VEP 163"



**Landeshauptstadt
Mainz**

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Günther Ingenthron
Amtsleiter
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Gebäude A, Zimmer 106
Tel 0 61 31 - 12 30 30, 0173 31 44 08 7
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de>

Mainz, den 26.01.2017

Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Mainz
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 27. Jan. 2017									
Anl.w.	Dez.	z. d. Rd. A			Wvl.			R	
Act:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

2.

My

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gutsschenke Weyer - VEP (B 163)“

Hier: Äußerungen zu dem vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Mainz Nr. 45 vom 02.12.2016 möchte ich folgende Äußerungen zu dem vorhaben bezogenen Bebauungsplan abgeben:

Zunächst ist festzustellen, dass der B 128 ausschließlich für landwirtschaftliche Betriebe vorgesehen ist, sodass die Umwandlung eines Teiles des Bebauungsplangebietes von einer Straußwirtschaft in einen Gutsausschank nicht mehr den ursprünglichen Festsetzungen und den Absichten des B 128 entspricht.

Zur Erinnerung an diesen Sachverhalt fügen wir diesem Schreiben eine Aktennotiz eines Gespräches vom 24. Mai 1995 im Stadtplanungsamt bei.

Die Festsetzungen des B 128 sind streng an eine landwirtschaftliche Nutzung gebunden und nur den aktiven Landwirten zugeordnet.

Die heute angeführten Äußerungen sollen in erster Linie dazu beitragen, dass die weiterhin landwirtschaftlich tätigen Landwirte ihren Betrieb ungehindert weiter betreiben können. Es darf nicht sein, dass in Zukunft Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe durch eine Änderung der Nutzung von Straußwirtschaft in Gutsschänke (Gastgewerbe) erfolgt.

Durch die Änderung der Nutzung des Weyerhofes als Straußwirtschaft in einen Gutsausschank ist damit zu rechnen, dass eine Reihe von zusätzlichen Belastungen anfallen werden, so zum Beispiel Bewegungen von PKW- Verkehr von der Koblenzer Straße auf den landwirtschaftlichen Weg zu dem Grundstück Weyerhof. Diese Bewegungen verursachen Lärm und Feinstaubbelastungen, Außerdem ist der landwirtschaftliche Verkehr und auch der Fußgänger- und Fahrradverkehr behindert und gefährdet, da zum Teil auch die Pkws, die nicht auf landwirtschaftlichen Wegen fahren dürfen - mit überhöhter Geschwindigkeit fahren. Die Gefahr einer möglichen Umwandlung von einem landwirtschaftlichen Weg zur einer Fahrstraße mit Verkehrsregelungen wird entgegen gesprochen werden.

Der B 128 und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind in unmittelbarer Nähe des Ortskerns Mainz-Bretzenheim gelegen und daher ein sehr wichtiges Naherholungsgebiet, sodass dies nicht durch die zu erwartenden höheren Belastungen durch den Gutsausschank beeinträchtigt werden darf.

Weitere Belästigungen der dort angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sind neben den bisher schon vorhandenen Belastungen, auch der zu erwartende Lärm durch Musik von Alleinunterhaltern, von Bands und ähnlichem. Teilweise sind auch die Veranstaltungen über 22:00 Uhr hinaus durchgeführt werden und dies ist auch sicherlich in Zukunft zu erwarten. Den Lärm macht krank!

Neben den vorgenannten Punkten ist auch zu bedenken, dass die Ver- und Entsorgung und hier insbesondere auch die Kanalisation ursprünglich von privater Hand betrieben wurde und dass diese nicht für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Mit Sicherheit ist zu erwarten, dass die Nutzung des Anwesens Weyerhof als Gutsausschank einen höheren Ausstoß auch an Abwässern haben wird und ob dies der bestehende Kanal noch auf Dauer fassen wird ist zu überprüfen.

Abschließend ist nochmals daraufhin zu weisen, dass der Missbrauch des ursprünglichen Gedankens des B 128 durch eine andere Nutzung vermieden werden muss da keinerlei negative Auswirkungen auf die weiterhin tätigen Landwirte im Außenbereich gegeben sein dürfen.

Siehe hierzu auch die Begründungen zum B-Plan vom 04.09.1988 (unterschreiben von Bürgermeister H. Heidel.

Wir bitten Sie mit allem Nachdruck unsere Äußerungen bei der weiteren Bearbeitung der Bebauungsplanänderung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: - Aktennotiz vom 24.05.1995 (2 Seiten)
- Begründungen zum B-Plan vom 04.09.1988 (11 Seiten)

Aktennotiz : Gespräch vom 24.05.1995 im Stadtplanungsamt

Teilnehmer:

sowie ein Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes.

Thema: Landwirtschaftlicher Betrieb der Bestand und
Schutz -mögliche Beeinträchtigung durch den B 128 .

Um 8.30 Uhr waren die o.g. Personen anwesend, eröffnete die
Besprechung. Er umriß kurz die vorgegebene Thematik und begann den
darzustellen, daß grundsätzlich von Seiten der Baubehörde
der Stadt Mainz keine Entscheidungen getroffen würden die ihren land-
wirtschaftlichen Betrieb des Schutzes berauben würde. Der ist
privilegiert und dies würde beachtet. Seitens der wurde
jedoch darauf aufmerksam gemacht, daß durch die Verwirklichung des B 128
Fakten geschaffen wurden, die zu großer Besorgnis Anlaß geben. Planung
und tatsächliche Bebauung im B 128 stimmen nicht überein.

erläuterte, daß dies stimme und deshalb sei eine Bestandsauf-
nahme der den B 128 umgebenden Betriebe vorgenommen worden. Der beauftrag-
te Mitarbeiter erschien unangemeldet auf dem und äußerte
unter anderem Zitat Anfang "Sie sind störend mit ihrer Tierhaltung" Zitat
Ende. Dieser Mitarbeiter wurde nun hinzugerufen und die Aussagen waren ge-
gensätzlich. wies darauf hin , es gehe hier nicht um Personen,
sondern um den Sachverhalt B 128.

berichtete nun das Ergebnis der Umfrage, bei genehmigt
2 Wohnhäuser, 1 Stall, 1 Halle. Bei 2 Wohnhäuser u. 1 Halle.
Die Halle sei noch nicht errichtet. Dann der tatsächliche Stand , der aus-
sagt, daß mehr als 10 Wohnungen dort nun stehen.

Die machten darauf aufmerksam, daß nach dem Wohnungsbauer-
leichterungsgesetz in bestehende landwirtschaftlichen Gebäuden bis zu 3
Wohnungen gebaut werden dürften, dies gilt auch für Baumaßnahmen im Außen-
bereich. äußerte , dies sei richtig. So ist nun folgerichtig, daß
nicht nach den genehmigten Plänen gebaut wurde, sondern primär Wohnbebauung
entstand. etonte, daß immer wieder durch die landwirtschaftli-
che Fachpresse z. B. "top agrar " hingewiesen wird daß wilde Wohnbebauung
durch etwaige Duldung das Aus für landwirtschaftliche Betriebe , besonders
jene mit Tierhaltung zur Folge hat. Dies Problem ist bundesweit und die
betroffenen Landwirte müßten sich entschieden dagegen wehren.

wurde gefragt, ob er sich vorstellen könne, daß die illegal ent-
standenen Wohnungen zwangsweise geräumt würden. Eine Duldung dieser Wohnungen
ist eine permanente Gefahr für den landwirtschaftlichen
der nicht im B 128 liegt , sondern im Außenbereich.

Zur Sprache kam noch, daß wie im Schriftverkehr zum B 128 nachzulesen ist, daß die Weiterentwicklung des -Stallbau u. Bau einer Bewegungshalle - in Kürze realisiert werden soll. Durch Geländeverlust (Autobahnbau und Gewerbegebieteerweiterung) muß das Einkommen als Landwirt durch Spezialisierung gesichert werden. Die Verwirklichung des B 128 behindere dies in keiner Weise, so das Schreiben vom März 1990.

äußerte, daß er auch für den Sportbereich im Stadtgebiet Mainz zuständig ist und habe großes Interesse den zu berücksichtigen. sagte ,er sei herzlich willkommen. Pferdezucht und der Reitsport haben einen großen Stellenwert in der Gesellschaft. Reitsport sei ohne Pferde nicht möglich, aber diese Pferde bräuchten auch ein Dach über dem Kopf - sprich Stall - und sie wolle als Gründungsmitglied des Pferdesportvereins Mainz-Bretzenheim und als ehemals 2. Vorsitzende dafür sorgen. Dazu sei aber auch notwendig, daß Rechtssicherheit bestehe und das Bestehen eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht untergraben werden darf.

ist eine alteingesessene Familie in Mainz-Bretzenheim, die ihren landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung in die Zukunft führen will. Die Weiterführung durch einen Hofnachfolger ist gesichert. Kurz vor Beendigung der Besprechung wies kurz darauf hin, daß überprüft werden soll, wieviel Abwässer (Brauchwasser und Regenwasser) zum Kanal zugeleitet werden. Im Jahr 1995 habe es schon zweimal nach heftigen Regenfällen einen Rückstau gegeben und das Wasser drückte in den Keller des Wohnhauses . hatte 1984 den Hauptkanal errichten lassen und auch bezahlt (DM 64.000.-). Die Entwässerungsbetriebe gaben einen Zuschuß von DM 15.000- und später wurde der Kanal an die Stadt Mainz übereignet. Die immense Bautätigkeit in den letzten 5 Jahren übersteigt wohl das Fassungsvermögen des Kanals. Dafür war der Kanal auch nicht konzipiert. Die nachfolgenden Bauherren haben sich nur zum Teil an den Herstellungskosten beteiligt und nun gingen diejenigen, die die größten Kosten getragen haben im wahrsten Sinn des Worts baden. Die Besprechung war gegen 9.30 Uhr beendet.

Mainz, den 31.05.1995

per Telefax an:

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)"

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 128" wird begrenzt vom landwirtschaftlichen Weg "Am Heckerpfad" im Norden sowie von zwei landwirtschaftlichen Wegen (Parzelle 261/2, Flur 13 der Gemarkung Bretzenheim) im Westen und Osten.

1.2 Planaufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Mainz hat am 20.05.1987 beschlossen, daß ein Bebauungsplan für das vorgenannte Gebiet aufgestellt werden soll. Dieser Beschuß ist am 30.06.1987 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Mainz

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 21.09.1986 als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen einer parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB werden die Zielsetzungen der vorliegenden Planung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zu dieser Flächennutzungsplanänderung ergeht ein gesonderter Erläuterungsbericht.

3. Planungsziele und Planungszwecke

3.1 Erforderlichkeit der Planung

Verschiedene Gespräche mit den Vorständen der einzelnen Bauernvereine der Stadt Mainz sowie die vorliegenden Anträge auf Genehmigungen zur Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe haben die Stadt Mainz veranlaßt, kurz- und mittelfristige Plankonzeptionen für entsprechende Aussiedlungsstandorte zu erarbeiten. Ziel dieser Konzepte ist es, eine räumliche Konzentration landwirtschaftlicher Aussiedlungsbetriebe zu erreichen. Hierdurch soll eine fortschreitende Zersiedlung, der das Stadtgebiet Mainz umgebenden freien Landschaft verhindert werden.

Für den Bereich Bretzenheim sind zwei Standorte für landwirtschaftliche Aussiedlungen vorgesehen. Der ursprüngliche Standort "Tiefentaler Weg" - hierher siedelten bereits zwei Landwirte mit Intensiv-Tierhaltung aus - ist langfristig für die Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe mit Massentierhaltung vorgesehen. Nach Aussage des örtlichen Bauernverbandes ist mittelfristig bei Betrieben mit Intensivtierhaltung jedoch kein Bedarf zur Aussiedlung gegeben.

Dagegen existieren Aussiedlungsbestrebungen bei denjenigen Landwirten, die als reine "Ackerbauern" bezeichnet werden können. Diesen ist es nicht zumutbar, in unmittelbarer Nachbarschaft bestehender oder zukünftiger Betriebe mit Intensiv-Tierhaltung zu wohnen wegen der dabei auftretenden erheblichen Immissionen. Zudem steht am "Tiefentaler Weg" kein von der Stadt zu erwerbendes Gelände zur Verfügung.

Wegen dieser Überlegungen wurde zur Zusammenfassung landwirtschaftlicher Aussiedlerhöhe der Standort südlich des Bergweges "An der Oberpforte" gewählt. Diese Grundstücksfläche befindet sich zumindest zum Teil bereits im Eigentum der Stadt Mainz, wodurch die Möglichkeit einer aktiven kommunalen Bodenpolitik gegeben ist. Die hier angewandten Instrumentarien - rechtskräftiger Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich allein landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt werden können sowie das von der Stadt Mainz zur Verfügung gestellte Flächenpotential - stellen ein interessantes Angebot für aussiedlungswillige Landwirte dar.

Des weiteren bietet sich nunmehr im Einzelfall, d. h. im Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit, einem landwirtschaftlichen Betrieb, welcher im Außenbereich von Bretzenheim, außerhalb des "B 128", angesiedelt werden soll, aus planungsrechtlichen Gründen die Baugenehmigung zu versagen. Unter Berücksichtigung der o.g. Konzeption (rechtskräftiger Bebauungsplan sowie zur Verfügung gestellte Flächen) könnte in Abwägung aller im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigender Belange dem einzelnen Vorhaben ein öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden. Gegenstand dieser Abwägung im Einzelfall werden dann die jeweils berührten öffentlichen Belange sein sowie das Interesse des Antragstellers an der Verwirklichung seines privilegierten Vorhabens.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere darauf hinzuweisen, daß dem privilegierten Vorhaben "Landwirtschaftlicher Betrieb" ein besonders starkes Gewicht zukommt, da der Gesetzgeber dieses Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB generell dem Außenbereich zugewiesen hat.

Die Umsetzung dieses Konzeptes zur Konzentration landwirtschaftlicher Aussiedlungen für den Bereich Mainz-Bretzenheim ergibt somit die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)". Es bedarf der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, um für die im Plangebiet liegenden Flächen nach sachgerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung notwendigen Festsetzungen treffen zu können.

3.2 Besondere Art der Nutzung

Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet (SO) für landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensiv-Tierhaltung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Für dieses Sondergebiet wurde die Gebietsqualität in den textlichen Festsetzungen entsprechend der planerischen Zielvorstellungen definiert. So sind allein bauliche und sonstige Anlagen zulässig, um landwirtschaftliche Ackerbaubetriebe ganz oder nur teilweise nach dem Standort "B 128" aussiedeln zu können.

Aufgrund der von der BauNVO vorgegebenen Gebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO wären die o.g. landwirtschaftlichen Betriebe ebenso in einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO zulässig. Da aber in einem Dorfgebiet das "sonstige Wohnen" Bestandteil der allgemeinen Zweckbestimmung nach BauNVO ist, kann trotz der Möglichkeiten die § 1 Abs. 4 - 9 der BauNVO bietet, für die o.g. Planungsabsicht "Aussiedlung Landwirtschaftlicher Ackerbaubetriebe" kein Dorfgebiet festgesetzt werden.

Da auch keine andere der o.g. Gebietskategorien der BauNVO herangezogen werden kann, ist die Forderung aus § 11 Abs. 1 BauNVO erfüllt, daß "solche Gebiete als sonstige Sondergebiete festzusetzen sind, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 - 10 wesentlich unterscheiden".

Hinsichtlich der bäuerlichen Viehhaltung wurde keine absolute Festlegung zur Mengenbegrenzung getroffen. Die in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigenden, von Anlagen zu Tierhaltung auf die nähere oder weitere Umgebung ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen sind ebenso von der Art der Tierhaltung bzw. von den technischen Vorkehrungen abhängig. Demzufolge soll die Zulässigkeit dieser Anlagen als Ausnahme, d. h. im jeweiligen Einzelfall, allein von der maximalen Beeinträchtigung, die von einer derartigen Anlage ausgeht, abhängig sein, wobei konkret festgesetzt ist, daß hier nur Anlagen zulässig sind "... die das Wohnen nicht wesentlich stören".

Des weiteren wird durch eine derartige Festsetzung auf mögliche technische Weiterentwicklungen auf diesem Feld Rücksicht genommen, was ebenso diesem langfristigen Konzept entspricht.

3.3 Gestaltung des Ortsbildes

Durch entsprechende bauplanungsrechtliche (Art und Maß der baulichen Nutzung, maximale Höhenlage der baulichen Anlagen, Festsetzungen zum Anpflanzen von landschafts- und standortgerechter Vegetation und bauordnungsrechtliche/gestalterische Festsetzungen (Dachneigung, Dachausbildung) wurde erreicht, daß sich die zukünftige Bebauung in diesen vom Landschaftsbild her sensiblen, weit einsehbaren Bereich einfügt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zwar variabel festgesetzt, dennoch durch Festsetzung eines städtebaulich vertretbaren Maßes der baulichen Nutzung begrenzt.

Der nachfolgende Gestaltungsplan verdeutlicht die wesentlichen städtebaulichen, grünordnerischen und landespflegerischen Leitvorstellungen zum Bebauungsplan "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)".

Die nachfolgend genannten Baumarten sollten überwiegend angepflanzt werden:

- kleinkronige Bäume wie z. B. *Pyrus pyraeaster* und *Salix caprea*,
- großkronige Bäume wie z. B. *Acer pseudoplatanus*, *Quercus robur* und *Tilia cordata*,
- hochstämmige Obstbäume, möglichst alte Kultursorten.

3.4 Siedlungsstruktur

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Aussiedlung im Bereich dieses Bebauungsplanes vorgesehen ist, sind als privilegierte Vorhaben grundsätzlich im Außenbereich zulässig. Unter diesem Aspekt ist ein Übergreifen von Siedlungsansätzen aus Mainz-Bretzenheim über die Landesstraße L 426 hinweg in eine stadtbedeutsame Grünfläche - ratialer Grünzug Zaybachtal - Draisser Senke - Lerchenberg - vertretbar. Da nicht landwirtschaftliche Nutzungsformen im Bereich des Bebauungsplanes unzulässig sind, wird lediglich eine räumliche Konzentration der o.g. Betriebe erreicht, zur Verhinderung der zunehmenden Zersiedlung der nur noch im geringen Umfang im Stadtgebiet von Mainz vorhandenen freien Landschaft. Zusätzlich sind in Ostwest-Richtung durchgehende, begrünte Freiraumkorridore festgesetzt, die einerseits die bauliche Struktur auflockern, andererseits den stadtklimatisch bedeutsamen Wind- oder Kaltluftbewegungen keine unüberwindbare Hindernisse, sondern ausreichend breite Durchluftungsbahnen bieten.

3.5 Landwirtschaft

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden variabel festgesetzt, um einen weitestgehenden Spielraum bei der anschließenden hochbautechnischen Planung und bei der Anordnung der einzelnen Betriebs- bzw. Wohngebäude zu gewährleisten bzw. um den Erfordernissen besonderer Betriebsabläufe gerecht zu werden. Die zwischen den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen sich erstreckenden Freibereiche sind als private Wohn- und Nutzgärten vorgesehen, somit qualitatives Gestaltungsmerkmal des Wohnumfeldes all derjenigen bürgerlichen Familien, die ihren gesamten landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich dem Wohnhaus aussiedeln wollen. Ebenso tragen die in Punkt 4.1 gemachten Aussagen zur besonderen Art der Nutzung, insbesondere hinsichtlich der bürgerlichen Viehhaltung, den Belangen der Landwirtschaft Rechnung.

3.6 Lärmschutz

Die Festsetzung der Art der Nutzung ermöglicht die Errichtung von zu den landwirtschaftlichen Betrieben zugehörigen Wohngebäuden. Für diese Wohngebäude müssen Vorkehrungen gegen Lärmbeeinträchtigungen getroffen werden.

Zur Ermittlung der Lärmpegelwerte wurde die Verkehrsprognose des Generalverkehrsplanes (GVP) für 1995, GLF III herangezogen.

1. Dabei ergibt sich ein Verkehrsaufkommen auf der K 3 (Westumgehung Bretzenheim) von

in Richtung Universität:	7.250 Kfz/Tag
in Richtung Lerchenberg:	6.950 Kfz/Tag
insgesamt:	<hr/> 14.200 Kfz/Tag

2. Das hieraus resultierende stündliche Verkehrsaufkommen und die Lärmpegelwerte ergeben sich nach DIN 18005, Teil I wie folgt:

Stündlicher Tagesdurchschnitt: 852 Kfz/h
was einen Lärmpegel von 64,5 dB(A) in 25 m Abstand von der Fahr-
bahnmitte ergibt.

Stündlicher nächtlicher Durchschnitt: 114 Kfz/h
was einen Lärmpegel von 55,5 dB(A) in 25 m Abstand von der Fahr-
bahnmitte ergibt.

3. Als Orientierungswerte wurden die Werte für ein Dorfgebiet (MD)
- vergleiche Punkt 3.2 - angesetzt.

Tagwert: 60 dB(A)

Differenz zum tatsächlichen Tagwert 64,5 dB(A) = 4,5 dB(A)

Nachtwert: 50 dB(A)

Differenz zum tatsächlichen Nachtwert 55,5 dB(A) = 5,5 dB(A)

4. Aus diesen Lärmpegelüberschreitungen ergibt sich aus dem Entwurf der
DIN 4109, Teil VI, daß für Wohnungen folgende bewertete Schallmaße
zu erreichen sind:

An der Lärm zugewandten Seite für die
Außenwand: 40 dB(A)

Fenster: 50 dB(A)

An der lärmabgewandten Seite für die
Außenwand: 36 dB(A)

Fenster: 30 dB(A)

3.7 Erschließung

Die Zufahrt zu dem geplanten Anwesen ist durch die vorhandenen Wirt-
schaftswege gegeben. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Die Verlegung der durch das Plangebiet verlaufenden Wasserversorgungs-
leitung DN 200 in den westlich verlaufenden Wirtschaftsweg ist erfor-
derlich.

Im nördlichen und östlichen Wirtschaftsweg muß eine Entwässerungslei-
tung (DN 250) gebaut werden, in Anbindung an die zum Tiefental hin
verlaufende, bestehende Leitungstrasse. Die private Hausentwässerung
der Hinterliegergrundstücke ist durch ein entsprechendes Leitungsrecht
bauplanungsrechtlich gesichert.

Insgesamt ist aber die Entwässerung des Plangebietes "B 128" nur in
eingeschränkter Form möglich. Das Schmutzwasser ist an die o.g. städ-
tische Abwasseranlage anzuschließen. Das Niederschlagswasser muß
dagegen weitgehend auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Das
Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder in einer Zisterne zu
sammeln und zu verwenden oder weitgehend über geeignete Einrichtungen
zu versickern. Diese Versickerungseinrichtungen bedürfen einer wasser-
behördlichen Genehmigung.

Bei der zu erteilenden Entwässerungsgenehmigung im Rahmen des jewei-
ligen Baugenehmigungsverfahrens soll bestimmt werden, ob Teile der
Oberflächenentwässerung an die städt. Kanäle angeschlossen werden
müssen, auf der Grundlage der besonderen Verhältnisse des zur Genehmi-
gung beantragten Einzelvorhabens (vergl. Punkt 4.5.1).

Im nördlichen Wirtschaftsweg verlaufen 3 Kabeltrassen (20 kV, 1 kV und Fm), eine Gasleitungstrasse (DN 100) sowie 2 Wasserleitungstrassen (DN 400 und DN 100).

4. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Nachfolgend sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung beschrieben, die in diesen Bauleitplänen gemäß § 17 LPflG dargestellt bzw. festgesetzt sind. Ebenso ergehen die Darlegungen zur Umweltverträglichkeit gemäß § 17 LPflG.

Diese landespflegerischen Planungsbeiträge zur Bauleitplanung wurden von Mitarbeitern der entsprechenden Fachämter der Stadt Mainz erstellt, welche über die im § 17 a LPflG geforderte "Berechtigung zur Erstellung landespflegerischer Planungsbeiträge" verfügen.

4.1 Kurze Charakterisierung des durch den Bebauungsplan betroffenen Bereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 128" wird begrenzt vom landwirtschaftlichen Weg "Am Heckerpfad" im Norden sowie von zwei landwirtschaftlichen Wegen (Parzelle 261/2, Flur 13 der Gemarkung Bretzenheim) im Westen und Osten.

Das Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche genutzt und erscheint im Lageplan als dreieckförmige Fläche, die von landwirtschaftlichen Wegen umgrenzt wird. Die Fläche ist nahezu eben und fällt ganz leicht nach Nordosten zum Tieftal hin ab. Nach Osten hin schließt sich die Westumgehung Bretzenheim (K 3), danach der in diesem Bereich nicht vollständig bebaute Ortsrand von Bretzenheim an. Im Norden befinden sich jenseits der landwirtschaftlichen Wege zwei bereits ausgesiedelte landwirtschaftliche Betriebe, die beide keine Intensivtierhaltung betreiben. Nach Westen hin erstreckt sich die freie Feldflur.

Die Fläche unterliegt keinem landespflegerechtlichen Schutz.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben und Verfahrensstand

Das Plangebiet ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Mainz als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen einer parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB werden die Zielsetzungen der vorliegenden Planung in den Flächennutzungsplan aufgenommen und bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes berücksichtigt.

Das Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplanentwurf war am 21.08.1987 abgeschlossen. Hervorzuheben ist, daß alle bis zur Erstellung des vorliegenden Planes realisierbar erscheinenden landespflegerischen Forderungen hinsichtlich einer ökologisch verträglicheren Umgestaltung der Außenanlagen - soweit möglich - erarbeitet wurden.

4.3 Besonderheiten

In der Gemarkung Bretzenheim haben mehrere Landwirte ihr Interesse an Aussiedlungsvorhaben bekundet.

Um einer fortschreitenden Zersiedlung der das Stadtgebiet umgebenden Landschaft entgegenzuwirken, erfolgt eine Konzentration der Aussiedlungswilligen auf diesen Standort. An dem hierfür erforderlichen Flächenverbrauch ändert sich dadurch nichts.

4.4 Landespflegerische Entwicklungsziele

Bei der Neuplanung müssen vorrangig folgende landespflegerischen Forderungen berücksichtigt werden:

- Möglichst geringe Flächenversiegelung;
- weitgehend Versickerung der Dachwasser im Bereich der Baugrundstücke;
- Ausbau der Stellplätze in versickerungsfähigem Material;
- Ausbau der jeweiligen Zufahrten in der maximal zulässigen Breite, wie sie in der Planskizze im Begründungsteil zum Bebauungsplan dargestellt ist;
- Starke, jedoch optisch aufgelockerte Durchgrünung mit hauptsächlich standort- und landschaftsgerechten Arten, die möglichst extensiv gepflegt werden;
- Ausgleich/Ersatz für die durch die Versiegelung bedingte Beeinträchtigung vor allem der Landschaftsfaktoren Boden und Wasser.

4.5.1 Boden- und Grundwassersituation

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden ca. 14.500 m² offener, intensiv landwirtschaftlich genutzter, aus lehmigem bis sandig-lehmigem LÖB bestehender Böden versiegelt.

Die Mächtigkeit des LÖB beträgt ca. 3 m. Er wird von gering mächtigen Sanden und Kiesen unterlagert, die ihrerseits tertiäre Kalke und Mergel überlagern. An der Grenze Sande / Mergel kann es zur Ausbildung von Stauwasser kommen, das jedoch stark von den Niederschlägen abhängig ist. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt ca. 12 bis 13 m unter GOK. Die Grundwasserfließrichtung ist NO gerichtet. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

Zwar liegt der Bebauungsplanbereich außerhalb des angrenzenden Wasserschutzgebietes, jedoch wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Vorsorge getroffen, daß bei der Planung von Lagereinrichtungen für wassergefährdende Stoffe die anerkannten Sicherungsvorkehrungen beachtet werden.

Weiterhin wird das anfallende Wasser der Dachflägen an Ort und Stelle weitgehend zur Versickerung gebracht oder z. B. durch Zisternen gespeichert. Die Oberflächenwasser müssen gegebenenfalls wegen der zu erwartenden hohen Belastungen direkt der Kanalisation zugeführt werden.

4.5.2 Klima

Im Bereich Bretzenheim-West, zwischen dem Freiraum westlich der K 3 und der Bebauung vollzieht sich bei entsprechender Wetterlage ein differenzierter klimaökologischer Luftaustausch. Dabei tragen die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im beschränkten Umfang zur Kaltluftproduktion bei. Im Bereich der Verlängerung des Tieftals wurde eine lokale, mehrere Meter mächtige Luftströmung identifiziert, die sich vor allem in den tieferliegenden, muldenförmigen Geländeteilen aus südwestlicher Richtung auf die Bebauung Bretzenheim-West bewegt und hier klimatisch ausgleichend wirkt.

Der etwas höher gelegene Bereich des "B 128" wird davon nur am Rande und nur bei relativ großer Mächtigkeit des Kaltluftstroms erfaßt. Das Baugebiet hat nur eine geringe Ausdehnung und ist gut durchlässig. Somit kann es durch- bzw. inselartig umströmt werden.

Insgesamt ergeben sich damit keine oder nur sehr geringfügig negative klimaökologische Auswirkungen, die jedoch durch die beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können.

4.5.3 Flora und Fauna

Auf dem anstehenden Boden würde sich unter normalen Umständen als heutige potentielle natürliche Vegetation (h.p.n.V.) eine reichere wärmeliebende Variante des Perlgrasbuchenwaldes mit Tendenz in Richtung Eichen-Hainbuchenwald entwickeln.

Als Gehölze würden sich alle nährstoffliebenden heimischen Arten einstellen.

Die derzeitige Nutzung läßt jedoch für Pflanzenwuchs keinen Raum. Dementsprechend unterentwickelt ist die vorhandene Fauna.

Nicht verkannt werden darf dabei jedoch die Tatsache, daß der ökologische Wert einer intensiv bewirtschafteten Fläche schon allein aufgrund des im Boden ruhenden Samenpotentials höher anzusetzen ist, als der ökologische Wert versiegelter Flächen.

4.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild

Landschaftlich geschon ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich aufgrund seiner von überall her gut einsehbaren Lage nicht unproblematisch. Jedoch wurde diesem Standort der Vorzug gegeben, um die landschaftsästhetisch negativeren Auswirkungen von in der Landschaft verstreuten privilegierten Einzelbauvorhaben zu vermeiden.

Darüber hinaus ist gewährleistet, daß die Baukörper durch eine geeignete Bepflanzung in die Landschaft eingebunden werden.

4.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die sich aus Punkt 4.4 ableitenden eingriffsminimierenden Maßnahmen wurden in vollem Umfang berücksichtigt, nämlich

- Konzentration einzelner Bauvorhaben auf einen - ökologisch gesehen - unproblematischen Bereich;

- landschaftliche Einbindung mit der h.p.n.V. entsprechenden, standort- und landschaftsgerechten Gehölzen, die extensiv gepflegt werden (siehe Planskizze - Punkt 3.3);
- Gewährleistung der Durchblasbarkeit des Baugebietes, in dem windhemmende riegelartige Pflanzungen ausgeschlossen werden;
- Pflanzung eines Hausbaumes je Grundstücksfläche;
- Ausbau der Stellplätze in wassergebundener Decke oder Rasengittersteinen;
- weitgehende Versickerung der Dachwasser.

Nach Realisierung des Bebauungsplanes ist offener Boden unwiederbringlich versiegelt, d. h. Funktionen hinsichtlich Wasserhaushalt, Klein-klima, Pflanzen- und Tierwelt sind ausgeschaltet.

Da die Versiegelung jedoch auf einem Gelände erfolgt, das einem starken menschlichen Nutzungsdruck unterliegt, wird davon ausgegangen, daß der Ausgleich/Ersatz im Bereich der ehemaligen Ackerflächen durch die Schaffung höherwertigen Geländes und zwar im Verhältnis 1 : 0,5 gewährleistet werden kann.

Diese Quantifizierung ist deshalb gerechtfertigt, da durch die Art der textlichen Festsetzungen die Grünflächen trotz der Ausweisung als privates Grün extensiv gepflegt werden und somit einen relativ hohen ökologischen Wert aufweisen werden.

Die Größenordnung der Ersatzmaßnahme berechnet sich wie folgt:

Landschaftselemente, die im Verhältnis 1 : 1 anzugleichen wären, sind nicht vorhanden.

Insgesamt versiegelte Flächen (ca.-Wert) incl. Zufahrten 14.500 m². Geht man davon aus, daß ca. 90 % des als überbaubare Fläche dargestellten Geländes - bedingt durch die notwendigen Hofflächen - tatsächlich versiegelt werden, so verbleibt eine auszugleichende Fläche (ca.-Wert) von 13.100 m².

Als Ersatzfläche (ca.-Wert) werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10.500 m² bereitgestellt, die zwar in privatem Eigentum verbleiben, jedoch extensiv bewirtschaftet werden müssen.

Das Gelände wird mit standort- und landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern sowie alten hochstämmigen Obstbaumsorten bepflanzt. Dabei wird ein ausreichend hoher Freiflächenanteil gewährleistet, der eine extensive Wiesennutzung erhalten wird.

Durch die Ausweisung der beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Realisierung des Bebauungsplanes aus landespflegerischer Sicht für zulässig gehalten.

5. Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist nicht erforderlich, da Plangebietsfläche - soweit möglich - von der Stadt Mainz erworben werden soll, um sie an entsprechende kaufinteressierte Landwirte weiter zu veräußern.

6. Kostenangaben

Die Kosten für die Verlegung der durch das Plangebiet verlaufenden Wasserleitung betragen ca. 150.000,-- DM.
Diese Kosten der Stadtwerke werden im Rahmen der allgemeinen Versorgungsbedingungen mit den Anliegern geregelt.

Die Kosten der entwässerungstechnischen Erschließung betragen ca. 300.000,-- DM.

Die neu zu bildenden Grundstücke werden mit einmaligen Beiträgen für die Abwasserbeseitigungsanlage entsprechend dem neuen Kommunalabgabengesetz und der noch zu beschließenden Satzung über die Erhebung einmaliger Beiträge für die Abwasserbeseitigungsanlage belastet.

Mainz, 7. SEP. 1988

Mainz, den 26.01.2017

Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Mainz
Postfach 3820
55028 Mainz

2.

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 27. Jan. 2017									
Antw. Dez.	z. d. f. d. A.			Wvl.			R		
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

11/17

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gutsschenke Weyer - VEP (B 163)“

Hier: Äußerungen zu dem vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Mainz Nr. 45 vom 02.12.2016 möchte ich folgende Äußerungen zu dem vorhaben bezogenen Bebauungsplan abgeben:

Zunächst ist festzustellen, dass der B 128 ausschließlich für landwirtschaftliche Betriebe vorgesehen ist, sodass die Umwandlung eines Teiles des Bebauungsplangebietes von einer Straußwirtschaft in einen Gutsausschank nicht mehr den ursprünglichen Festsetzungen und den Absichten des B 128 entspricht.

Zur Erinnerung an diesen Sachverhalt fügen wir diesem Schreiben eine Aktennotiz eines Gespräches vom 24. Mai 1995 im Stadtplanungsamt bei.

Die Festsetzungen des B 128 sind streng an eine landwirtschaftliche Nutzung gebunden und nur den aktiven Landwirten zugeordnet.

Die heute angeführten Äußerungen sollen in erster Linie dazu beitragen, dass die weiterhin landwirtschaftlich tätigen Landwirte ihren Betrieb ungehindert weiter betreiben können. Es darf nicht sein, dass in Zukunft Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe durch eine Änderung der Nutzung von Straußwirtschaft in Gutsschänke (Gastgewerbe) erfolgt.

Durch die Änderung der Nutzung des Weyerhofes als Straußwirtschaft in einen Gutsausschank ist damit zu rechnen, dass eine Reihe von zusätzlichen Belastungen anfallen werden, so zum Beispiel Bewegungen von PKW- Verkehr von der Koblenzer Straße auf den landwirtschaftlichen Weg zu dem Grundstück Weyerhof. Diese Bewegungen verursachen Lärm und Feinstaubbelastungen, Außerdem ist der landwirtschaftliche Verkehr und auch der Fußgänger- und Fahrradverkehr behindert und gefährdet, da zum Teil auch die Pkws, die nicht auf landwirtschaftlichen Wegen fahren dürfen - mit überhöhter Geschwindigkeit fahren. Die Gefahr einer möglichen Umwandlung von einem landwirtschaftlichen Weg zur einer Fahrstraße mit Verkehrsregelungen wird entgegen gesprochen werden.

Der B 128 und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind in unmittelbarer Nähe des Ortskerns Mainz-Bretzenheim gelegen und daher ein sehr wichtiges Naherholungsgebiet, sodass dies nicht durch die zu erwartenden höheren Belastungen durch den Gutsausschank beeinträchtigt werden darf.

Weitere Belästigungen der dort angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sind neben den bisher schon vorhandenen Belastungen, auch der zu erwartende Lärm durch Musik von Alleinunterhaltern, von Bands und ähnlichem. Teilweise sind auch die Veranstaltungen über 22:00 Uhr hinaus durchgeführt werden und dies ist auch sicherlich in Zukunft zu erwarten. Den Lärm macht krank!

Neben den vorgenannten Punkten ist auch zu bedenken, dass die Ver- und Entsorgung und hier insbesondere auch die Kanalisation ursprünglich von privater Hand betrieben wurde und dass diese nicht für einen außerlandwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Mit Sicherheit ist zu erwarten, dass die Nutzung des Anwesens Weyerhof als Gutsausschank einen höheren Ausstoß auch an Abwässern haben wird und ob dies der bestehende Kanal noch auf Dauer fassen wird ist zu überprüfen.

Abschließend ist nochmals daraufhin zu weisen, dass der Missbrauch des ursprünglichen Gedankens des B 128 durch eine andere Nutzung vermieden werden muss da keinerlei negative Auswirkungen auf die weiterhin tätigen Landwirte im Außenbereich gegeben sein dürfen.

Siehe hierzu auch die Begründungen zum B-Plan vom 04.09.1988 (unterschreiben von Bürgermeister H. Heidel).

Wir bitten Sie mit allem Nachdruck unsere Äußerungen bei der weiteren Bearbeitung der Bebauungsplanänderung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: - Aktennotiz vom 24.05.1995 (2 Seiten)
- Begründungen zum B-Plan vom 04.09.1988 (11 Seiten)

Aktennotiz : Gespräch vom 24.05.1995 im Stadtplanungsamt

Teilnehmer:

sowie ein Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes.

Thema: Landwirtschaftlicher Betrieb der Bestand und
Schutz -mögliche Beeinträchtigung durch den B 128 .

Um 8.30 Uhr waren die o.g. Personen anwesend, eröffnete die
Besprechung. Er umriß kurz die vorgegebene Thematik und begann den
darzustellen, daß grundsätzlich von Seiten der Baubehörde
der Stadt Mainz keine Entscheidungen getroffen würden die ihren land-
wirtschaftlichen Betrieb des Schutzes berauben würde. Der ist
privilegiert und dies würde beachtet. Seitens der wurde
jedoch darauf aufmerksam gemacht, daß durch die Verwirklichung des B 128
Fakten geschaffen wurden, die zu großer Besorgnis Anlaß geben. Planung
und tatsächliche Bebauung im B 128 stimmen nicht überein.

erläuterte, daß dies stimme und deshalb sei eine Bestandsauf-
nahme der den B 128 umgebenden Betriebe vorgenommen worden. Der beauftrag-
te Mitarbeiter erschien unangemeldet auf dem und äußerte
unter anderem Zitat Anfang "Sie sind störend mit ihrer Tierhaltung" Zitat
Ende. Dieser Mitarbeiter wurde nun hinzugerufen und die Aussagen waren ge-
gensätzlich. wies darauf hin ,es gehe hier nicht um Personen,
sondern um den Sachverhalt B 128.

berichtete nun das Ergebnis der Umfrage. bei geneh-
migt 2 Wohnhäuser, 1 Stall, 1 Halle. Bei 2 Wohnhäuser u. 1 Halle.
Die Halle sei noch nicht errichtet. Dann der tatsächliche Stand ,der aus-
sagt, daß mehr als 10 Wohnungen dort nun stehen.

Die machten darauf aufmerksam, daß nach dem Wohnungsbauer-
leichterungsgesetz in bestehende landwirtschaftlichen Gebäuden bis zu 3
Wohnungen gebaut werden dürften, dies gilt auch für Baumaßnahmen im Außen-
bereich. äußerte ,dies sei richtig. So ist nun folgerichtig, daß
nicht nach den genehmigten Plänen gebaut wurde, sondern primär Wohnbebauung
entstand. betonte, daß immer wieder durch die landwirtschaftli-
che Fachpresse z. B. "top agrar " hingewiesen wird daß wilde Wohnbebauung
durch etwaige Duldung das Aus für landwirtschaftliche Betriebe , besonders
jene mit Tierhaltung zur Folge hat. Dies Problem ist bundesweit und die
betroffenen Landwirte müßten sich entschieden dagegen wehren.

wurde gefragt, ob er sich vorstellen könne, daß die illegal ent-
standenen Wohnungen zwangsweise geräumt würden. Eine Duldung dieser Wohnungen
ist eine permanente Gefahr für den landwirtschaftlichen
der nicht im B 128 liegt ,sondern im Außenbereich.

Zur Sprache kam noch, daß wie im Schriftverkehr zum B 128 nachzulesen ist, daß die Weiterentwicklung des -Stallbau u. Bau einer Bewegungshalle - in Kürze realisiert werden soll. Durch Geländeverlust (Autobahnbau und Gewerbegebieteerweiterung) muß das Einkommen als Landwirt durch Spezialisierung gesichert werden. Die Verwirklichung des B 128 behindere dies in keiner Weise, so das Schreiben vom März 1990.

äußerte, daß er auch für den Sportbereich im Stadtgebiet Mainz zuständig ist und habe großes Interesse den zu berücksichtigen. sagte, er sei herzlich willkommen. Pferdezucht und der Reitsport haben einen großen Stellenwert in der Gesellschaft. Reitsport sei ohne Pferde nicht möglich, aber diese Pferde bräuchten auch ein Dach über dem Kopf - sprich Stall - und sie wolle als Gründungsmitglied des Pferdesportvereins Mainz-Bretzenheim und als ehemals 2. Vorsitzende dafür sorgen. Dazu sei aber auch notwendig, daß Rechtssicherheit bestehe und das Bestehen eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht untergraben werden darf.

ist eine alteingesessene Familie in Mainz-Bretzenheim, die ihren landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung in die Zukunft führen will. Die Weiterführung durch einen Hofnachfolger ist gesichert. Kurz vor Beendigung der Besprechung wies kurz darauf hin, daß überprüft werden soll, wieviel Abwasser (Brauchwasser und Regenwasser) zum Kanal zugeleitet werden. Im Jahr 1995 habe es schon zwölfmal nach heftigen Regenfällen einen Rückstau gegeben und das Wasser drückte in den Keller des Wohnhauses. hatte 1984 den Hauptkanal errichten lassen und auch bezahlt (DM 64.000.-). Die Entwässerungsbetriebe gaben einen Zuschuß von DM 15.000- und später wurde der Kanal an die Stadt Mainz übereignet. Die immense Bautätigkeit in den letzten 5 Jahren übersteigt wohl das Fassungsvermögen des Kanals. Dafür war der Kanal auch nicht konzipiert. Die nachfolgenden Bauherren haben sich nur zum Teil an den Herstellungskosten beteiligt und nun gingen diejenigen, die die größten Kosten getragen haben im wahrsten Sinn des Worts baden. Die Besprechung war gegen 9.30 Uhr beendet.

Mainz, den 31.05.1995

per Telefax an:

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)"

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 128" wird begrenzt vom landwirtschaftlichen Weg "Am Heckerpfad" im Norden sowie von zwei landwirtschaftlichen Wegen (Parzelle 261/2, Flur 13 der Gemarkung Bretzenheim) im Westen und Osten.

1.2 Planaufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Mainz hat am 20.05.1987 beschlossen, daß ein Bebauungsplan für das vorgenannte Gebiet aufgestellt werden soll. Dieser Beschluß ist am 30.06.1987 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Mainz

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 21.09.1986 als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen einer parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB werden die Zielsetzungen der vorliegenden Planung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zu dieser Flächennutzungsplanänderung ergeht ein gesonderter Erläuterungsbericht.

3. Planungsziele und Planungszwecke

3.1 Erforderlichkeit der Planung

Verschiedene Gespräche mit den Vorständen der einzelnen Bauernvereine der Stadt Mainz sowie die vorliegenden Anträge auf Genehmigungen zur Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe haben die Stadt Mainz veranlaßt, kurz- und mittelfristige Plankonzeptionen für entsprechende Aussiedlungsstandorte zu erarbeiten. Ziel dieser Konzepte ist es, eine räumliche Konzentration landwirtschaftlicher Aussiedlungsbetriebe zu erreichen. Hierdurch soll eine fortschreitende Zersiedlung, der das Stadtgebiet Mainz umgebenden freien Landschaft verhindert werden.

Für den Bereich Bretzenheim sind zwei Standorte für landwirtschaftliche Aussiedlungen vorgesehen. Der ursprüngliche Standort "Tiefentaler Weg" - hierher siedelten bereits zwei Landwirte mit Intensiv-Tierhaltung aus - ist langfristig für die Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe mit Massentierhaltung vorgesehen. Nach Aussage des örtlichen Bauernverbandes ist mittelfristig bei Betrieben mit Intensivtierhaltung jedoch kein Bedarf zur Aussiedlung gegeben.

Dagegen existieren Aussiedlungsbestrebungen bei denjenigen Landwirten, die als reine "Ackerbauern" bezeichnet werden können. Diesen ist es nicht zumutbar, in unmittelbarer Nachbarschaft bestehender oder zukünftiger Betriebe mit Intensiv-Tierhaltung zu wohnen wegen der dabei auftretenden erheblichen Immissionen. Zudem steht am "Tiefentaler Weg" kein von der Stadt zu erwerbendes Gelände zur Verfügung.

Wegen dieser Überlegungen wurde zur Zusammenfassung landwirtschaftlicher Aussiedlerhöfe der Standort südlich des Bergweges "An der Oberpforte" gewählt. Diese Grundstücksfläche befindet sich zumindest zum Teil bereits im Eigentum der Stadt Mainz, wodurch die Möglichkeit einer aktiven kommunalen Bodenpolitik gegeben ist. Die hier angewandten Instrumentarien - rechtskräftiger Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich allein landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt werden können sowie das von der Stadt Mainz zur Verfügung gestellte Flächenpotential - stellen ein interessantes Angebot für aussiedlungswillige Landwirte dar.

Des Weiteren bietet sich nunmehr im Einzelfall, d. h. im Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit, einem landwirtschaftlichen Betrieb, welcher im Außenbereich von Bretzenheim, außerhalb des "B 128", angesiedelt werden soll, aus planungsrechtlichen Gründen die Baugenehmigung zu versagen. Unter Berücksichtigung der o.g. Konzeption (rechtskräftiger Bebauungsplan sowie zur Verfügung gestellte Flächen) könnte in Abwägung aller im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigender Belange dem einzelnen Vorhaben ein öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden. Gegenstand dieser Abwägung im Einzelfall werden dann die jeweils berührten öffentlichen Belange sein sowie das Interesse des Antragstellers an der Verwirklichung seines privilegierten Vorhabens.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere darauf hinzuweisen, daß dem privilegierten Vorhaben "Landwirtschaftlicher Betrieb" ein besonders starkes Gewicht zukommt, da der Gesetzgeber dieses Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB generell dem Außenbereich zugewiesen hat.

Die Umsetzung dieses Konzeptes zur Konzentration landwirtschaftlicher Aussiedlungen für den Bereich Mainz-Bretzenheim ergibt somit die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)". Es bedarf der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, um für die im Plangebiet liegenden Flächen nach sachgerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung notwendigen Festsetzungen treffen zu können.

3.2 Besondere Art der Nutzung

Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet (SO) für landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensiv-Tierhaltung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Für dieses Sondergebiet wurde die Gebietsqualität in den textlichen Festsetzungen entsprechend der planerischen Zielvorstellungen definiert. So sind allein bauliche und sonstige Anlagen zulässig, um landwirtschaftliche Ackerbaubetriebe ganz oder nur teilweise nach dem Standort "B 128" aussiedeln zu können.

Aufgrund der von der BauNVO vorgegebenen Gebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO wären die o.g. landwirtschaftlichen Betriebe ebenso in einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO zulässig. Da aber in einem Dorfgebiet das "sonstige Wohnen" Bestandteil der allgemeinen Zweckbestimmung nach BauNVO ist, kann trotz der Möglichkeiten die § 1 Abs. 4 - 9 der BauNVO bietet, für die o.g. Planungsabsicht "Aussiedlung Landwirtschaftlicher Ackerbaubetriebe" kein Dorfgebiet festgesetzt werden. Da auch keine andere der o.g. Gebietskategorien der BauNVO herangezogen werden kann, ist die Forderung aus § 11 Abs. 1 BauNVO erfüllt, daß "solche Gebiete als sonstige Sondergebiete festzusetzen sind, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 - 10 wesentlich unterscheiden".

Hinsichtlich der bäuerlichen Viehhaltung wurde keine absolute Festlegung zur Mengenbegrenzung getroffen. Die in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigenden, von Anlagen zu Tierhaltung auf die nähere oder weitere Umgebung ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen sind ebenso von der Art der Tierhaltung bzw. von den technischen Vorkehrungen abhängig. Demzufolge soll die Zulässigkeit dieser Anlagen als Ausnahme, d. h. im jeweiligen Einzelfall, allein von der maximalen Beeinträchtigung, die von einer derartigen Anlage ausgeht, abhängig sein, wobei konkret festgesetzt ist, daß hier nur Anlagen zulässig sind "... die das Wohnen nicht wesentlich stören". Des weiteren wird durch eine derartige Festsetzung auf mögliche technische Weiterentwicklungen auf diesem Feld Rücksicht genommen, was ebenso diesem langfristigen Konzept entspricht.

3.3 Gestaltung des Ortsbildes

Durch entsprechende bauplanungsrechtliche (Art und Maß der baulichen Nutzung, maximale Höhenlage der baulichen Anlagen, Festsetzungen zum Anpflanzen von landschafts- und standortgerechter Vegetation und bauordnungsrechtliche/gestalterische Festsetzungen (Dachneigung, Dachausbildung) wurde erreicht, daß sich die zukünftige Bebauung in diesen vom Landschaftsbild her sensiblen, weit einsehbaren Bereich einfügt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zwar variabel festgesetzt, dennoch durch Festsetzung eines städtebaulich vertretbaren Maßes der baulichen Nutzung begrenzt.

Der nachfolgende Gestaltungsplan verdeutlicht die wesentlichen städtebaulichen, grünordnerischen und landespflegerischen Leitvorstellungen zum Bebauungsplan "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)".

Die nachfolgend genannten Baumarten sollten überwiegend angepflanzt werden:

- kleinkronige Bäume wie z. B. *Pyrus pyraeaster* und *Salix caprea*,
- großkronige Bäume wie z. B. *Acer pseudoplatanus*, *Quercus robur* und *Tilia cordata*,
- hochstämmige Obstbäume, möglichst alte Kultursorten.

3.4 Siedlungsstruktur

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Aussiedlung im Bereich dieses Bebauungsplanes vorgesehen ist, sind als privilegierte Vorhaben grundsätzlich im Außenbereich zulässig. Unter diesem Aspekt ist ein Übergreifen von Siedlungsansätzen aus Mainz-Bretzenheim über die Landesstraße L 426 hinweg in eine stadtbedeutsame Grünfläche - räumlicher Grünzug Zaybachtal - Draisser Senke - Lerchenberg - vertretbar. Da nicht landwirtschaftliche Nutzungsformen im Bereich des Bebauungsplanes unzulässig sind, wird lediglich eine räumliche Konzentration der o.g. Betriebe erreicht, zur Verhinderung der zunehmenden Zersiedlung der nur noch im geringen Umfang im Stadtgebiet von Mainz vorhandenen freien Landschaft. Zusätzlich sind in Ostwest-Richtung durchgehende, begrünte Freiraumkorridore festgesetzt, die einerseits die bauliche Struktur auflockern, andererseits den stadtklimatisch bedeutsamen Wind- oder Kaltluftbewegungen keine unüberwindbare Hindernisse, sondern ausreichend breite Durchlüftungsbahnen bieten.

3.5 Landwirtschaft

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden variabel festgesetzt, um einen weitestgehenden Spielraum bei der anschließenden hochbautechnischen Planung und bei der Anordnung der einzelnen Betriebs- bzw. Wohngebäude zu gewährleisten bzw. um den Erfordernissen besonderer Betriebsabläufe gerecht zu werden. Die zwischen den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen sich erstreckenden Freibereiche sind als private Wohn- und Nutzgärten vorgesehen, somit qualitatives Gestaltungsmerkmal des Wohnumfeldes all derjenigen bäuerlichen Familien, die ihren gesamten landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich dem Wohnhaus aussiedeln wollen. Ebenso tragen die in Punkt 4.1 gemachten Aussagen zur besonderen Art der Nutzung, insbesondere hinsichtlich der bäuerlichen Viehhaltung, den Belangen der Landwirtschaft Rechnung.

3.6 Lärmschutz

Die Festsetzung der Art der Nutzung ermöglicht die Errichtung von zu den landwirtschaftlichen Betrieben zugehörigen Wohngebäuden. Für diese Wohngebäude müssen Vorkehrungen gegen Lärmbeeinträchtigungen getroffen werden.

Zur Ermittlung der Lärmpegelwerte wurde die Verkehrsprognose des Generalverkehrsplanes (GVP) für 1995, GLF III herangezogen.

1. Dabei ergibt sich ein Verkehrsaufkommen auf der K 3 (Westumgehung Bretzenheim) von

in Richtung Universität:	7.250 Kfz/Tag
in Richtung Lerchenberg:	6.950 Kfz/Tag
insgesamt:	<hr/> 14.200 Kfz/Tag

2. Das hieraus resultierende stündliche Verkehrsaufkommen und die Lärmpegelwerte ergeben sich nach DIN 18005, Teil I wie folgt:

Stündlicher Tagesdurchschnitt: 852 Kfz/h
was einen Lärmpegel von 64,5 dB(A) in 25 m Abstand von der Fahr-
bahnmitte ergibt.

Stündlicher nächtlicher Durchschnitt: 114 Kfz/h
was einen Lärmpegel von 55,5 dB(A) in 25 m Abstand von der Fahr-
bahnmitte ergibt.

3. Als Orientierungswerte wurden die Werte für ein Dorfgebiet (MD)
- vergleiche Punkt 3.2 - angesetzt.

Tagwert: 60 dB(A)

Differenz zum tatsächlichen Tagwert 64,5 dB(A) = 4,5 dB(A)

Nachtwert: 50 dB(A)

Differenz zum tatsächlichen Nachtwert 55,5 dB(A) = 5,5 dB(A)

4. Aus diesen Lärmpegelüberschreitungen ergibt sich aus dem Entwurf der
DIN 4109, Teil VI, daß für Wohnungen folgende bewertete Schallmaße
zu erreichen sind:

An der Lärm zugewandten Seite für die
Außenwand: 40 dB(A)

Fenster: 50 dB(A)

An der lärmabgewandten Seite für die
Außenwand: 36 dB(A)

Fenster: 30 dB(A)

3.7 Erschließung

Die Zufahrt zu dem geplanten Anwesen ist durch die vorhandenen Wirt-
schaftswege gegeben. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Die Verlegung der durch das Plangebiet verlaufenden Wasserversorgungs-
leitung DN 200 in den westlich verlaufenden Wirtschaftsweg ist erfor-
derlich.

Im nördlichen und östlichen Wirtschaftsweg muß eine Entwässerungslei-
tung (DN 250) gebaut werden, in Anbindung an die zum Tiefental hin
verlaufende, bestehende Leitungstrasse. Die private Hausentwässerung
der Hinterliegergrundstücke ist durch ein entsprechendes Leitungsrecht
bauplanungsrechtlich gesichert.

Insgesamt ist aber die Entwässerung des Plangebietes "B 128" nur in
eingeschränkter Form möglich. Das Schmutzwasser ist an die o.g. städ-
tische Abwasseranlage anzuschließen. Das Niederschlagswasser muß
dagegen weitgehend auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Das
Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder in einer Zisterne zu
sammeln und zu verwenden oder weitgehend über geeignete Einrichtungen
zu versickern. Diese Versickerungseinrichtungen bedürfen einer wasser-
behördlichen Genehmigung.

Bei der zu erteilenden Entwässerungsgenehmigung im Rahmen des jewei-
ligen Baugenehmigungsverfahrens soll bestimmt werden, ob Teile der
Oberflächenentwässerung an die städt. Kanäle angeschlossen werden
müssen, auf der Grundlage der besonderen Verhältnisse des zur Genehmi-
gung beantragten Einzelvorhabens (vergl. Punkt 4.5.1).

Im nördlichen Wirtschaftsweg verlaufen 3 Kabeltrassen (20 kV, 1 kV und Fm), eine Gasleitungstrasse (DN 100) sowie 2 Wasserleitungstrassen (DN 400 und DN 100).

4. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Nachfolgend sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung beschrieben, die in diesen Bauleitplänen gemäß § 17 LPflG dargestellt bzw. festgesetzt sind. Ebenso ergehen die Darlegungen zur Umweltverträglichkeit gemäß § 17 LPflG.

Diese landespflegerischen Planungsbeiträge zur Bauleitplanung wurden von Mitarbeitern der entsprechenden Fachämter der Stadt Mainz erstellt, welche über die im § 17 a LPflG geforderte "Berechtigung zur Erstellung landespflegerischer Planungsbeiträge" verfügen.

4.1 Kurze Charakterisierung des durch den Bebauungsplan betroffenen Bereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 123" wird begrenzt vom landwirtschaftlichen Weg "Am Heckerpfad" im Norden sowie von zwei landwirtschaftlichen Wegen (Parzelle 261/2, Flur 13 der Gemarkung Bretzenheim) im Westen und Osten.

Das Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche genutzt und erscheint im Lageplan als dreieckförmige Fläche, die von landwirtschaftlichen Wegen umgrenzt wird. Die Fläche ist nahezu eben und fällt ganz leicht nach Nordosten zum Tieftal hin ab. Nach Osten hin schließt sich die Westumgehung Bretzenheim (K 3), danach der in diesem Bereich nicht vollständig bebaute Ortsrand von Bretzenheim an. Im Norden befinden sich jenseits der landwirtschaftlichen Wege zwei bereits ausgesiedelte landwirtschaftliche Betriebe, die beide keine Intensivtierhaltung betreiben. Nach Westen hin erstreckt sich die freie Feldflur.

Die Fläche unterliegt keinem landespflegerechtlichen Schutz.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben und Verfahrensstand

Das Plangebiet ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Mainz als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen einer parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB werden die Zielsetzungen der vorliegenden Planung in den Flächennutzungsplan aufgenommen und bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes berücksichtigt.

Das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplanentwurf war am 21.08.1987 abgeschlossen. Hervorzuheben ist, daß alle bis zur Erstellung des vorliegenden Planes realisierbar erscheinenden landespflegerischen Forderungen hinsichtlich einer ökologisch verträglicheren Umgestaltung der Außenanlagen - soweit möglich - erarbeitet wurden.

4.3 Besonderheiten

In der Gemarkung Bretzenheim haben mehrere Landwirte ihr Interesse an Aussiedlungsvorhaben bekundet.

Um einer fortschreitenden Zersiedlung der das Stadtgebiet umgebenden Landschaft entgegenzuwirken, erfolgt eine Konzentration der Aussiedlungswilligen auf diesen Standort. An dem hierfür erforderlichen Flächenverbrauch ändert sich dadurch nichts.

4.4 Landespflegerische Entwicklungsziele

Bei der Neuplanung müssen vorrangig folgende landespflegerischen Forderungen berücksichtigt werden:

- Möglichst geringe Flächenversiegelung;
- weitgehend Versickerung der Dachwasser im Bereich der Baugrundstücke;
- Ausbau der Stellplätze in versickerungsfähigem Material;
- Ausbau der jeweiligen Zufahrten in der maximal zulässigen Breite, wie sie in der Planskizze im Begründungsteil zum Bebauungsplan dargestellt ist;
- Starke, jedoch optisch aufgelockerte Durchgrünung mit hauptsächlich standort- und landschaftsgerechten Arten, die möglichst extensiv gepflegt werden;
- Ausgleich/Ersatz für die durch die Versiegelung bedingte Beeinträchtigung vor allem der Landschaftsfaktoren Boden und Wasser.

4.5.1 Boden- und Grundwassersituation

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden ca. 14.500 m² offener, intensiv landwirtschaftlich genutzter, aus lehmigem bis sandig-lehmigem LÖB bestehender Boden versiegelt.

Die Mächtigkeit des LÖB beträgt ca. 3 m. Er wird von gering mächtigen Sanden und Kiesen unterlagert, die ihrerseits tertiäre Kalke und Mergel überlagern. An der Grenze Sande / Mergel kann es zur Ausbildung von Stauwasser kommen, das jedoch stark von den Niederschlägen abhängig ist. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt ca. 12 bis 13 m unter GOK. Die Grundwasserfließrichtung ist NO gerichtet. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

Zwar liegt der Bebauungsplanbereich außerhalb des angrenzenden Wasserschutzgebietes, jedoch wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Vorsorge getroffen, daß bei der Planung von Lagereinrichtungen für wassergefährdende Stoffe die anerkannten Sicherungsvorkehrungen beachtet werden.

Weiterhin wird das anfallende Wasser der Dachflägen an Ort und Stelle weitgehend zur Versickerung gebracht oder z. B. durch Zisternen gespeichert. Die Oberflächenwasser müssen gegebenenfalls wegen der zu erwartenden hohen Belastungen direkt der Kanalisation zugeführt werden.

4.5.2 Klima

Im Bereich Bretzenheim-West, zwischen dem Freiraum westlich der K 3 und der Bebauung vollzieht sich bei entsprechender Wetterlage ein differenzierter klimaökologischer Luftaustausch. Dabei tragen die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im beschränkten Umfang zur Kaltluftproduktion bei. Im Bereich der Verlängerung des Tiefentals wurde eine lokale, mehrere Meter mächtige Luftströmung identifiziert, die sich vor allem in den tieferliegenden, muldenförmigen Geländeteilen aus südwestlicher Richtung auf die Bebauung Bretzenheim-West bewegt und hier klimatisch ausgleichend wirkt.

Der etwas höher gelegene Bereich des "B 128" wird davon nur am Rande und nur bei relativ großer Mächtigkeit des Kaltluftstroms erfaßt. Das Baugebiet hat nur eine geringe Ausdehnung und ist gut durchlässig. Somit kann es durch- bzw. inselförmig umströmt werden.

Insgesamt ergeben sich damit keine oder nur sehr geringfügig negative klimaökologische Auswirkungen, die jedoch durch die beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können.

4.5.3 Flora und Fauna

Auf dem anstehenden Boden würde sich unter normalen Umständen als heutige potentielle natürliche Vegetation (h.p.n.V.) eine reichere wärmeliebende Variante des Perlgrasbuchenwaldes mit Tendenz in Richtung Eichen-Hainbuchenwald entwickeln.

Als Gehölze würden sich alle nährstoffliebenden heimischen Arten einstellen.

Die derzeitige Nutzung läßt jedoch für Pflanzenwuchs keinen Raum. Dementsprechend unterentwickelt ist die vorhandene Fauna.

Nicht verkannt werden darf dabei jedoch die Tatsache, daß der ökologische Wert einer intensiv bewirtschafteten Fläche schon allein aufgrund des im Boden ruhenden Samenpotentials höher anzusetzen ist, als der ökologische Wert versiegelter Flächen.

4.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild

Landschaftlich gesehen ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich aufgrund seiner von überall her gut einsehbaren Lage nicht unproblematisch. Jedoch wurde diesem Standort der Vorzug gegeben, um die landschaftsästhetisch negativeren Auswirkungen von in der Landschaft verstreuten privilegierten Einzelbauvorhaben zu vermeiden.

Darüber hinaus ist gewährleistet, daß die Baukörper durch eine geeignete Bepflanzung in die Landschaft eingebunden werden.

4.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die sich aus Punkt 4.4 ableitenden eingriffsminimierenden Maßnahmen wurden in vollem Umfang berücksichtigt, nämlich

- Konzentration einzelner Bauvorhaben auf einen - ökologisch gesehen - unproblematischen Bereich;

- landschaftliche Einbindung mit der h.p.n.V. entsprechenden, standort- und landschaftsgerechten Gehölzen, die extensiv gepflegt werden (siehe Planskizze - Punkt 3.3);
- Gewährleistung der Durchblasbarkeit des Baugebietes, in dem windhemmende riegelartige Pflanzungen ausgeschlossen werden;
- Pflanzung eines Hausbaumes je Grundstücksfläche;
- Ausbau der Stellplätze in wassergebundener Decke oder Rasengittersteinen;
- weitgehende Versickerung der Dachwasser.

Nach Realisierung des Bebauungsplanes ist offener Boden unwiederbringlich versiegelt, d. h. Funktionen hinsichtlich Wasserhaushalt, Kleinklima, Pflanzen- und Tierwelt sind ausgeschaltet.

Da die Versiegelung jedoch auf einem Gelände erfolgt, das einem starken menschlichen Nutzungsdruck unterliegt, wird davon ausgegangen, daß der Ausgleich/Ersatz im Bereich der ehemaligen Ackerflächen durch die Schaffung höherwertigen Geländes und zwar im Verhältnis 1 : 0,5 gewährleistet werden kann.

Diese Quantifizierung ist deshalb gerechtfertigt, da durch die Art der textlichen Festsetzungen die Grünflächen trotz der Ausweisung als privates Grün extensiv gepflegt werden und somit einen relativ hohen ökologischen Wert aufweisen werden.

Die Größenordnung der Ersatzmaßnahme berechnet sich wie folgt:

Landschaftselemente, die im Verhältnis 1 : 1 anzugleichen wären, sind nicht vorhanden.

Insgesamt versiegelte Flächen (ca.-Wert) incl. Zufahrten 14.500 m². Geht man davon aus, daß ca. 90 % des als überbaubare Fläche dargestellten Geländes - bedingt durch die notwendigen Hofflächen - tatsächlich versiegelt werden, so verbleibt eine auszugleichende Fläche (ca.-Wert) von 13.100 m².

Als Ersatzfläche (ca.-Wert) werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10.500 m² bereitgestellt, die zwar in privatem Eigentum verbleiben, jedoch extensiv bewirtschaftet werden müssen.

Das Gelände wird mit standort- und landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern sowie alten hochstämmigen Obstbaumarten bepflanzt. Dabei wird ein ausreichend hoher Freiflächenanteil gewährleistet, der eine extensive Wiesennutzung erhalten wird.

Durch die Ausweisung der beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Realisierung des Bebauungsplanes aus landespflegerischer Sicht für zulässig gehalten.

5. Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist nicht erforderlich, da Plangebietsfläche - soweit möglich - von der Stadt Mainz erworben werden soll, um sie an entsprechende kaufinteressierte Landwirte weiter zu veräußern.

6. Kostenangaben

Die Kosten für die Verlegung der durch das Plangebiet verlaufenden Wasserleitung betragen ca. 150.000,-- DM.
Diese Kosten der Stadtwerke werden im Rahmen der allgemeinen Versorgungsbedingungen mit den Anliegern geregelt.

Die Kosten der entwässerungstechnischen Erschließung betragen ca. 300.000,-- DM.

Die neu zu bildenden Grundstücke werden mit einmaligen Beiträgen für die Abwasserbeseitigungsanlage entsprechend dem neuen Kommunalabgabengesetz und der noch zu beschließenden Satzung über die Erhebung einmaliger Beiträge für die Abwasserbeseitigungsanlage belastet.

Mainz, 4. SEP. 1988

3.

Stadt Mainz
Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
Mainz

Eingang: 30. Jan. 2017

Antw. Dez.	z. d. Nr. A				Wvl.				R					
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				

26. Januar 2017

Einspruch:

Bebauungsplanänderung Gutsschänke Weyer -VEP (B163)

- 1) Der Bebauungsplan widerspricht den gegebenen Zusagen bei der Änderung des FNPs vom 16.05.1990 Stellungnahme der Verwaltung Zu Punkt 1-5 . Es soll hier wieder Sondergebiet VEP (B163) das ganz neue Regeln gegen die Auflagen des B 128 vorsieht. Der vorliegende B 163 sieht zwar ca. 38 Stellplätze aber keine Möglichkeit mehr für Maschinen Geräte Arbeitsmaschinen Traktoren des Landwirtschaftlichen und Weinbau Betriebs vor. Die circa 4 eignen PKWs 3-4 Traktoren 10-12 Arbeitsgeräte. Die Maschinenhalle ist weitestgehend Belegt Weinkeller Straußwirtschaft. Wo stehen diese in Zukunft.
- 2) Ein Ldw-Betrieb mit einer Gutsschänke auf dieser Grundfläche zu betreiben ist nicht möglich, hier hätte die Stadt die Verteilung der Grundstücke anders aufteilen müssen. Die angrenzenden Rasenflächen von dem Nachbar dem 3 Bauplätze verkauft wurden würden sich eignen. 3 Bauplätze an einen Ldw-Betrieb sieht der Bauplan auch nicht vor, sowie den Mietwohnungsbau von mir gegenüber . einem Ldw-Betrieb §35 Außenbereich mit Bestandsschutz.
- 3) Der Wirtschaftsweg ist in der Vergangenheit bei Betrieb der Straußwirtschaft Zugeparkt und mit Lof Fahrzeugen nicht befahrbar entgegen der Zusage der Stadt Mainz im Bauplan, dieser Weg ist Zufahrtsweg für die bestehenden Aussiedlerbetriebe am Heckerpfad an L426 sowie den südlichen Teil der Bretzenheimer Gemarkung. Daher ist der Wirtschaftsweg mit einem absoluten Halteverbot zu belegen und die auch die ständige Kontrolle durchzuführen.
- 4) Die Zufahrt über Die Ampelanlage an der Wilhelm Quetsch Straße In die Gemarkung 2 Bahnen Weg muss erhalten bleiben als Lof und LKW Anliefer und Abholer Verkehr da sonst keine Zufahrt für diesen Gemarkungsteil vorhanden ist. Die im B163 Zufahrt Weyer ist nicht als Zufahrt zum B128 vorgesehen Sie ist ein Unfallschwerpunkt und weitere Belastung des Lof Verkehrs zu sehen .Ob diese Zufahrt mit der STVO als Gewerbe Zufahrt PKW möglich ist, stufe ich als sehr gefährlich dar. Hier werden die Zusagen der Stadt Mainz zum B 128 nicht eingehalten.

36⁴

5) Wie werden Spielende Kinder vom Lof-Verkehr auf dem Feldweg abgehalten. Dies ist aus B163 nicht zu erkennen. In der Vergangenheit kam es mehrmals zu fast Unfällen durch plötzlich auf die Fahrban rennende Kinder, die sehr schnell tödlich ausgehen können .

6) Die Stadt Mainz Schaft hier immer weitere Konflikte entgegen der gemachten Auflagen in Änderung des FNP und B128 die Anwohner der Aussiedlungen sollen diese tragen. Ein nächtlicher Betrieb mit 05 Stadionsgästen und andern Veranstaltungen mit Ruhestörung nach 22 Uhr ist nicht zulässig !

7) Die Abstandsgrenzen von der Grundstücksgrenze 1m -0,5m bei Anpflanzungen und Randsteinen sind laut Bauplan einzuhalten.

8) Es bleibt abschließend Festzuhalten das ich nicht gegen den mit Straußwirtschaft (Gutsschänke) in angepasster Größe zum Umfeld ohne weitere Lärmbelastung angemessener Nachtruhe und ständigen Unfallgefahren bin, wir sind 1964 schon Ausgesiedelt mit Standortzuweisung von der Stadt Mainz um den Ldw-Betrieb zu betreiben.

Es wird auf den Anhang 1 ein Schreiben an
verwiesen

vom 29. März

Mit freundlichem Gruß

An den
Oberbürgermeister
Michael Ebling
Jockel-Fuchs-Platz 1
55116 Mainz

29. März 2016

Fax 12 3000

**Zufahrt zu den Aussiedlerhöfen Am Heckerpfad
Keine weitere Einfahrt für Gutsausschank Weyer bei Aldi Koblenzer Str.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine Einfahrt an der beantragten Stelle ist sehr stark verkehrsgefährdend. Zwischen Koblenzer Str. und dem Wirtschaftsweg beträgt die Breite des Straßengrabens ca. 2,5 m. Demzufolge kann bei querenden Gegenverkehr kein Auto anhalten, ohne mit dem Heck auf der Koblenzer Str. zu stehen. Hier werden alle Normen und Wenderadien der Fahrzeuge missachtet.

Auf dem Wirtschaftsweg laufen und spielen auch Kinder von der Straußwirtschaft. Ebenso parken dort Autos illegal. Welch eine Gefahr? Der Wirtschaftsweg ist für alle als Zufahrt da, kein Privatweg. Dieser Weg wurde 5 m breit ausgebaut, um dem heutigen landwirtschaftlichen Verkehrsaufkommen gerecht zu werden.

Zum fahren täglich in der Spargel-/Erdbeerzeit ca. 120 bis 180 Autos einkaufen, dazu der Verkehr am Nachmittag von ca. 50 bis 80 KFZ zur Straußwirtschaft, und 20 bis 50 Autos zu , plus regulärer Anliegerverkehr.

Es gibt hier nur eine Zufahrtslösung für alle, die rechtskonform ist: die an der Kreuzung Wilhelm Quetschstr. derzeit provisorisch eingerichtete Linksabbiegerspur, die dauerhaft als Zu- u. Abfahrt ausgebaut werden kann.

Daher muss eine Linksabbiegerspur mit Einfahrt gegenüber der Wilhelm-Quetsch-Straße geschaffen werden, um eine Zu- und Abfahrt von den Aussiedlerhöfen westlich von Bretzenheim zu ermöglichen. Im gesamten Gebiet ist keine LKW-Zufahrt möglich, da alle Brückenbauwerke auf 30 t begrenzt sind. Unsere Aussiedlerhöfe sind sonst nicht zu erreichen. Hier haben die Planer die Ausweisung von Aussiedlergebiet (B128) und die Schließung der Straßen Am Heckerpfad, Am Ostergraben und Marienborner Str. bei der Planung der Mainzelbahn nicht bedacht.

Die Stadt Mainz hat die Verpflichtung, eine ordentliche Zu- und Abfahrt herzustellen.

Die Zufahrt zu den südlichen Gemarkungsteilen ist über die Straßen Am Heckerpfad und Marienborner Str. nicht mehr möglich, da die Mainzelbahnnumbauten (Straßenver-

engung und -ausbuchtung) dies nicht mehr ermöglichen. So bleibt nur die derzeitige Ampelausfahrt an der Wilhelm-Quetsch-Str. über die Haifaallee bei Mercedes Benz einbiegen in den Wirtschaftsweg südlich der Marienborner Brücke.

Am der Kreuzung Haifaallee Mercedes Bens sind die Überfahren der Straßenbahngleise zu eng bemessen, das man beim Überqueren der Geleise und eigenem angehängten Anbaugerät 3m die Beschilderung streift.

Die Landwirtschaft benötigt eine Mindestbreite von 3,5-4 m Durchfahrtsbreite. (Ein Schlepper der Mittelklasse ist außen 2,6 m breit. Die Außenbreite der Arbeitsmaschinen bis 3,25 m laut StVO zugelassen)

Ich bin über 30 Jahre aktiv tätig und Mitglied im Bundesausschuss Technik und Verkehr der DLG. Dort werden Vorschriften und Gesetzestexte beraten und beschlossen, die dem Unfallaufkommen entgegen wirken sollen.

Es wird in Kürze eine Studie, an der viele Institutionen mitgearbeitet haben, veröffentlicht, in der gerade solche gravierende Fehler wie mangelnde Einsicht und nicht eingehaltene Wenderadien behandelt werden, um das Unfallaufkommen zu reduzieren.

Mit der beantragten Einfahrt an der Stelle, wo auf dem Wirtschaftsweg illegal geparkt wird, weil keine ausreichende Anzahl an Parkplätzen vorhanden ist, und auch nicht seit Jahren keine geschaffen werden, sind dann Unfälle mit Personenschaden sehr wahrscheinlich.

Bitte bestätigen Sie den Eingang des Briefes schriftlich, Danke .

Mit freundlichen Grüßen

4.

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt 25.01.17

Eingang: 30. Jan. 2017

Stadtverwaltung Mainz

Amt 61

Postfach 3820

55028 Mainz

Bebauungsplanänderung „Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)“

Stellungnahme zu o.g. Planfeststellungsverfahren.

Antw. Dez.	z. d. fkt. A				Wwi.				F					
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				

mg

Sehr geehrte Damen u. Herren,

es gibt keine Einwände zur Flächennutzungsplanänderung in eine Gutsschänke. Seitens des Bauernvereins soll in der Stellungnahme dargestellt werden:

1. Uneingeschränkte Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges vor dem Anwesen Weyer.
2. Notwendigkeit der Erhaltung, der ampelgeschalteten Zufahrt, von der Koblenzer Straße K3 (Kreuzung Wilhelm-Quetsch-Str.), in die Gemarkung (2-Bahnen Weg).
3. Halteverbot von der Heckerpfadbrücke bis zum Ende des Anwesens Weyer.
4. Auflage der Einfahrtkontrolle bei 05er Spielen.
5. Vorlage einer Handlungsanweisung wie illegale Falschparker auf dem Wirtschaftsweg abgeschleppt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

36⁵



WG: Stellungnahme Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)"
Bernd Schmitt An: Michael Schuy

25.01.2017 10:54

Von: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

... dito



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bernd Schmitt
Dipl.-Ing. Leiter Sachgebiet 2

Postfach 38 20 55028 Mainz
Zitadelle, Bau A Zimmer 208
Tel 0 61 31 - 12 30 75
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Bernd Schmitt/Amt61/Mainz am 25.01.2017 10:53 -----

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 25.01.2017 08:13
Betreff: WG: Stellungnahme Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)"



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

----- Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 25.01.2017 08:13 -----

Von:
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 25.01.2017 08:08
Betreff: WG: Stellungnahme Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)"



Stellungnahme Gutsschänke Weyer.pdf

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 30. Jan. 2017 *u*

Antw. Dez.	z. d. Hd. A		Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7

ny

5.

Stadtplanungsamt Mainz
Zitadelle Bau A
55131 Mainz

Mainz, 25.01.2017

Betr: Bebauungsplanentwurf Gutsschänke Weyer VEP (B163)

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich sehen wir unsererseits keine Einwände zur Umgestaltung der bisherigen Straußwirtschaften in eine Gutsschänke.

Straßenbaumaßnahmen jedoch, die zu einer Gefährdung oder Rückbau der für die Landwirtschaft so notwendigen und ordnungsgemäßen neuen Kreuzung (Wilhelm-Quetsch-Straße) führen würden, müßten wir ablehnen.

Es ist die einzigste, ordnungsgemäße Schwerlastanbindung in das gesamte Gebiet. Diese Anbindung hat sich bestens bewährt und ist unverzichtbar.

Mit freundlichen Grüßen

36⁶



WG: Bebauungsplanentwurf Gutsschänke Weyer
Bernd Schmitt An: Michael Schuy

25.01.2017 10:51

Von: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

bitte auch zur Stellungnahme an 61.1



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bernd Schmitt
Dipl.-Ing. Leiter Sachgebiet 2

Postfach 38 20 55028 Mainz
Zitadelle, Bau A Zimmer 208
Tel 0 61 31 - 12 30 75
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Bernd Schmitt/Amt61/Mainz am 25.01.2017 10:51 -----

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 25.01.2017 10:31
Betreff: WG: Bebauungsplanentwurf Gutsschänke Weyer



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

----- Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 25.01.2017 10:31 -----

Von:
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 25.01.2017 10:28
Betreff: Bebauungsplanentwurf Gutsschänke Weyer

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der Gutsschänke Weyer, nehmen Sie bitte angefügtes Schreiben zur Kenntnis.
Bitte lassen Sie uns nach dessen Erhalt eine Bestätigung zukommen.
Vielen Dank im voraus.

Mit freundlichen Grüßen



6

— Weitergeleitet von Guenther Ingenthron/Amt61/Mainz am 30.01.2017 08:02 —

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Guenther Ingenthron/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 30.01.2017 08:00
Betreff: WG: Re: Vorhabenbezogener Bebauungsplan B163



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 30.01.2017 08:00 —

Von:
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 27.01.2017 20:24
Betreff: Re: Vorhabenbezogener Bebauungsplan B163

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkter Nachbar der potentiellen "Gutsschänke Weyer-VEB(B163)" reiche ich zum Bebauungsplanentwurf folgende Bedenken ein:

Die uneingeschränkte Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges vor dem Anwesen Weyer muss gewährleistet sein, sowohl für landwirtschaftliche Fahrzeuge als auch für Rettungsfahrzeuge. Dies ist beim jetzigen Betrieb der Straußwirtschaften nicht immer der Fall. Auch wenn im Entwurf deutlich mehr Parkplätze als bisher ausgewiesen sind, muss den anfahrenden Gästen, die keinen Parkplatz auf dem Anwesen Weyer finden, das Parkverbot auf Wirtschaftswegen etwa durch das Aufstellen von Halteverbotsschildern klar verdeutlicht werden.

Vor und während der Heimspiele von Mainz 05 muss an der neu geschaffenen Zufahrt von der Koblenzer Straße zum Wirtschaftsweg "Am Heckerpfad" immer eine Einfahrtskontrolle stattfinden, um Individualverkehr in der Gemarkung westlich von Bretzenheim zu verhindern.

Aus dem Plan ist nicht ersichtlich, wo die zum Betreiben des landwirtschaftlichen und weinbaulichen Betriebs benötigten Maschinen und Geräte abgestellt werden.

Diese blockieren jetzt schon die ausgewiesenen Parkplätze der bestehenden Straußwirtschaften.

6126 Br 165 V
Zur lfd. Akten

Mainz, den 10.02.17 [Handwritten Signature]

36 7

Des Weiteren soll eine Zufahrt zur landwirtschaftlichen Halle während der Öffnungszeiten der Gutsschänke nicht erfolgen. Dies halte ich für realitätsfremd und nicht durchsetzbar, weil in der Landwirtschaft Arbeiten witterungsbedingt termingerecht und zeitnah ausgeführt werden müssen. Die Ernte oder das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln richten sich nicht nach den Öffnungszeiten einer Gutsschänke.

Die Auslagerung der Maschinen und Geräte und die aus meiner Sicht damit verbundene nicht mehr termingerechte Ausführung landwirtschaftlicher Arbeiten deuten darauf hin, dass die ehemals landwirtschaftliche und weinbauliche Ausrichtung des Betriebes auf dem Anwesen Weyer zugunsten der gewerblichen Gutsschänke in den Hintergrund treten wird. Es scheint offensichtlich, dass sich Landwirtschaft und Weinbau dem Gewerbebetrieb unterordnen müssen. Dies entspricht dann allerdings nicht mehr dem Bebauungsplan B128 bzw §35 "Bauen in Außenbereich".

Durch den ganzjährigen Betrieb einer Gutsschänke, dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch anfahrende Gäste und Lieferanten und durch zu erwartende Musikveranstaltungen wird sich die ohnehin gegebene Lärmbelästigung weiterhin deutlich steigern. Die intensivere und dann ganzjährige Nutzung der Küche lässt zudem eine gesteigerte Geruchsbelästigung durch Küchenabluft erwarten.

Ich bitte Sie, gerne auf diesem Weg, Eingang und Kenntnisnahme meiner Eingabe zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen



WG: Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.45 vom 02.12.2016

Nina DiPaolo An: Bernd Schmitt

30.01.2017 08:00

Kopie: Guenther Ingenthron, Michael Schuy

7.

Von: Nina DiPaolo/Amt61/Mainz
An: Bernd Schmitt/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Guenther Ingenthron/Amt61/Mainz@Mainz, Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Nina Di Paolo
Vorzimmer / Assistenz
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 38 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 30.01.2017 08:00 —

Von:
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de, michael.schuy@stadt.mainz.de
Kopie:

Datum: 27.01.2017 20:58
Betreff: Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.45 vom 02.12.2016

Sehr geehrte Herr Schuy,

vielen Dank für das Gespräch am 25.01.2017, welches für uns sehr informativ war.

Hiermit möchten wir uns als Eigentümer zu der öffentlichen Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 45 vom 2. Dezember 2016 - Änderung des Bebauungsplanes B 128 in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP B 163 äußern:

1.) Der ursprüngliche Sinn war es, die landwirtschaftliche Ansiedlung in dem Aussenbereich Bebauungsplan B 128 zu ermöglichen.
Und nun soll noch ein Gewerbe (Schankwirtschaft) zu den 2 bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben entstehen, die dem Charakter des B 128 nicht entspricht!!!
Es macht den Anschein, als das die Landwirtschaft eine untergeordnete Rolle spielt.
Eine Schankwirtschaft mit möglichen 320 Sitzplätzen laut Plan hätte erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarn und passt nicht in das vorhandene Landschaftsbild.
Wo soll denn da noch eine Landwirtschaft, u. a. mit 22 Hektar Weinanbaufläche, stattfinden? Sehr Realitätsfremd!!!

2.) Die Verkehrssituation und Parkmöglichkeiten rund um dieses Gebiet waren und ist durch die Strausswirtschaft Weyer mehrfach und sehr massiv eingeschränkt.
Auf dem Wirtschaftsweg in diesem Bereich entlang der Koblenzer Strasse parken permanent die Autos.

Mit der neuen Planung wird das Problem nicht besser, da hier nur eine Verlagerung auf das

368

6126 Bz 163 ✓
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 10.02.17 P.Sg

Privatgelände stattfinden soll.

Es wird tatsächlich nicht wesentlich mehr Parkraum geschaffen, da die Besucher sowieso halb auf dem Gelände Weyer und halb auf dem Wirtschaftsweg parken.

Und nun ist noch eine Querung des Wirtschaftsweges von der Koblenzerstraße (Hauptverkehrsader) auf das private Gelände der geplant.

Sie können sich ja denken, dass durch diese offizielle "Öffnung" der Schleichverkehr zur Coface Arena weiter zunehmen wird.

Dazu sollte man auch nicht vergessen, dass in unmittelbarer Nähe die Berufsfeuerwehr, die Johanniter, Aldi und ein kleines Einkaufszentrum ihren Sitz haben.

3.) Das Landschaftsbild wird sich ändern, da es aus unserer Sicht der an vorhandenen Grund und Boden fehlt.

Auf einem Gelände von ca. 4.000 Quadratmeter soll eine Gutsschänke und ein landwirtschaftlicher Betrieb mit permanenten Besucherverkehr stattfinden???

Die dafür benötigt Grünfläche wird hier auf der Strecke bleiben. Man kann aktuell schon wenig Grünfläche erkennen.

Bei einer geografischen Draufsicht über B 128 wird man feststellen, dass nur die Grundstücke der sich harmonisch

in das Landschaftsbild einfügen.

Frage: Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 01.10.2014 unter Punkt 5 wurde eine baurechtliche Überprüfung beschlossen. Ist dies geschehen und wenn ja mit welchem Ergebniss?

4.) Nach Bebauungsplan B128 ist das Entwässerungssystem, wie im Plan zu erkennen, für 12 Ein- oder Zweifamilienhäuser ausgelegt.

Das Entwässerungssystem der ist über unser Gelände (Grundbucheintrag) angeschlossen, da es damals aus Kostengründen für die

der einfachste Weg war. Für das Mehraufkommen von 320 Gästen laut Plan sollte ein neuer Entwässerungsplan erstellt werden, der nicht über unser Grundstück läuft, da es in der Vergangenheit schon des öfteren Probleme damit gab.

5.) Vor Inbetriebnahme der Gutsschänke müssen die baurechtlichen Bestimmungen ausgeführt werden!!!

6.) Durch den Publikumsverkehr aus der Vergangenheit war immer wieder der Übertritt auf benachbartes Gelände festzustellen.

Deshalb muss das Problem mit einer Grenzeinfriedung abgestellt werden und auf dem Bauplan ersichtbar sein.

Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan B 163 zielt einzig und allein auf die persönlichen Bedürfnisse der ab und wird auf Kosten der Allgemeinheit getragen.

Wenn Änderungen im B 128 vorgenommen werden sollen, dann wäre es doch sinnvoll für alle Beteiligten (dazu zählt auch ein ruhender Betrieb) ein zukunftssträchtiges Konzept zu entwickeln. Zur Beurteilung und dem Verständnis des VEP B163 müssen Massangaben ersichtlich sein.

Die bestehende Straußwirtschaft ist doch in Ordnung und sollte auf eine vernünftige, dem Charakter der Landschaft und der Nachbarn angepasste Kapazität, begrenzt werden.

Mit der Bitte um Empfangsbestätigung, Prüfung und Stellungnahme.