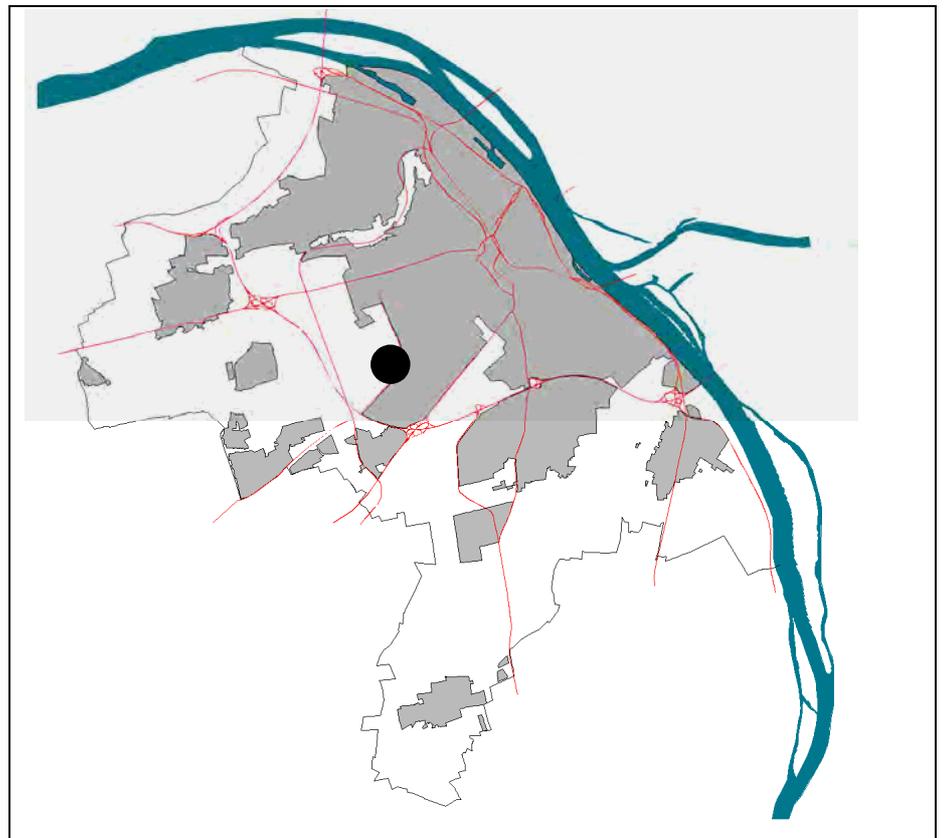


Stadt Mainz

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen

Bebauungsplan
"Guttschänke Weyer - VEP (B 163)"



Neben der Begründung inkl. Umweltbericht sind folgende Arten umweltbezogener Informationen bzw. umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar:

Informationen zu den Schutzgütern: Mensch, Tiere und Pflanzen, Relief, Geologie, Böden, Hydrologie, Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt sowie zusätzliche Informationen zu Lärm (Verkehrslärm, Geräuschemissionen der Gutsschänke) und zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Im Einzelnen liegen vor:

A. Gutachten

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

B. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen

- *Schreiben des 67- Grün- und Umweltamtes vom 04.02.2014 und 05.02.2014 (Umweltbericht, Lärmschutz, Naturschutz -und Landschaftspflege, Klimaschutz, Energie, Versickerung, Boden)*
- *Schreiben des 67- Grün- und Umweltamtes vom 30.05.2018 (Immissionsschutz, Lärmschutz, Bodenschutz, Altlasten, Radon, Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung, Naturschutz, Artenschutz, Grünordnung, Pflanzflächen, Eingrünung, Verkehrsgrün, Ausgleichsflächen)*
- *Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 22.01.2014 (Boden und Baugrund, Radon)*
- *Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 03.05.2018 (Boden und Baugrund, Radon)*
- *Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 30.01.2014 (Immissionsschutz)*
- *Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 31.01.2014 (Niederschlagswassernutzung, Abwasserbeseitigung, Bodenschutz)*

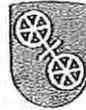
- *Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 17.04.2018
(Abwasserbeseitigung, Bodenschutz)*
- *Schreiben des Wirtschaftsbetriebs Mainz vom 16.04.2018
(Umgang mit Niederschlagswasser, Versickerung, Schmutzwasser)*
- *Schreiben der Polizeiinspektion Mainz 3 vom 06.05.2018
(Lärmschutz)*
- *Schreiben Bürger/in vom 25.01.2017
(Klima, Umweltbelange, Ortsbild)*
- *Schreiben Bürger/in vom 26.01.2017
(Verkehrslärm, Feinstaub, Naherholung, Lärmbelastung)*
- *Schreiben Bürger/in vom 29.01.2017 und 29.03.2016
(Lärmbelastung, Anpflanzungen)*
- *Schreiben Bürger/in vom 27.01.2017
(Lärmbelastung, Verkehrslärm, Geruchsbelastungen)*
- *Schreiben Bürger/in vom 30.01.2017
(Landschaftsbild, Flächenbedarf, Entwässerung)*
- *Schreiben Bürger/in vom 29.03.2019
(Schalltechnische Untersuchung)*

Hinweis:

Umweltbericht sowie Fachgutachten sind gesonderte Teile der Beschlussvorlage und werden öffentlich ausgelegt; sie sind nicht nochmals als Anlage beigefügt. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen sind hingegen als Anlage beigefügt und nehmen ebenfalls an der öffentlichen Auslegung teil.

Anlagen zu

B. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen



Stadtverwaltung Mainz | Amt 17 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Umweltamt
Joachim Kelker

61 – Stadtplanungsamt Stadtverwaltung Mainz per Fax 2671

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 10. Feb. 2014

Antw. Dez.	z. d. Ver. 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

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 1
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 3813
Fax 0 61 31 - 12 25 55
Joachim.kelker@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 05. Feb. 2014

Bebauungsplanentwurf „Guttschenke Weyer (B 163)“ - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
Aktenzeichen: 17 12 30 B 163

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB zu erstellen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung stellen wir zudem unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes fest.
Auf unsere Ausführungen in der am 4.2.2014 erfolgten Vorkoordinierung wird verwiesen.

Lärmschutz

Nach den vorliegenden Erkenntnissen löst die Planung keine Fragestellungen im Bereich Lärmschutz aus.

Naturschutz und Landschaftspflege

Es ist ein Abgleich der bisher rechtlich genehmigten Eingriffe mit denjenigen, die durch den „B 163“ ausgelöst bzw. legalisiert werden, vorzunehmen.

Im weiteren Verfahren ist in Text und Karte zu prüfen sowie darzulegen, welche Anforderungen sich aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ergeben und welche Möglichkeiten bestehen, Eingriffe bspw. auch in den vorhandenen Straßenbaumbestand zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Zur Erläuterung:

Die vorgelegte Planung kann im Hinblick auf die Eingriffsregelung nicht abschließend beurteilt werden. Es ist davon auszugehen, dass Eingriffe entstehen. Beide neuen Grundstückszufahrten liegen in einer Fläche, die im Bebauungsplan „B 128“ als zu begrünende Fläche festgesetzt worden ist. Hierdurch erfolgende Eingriffe und evtl. weitere, planungsbedingte Eingriffe innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes sind darzulegen, zu bilanzieren und ggf. auszugleichen.

Anlage zu 3 zu Blatt 2

16126/81e 163

Bus- und Bahnlinien: 50 | 51 | 52 | 67 | 660

Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Blc. MALADE51MNZ

Weiterhin beinhaltet die vorgelegte Planung Abweichungen vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)“ mit der darin festgesetzten Gliederung und den Eingrünungsmaßnahmen. Abgewichen wird ebenso von bereits genehmigten Vorhaben auf dem Grundstück. Durch die bestehende Bebauung wurde bereits vom „B 128“ abgewichen. Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig und müssen wasserdurchlässig angelegt werden. An den Außenseiten der Baufenster ist eine Begrünung festgesetzt. Die Begrünung des Grundstücks war Gegenstand verschiedener Bauscheine und ist nur teilweise wie beauftragt ausgeführt worden.

Die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Fernwärmeleitung ist im Plan darzustellen. Sie schränkt auch die im Bebauungsplan B 128 vorgesehene Eingrünung zur Straße hin ein.

Klimaschutz - energetische Belange

Sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie Nutzung von Erneuerbaren Energien

Aufgrund der Bestandssituation, der geringen Größe des Gebietes und der zu erwartenden Wärme- und Kältesenken ist die Erstellung eines Energiekonzeptes für die Beheizung und Kühlung der im Plangebiet vorhanden und neugeplanten Bebauung nicht zielführend bzw. erscheint unverhältnismäßig.

Inwiefern für die Beheizung und Kühlung die Nutzung erneuerbarer Energien, Abwärmennutzung aus der Nachbarschaft oder die Anbindung an die HKW-Fernwärme möglich ist, ist zu prüfen und ggf. vertraglich zu vereinbaren.

Im Vertrag mit dem Vorhabenträger sind die Anforderungen für die Außenbauteile gemäß Bau-Beschluss aus 2002 zu berücksichtigen.

Wasserwirtschaft, Versickerung, Boden

Im weiteren Verfahren ist der sachgerechte Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser darzulegen.

Weiterhin sind auf dem Gelände Messungen erforderlich zur Abschätzung, inwieweit die Bodenluft mit Radon belastet ist.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen


Jahn

Stadt Mainz: Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 22.07.2011 hat der Klimaschutz ein verstärktes Gewicht im Baugesetzbuch erhalten. Die Klimaschutzklausel wurde in § 1a (5) BauGB eingeführt und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Katalog möglicher Inhalte des Bebauungsplanes in § 9 BauGB wurde um Erfordernisse des Klimaschutzes erweitert. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und um Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Die Verwaltung hat somit die Aufgabe, neben den stadtökologischen Belangen des Klimaschutzes die energetischen Belange des Klimaschutzes verstärkt zu würdigen. Verwaltungsintern wurde festgelegt, sich hierzu einer Checkliste zu bedienen. Diese Checkliste beinhaltet Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Die Checkliste dient gleichzeitig als Dokumentation und wird Bestandteil der Begründung. Die Checkliste stellt eine Sammlung der Maßnahmen dar, die im Bauleitplanverfahren geregelt werden können. Sofern Maßnahmen im Einzelfall nicht angewendet werden können oder sollen, ist dies zu begründen.

Die Checkliste ist bis zum Termin der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 17. – Umweltamt auszufüllen und nimmt sodann am weiteren Verfahren teil.

Stadtverwaltung Mainz 17-Umweltamt Postfach 38 20 55028 Mainz	BearbeiterIn: Ingrid Burger Tel.: 06131/12-22 14 Fax: 06131/12-25 55 E-Mail: ingrid.burger@stadt.mainz.de Az.:
Verfahren / Planung / Projekt: Guttschenke Weyer VEP (B 163), Umnutzung Straußwirtschaft zur Guttschenke und Anbau Verkaufsraum	
Frist: spätestens zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB am Datum: Scoping 4.2.2014	Eingang:

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

 Eingang: **04. Feb. 2014**

Antw. Dez.	z. d. d. a. n				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	Ja	Nein	7	8	9

Checkliste zum Klimaschutz (energetische Belange)

1. Ist damit zu rechnen, dass mit der Realisierung der Planung Energie im betroffenen Gebiet verbraucht wird? x
 - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.
2. Sind die baulichen Anlagen im Planungsgebiet gem. § 1 EnEV Gegenstand der Energieeinsparverordnung? x
 - wenn Nein → weiter mit Punkt 10.
3. Ist die **Gebäudekubatur** zur Wärmeverlustsenkung optimiert?
 - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung)
4. Ist die **Gebäudeausrichtung** zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert?
 - wenn Nein, Begründung: (z.B. Vorgaben durch bestehende Bebauung)
5. Ist der **Abstand** benachbarter Baukörper zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung optimiert?
 - wenn Nein, Begründung: (z.B. Verschattung durch bestehende Bebauung)

Bestehende Bebauung; keine Optimierung im Rahmen des Planverfahrens möglich

	Ja	Nein
6. Wurde bei den baulichen Anlagen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche?	
- wenn Nein, Begründung: Keine Festlegungen und Angaben in der vorliegenden Planung		
7. Gibt es Vorgaben für die Wärmeversorgung des Gebietes?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche? (z.B. Anschluss- und Benutzungszwang)	
8. Liegt ein Wärmeversorgungskonzept für das Planungsgebiet vor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Ja, Erstellungsjahr:		
- wenn Ja, ist das (bestehende) Wärmeversorgungskonzept optimiert?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wenn Nein, Begründung: Planungsgebiet zu klein für quartiersbezogenes Wärmeversorgungskonzept		
9. Wurden weitere Einflussmöglichkeiten auf die sparsame, effiziente Nutzung von Energie sowie den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vertragliche Regelungen (z.B. gem. § 11 BauGB) werden angestrebt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Regelungsbedarf besteht insbesondere zu nachstehenden Punkten Winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz, insb. Einhaltung der Bauteilanforderungen gem. Beschluss 2002 für Nicht-Wohngebäude, ggf. Nutzung erneuerbarer Energien und Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung für die Gebäudebeheizung und -kühlung (mit Vorhabenträger zu klären)		
- wenn Nein, Begründung:		
10. Gibt es sonstige Aspekte , die zu dem Ergebnis führen, dass Untersuchungen erforderlich sind?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wenn Ja, welche? Anbindung an die HKW-Fernwärme (siehe Feuerwache I)		

Zu den vorgenannten Prüfkriterien Nr. 9,10 sind zur abschließenden Entscheidung noch folgende ergänzende Untersuchungen erforderlich:
Anbindung an HKW-Fernwärme prüfen,
bei Vertragsabschluss: Energetische Anforderungen gem. Baubeschluss 2002 für Außenbauteile in Vertrag einarbeiten

Mainz,
Ort, Datum

31.01.2014

.....
Dienststelle

17 - Umweltamt

.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Steuerverwaltung
17 - Umweltamt
Postfach 3820
55024 Mainz



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann

61- Stadtplanungsamt

vorab per E-Mail

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 04. Juni 2018

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

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 49
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel 0 61 31 - 12 42 33
Fax 0 61 31 - 12 22 60
andrea.hartmann@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 30.05.2018

Bebauungsplanentwurf „Guttschänke Weyer – VEP (B 163)“
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Ihr AZ: 61 26 B 163)
Aktenzeichen: 670516 B 163

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bauleitplan teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit:

1. Immissionsschutz, Lärmschutz

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten könnte es durch die Ausschöpfung von bestehenden Bau-
rechten in der Nachbarschaft bei Verwirklichung der Planung zu Lärmkonflikten kommen. Im Bau-
leitplanverfahren ist Vorsorge gegen diese eventuell eintretenden Lärmkonflikte zu treffen.
Zu dem Thema Schutzmaßnahmen im Falle einer Realisierung von Wohnbebauung auf benachbarten
Flurstücken sind verbindliche Regelungen zu treffen. Dies können textliche Festsetzungen (bedingtes
Baurecht) oder Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag sein.

2. Bodenschutz

Laut Freiflächenplan bzw. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Stand: 26.03.2018) ist das Sonderge-
biet „Landwirtschaftliche Betriebe mit Guttschänke“ nahezu komplett überbaut, d.h. mit Gebäuden,
Fahrbahnen oder Stellplätzen belegt. Selbst die wenigen verbleibenden Grünflächen sollen mit Ti-
schen und Stühlen, Fahrradstellplätzen, Spielgeräten etc. genutzt werden. Es verbleibt ein Restgrün,
bei dem angenommen werden kann, dass die natürlichen Funktionen des Bodens gewahrt sind, von
nur ca. 420 Quadratmetern.

Stellplätze und Teile der Zufahrten sollen zwar mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, die
natürlichen Funktionen des Bodens gehen dadurch jedoch nahezu vollständig verloren. Auffällig ist
insbesondere die ungünstige Anordnung der Stellplätze im Süden, die zwangsläufig eine befestigte Zu-
fahrt und eine Rangierfläche von zusammen ca. 330 m² nach sich ziehen.

Anlage 14 zu Blatt 41

Az 61 26 B 163

Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic. MALADE51MNZ

Die Planung widerspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 2 LBodSchG). Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes „B 128“ ergibt sich eine erhebliche Verschlechterung.

Die Begründung der hohen Flächeninanspruchnahme *"Durch den mit der Gastronomienutzung verbundenen erhöhten Stellplatzbedarf wird die Anwendung von § 19 (4) BauNVO in Sondergebieten eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,85 zugelassen."* kann aus unserer Sicht nicht herangezogen werden, um eine derart hohe Flächenausnutzung zu rechtfertigen.

Die hohe Flächenausnutzung hat auch Auswirkungen auf das Entwässerungskonzept. Die bisher angedachte Versickerung auf der Grünfläche im Norden wurde offenbar aus Platzmangel nun in eine reine Regenwassernutzung mit Pufferfunktion und Notüberlauf in den Kanal umgeändert (s. auch Punkt 5).

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kann der hohen Flächenausnutzung mit einer GRZ von 0,85 aus den genannten Gründen nicht zugestimmt werden.

3. Altlasten

Die Überprüfung der Grundstücke im Plangebiet „B 163“ ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht. Es liegen weder im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz noch im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz Einträge vor.

4. Radon

Von der ursprünglichen Forderung nach einer Radonuntersuchung kann abgesehen werden.

- a) Im Plangebiet sind aufgrund des geologischen Untergrundes (Löß über Kalk- und Tonmergel) keine erhöhten Radonkonzentrationen zu erwarten.
- b) Vorsorgemaßnahmen wie z.B. radondichte Bauweise, könnten nur für Neubauten festgesetzt werden, nicht für den Gebäudebestand. Sie wären daher weitgehend wirkungslos.

5. Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung

Grundsätzlich sind im Zuge der Planung und Bebauung die Vorgaben des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 58 (1) Landeswassergesetz (LWG) zu beachten. Niederschlagswasser von Frei- und Dachflächen ist, soweit weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über die Kanalisation in ein Gewässer (scheidet hier aus) einzuleiten.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Wege, Funktionsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Mit den Festsetzungen 6.1 (Versiegelung), 8.3 (Dachbegrünung) und dem Hinweis III. 2 (Niederschlagswasser) in Verbindung mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept (Büro für Grünplanung Harald Heims, Regenwasserbewirtschaftungskonzept, 23.02.2018) werden die oben genannten was-

servirtschaftlichen Anforderungen nur zum Teil erfüllt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen folgende Bedenken:

- Eine Dachbegrünung ist im Bestand aufgrund der Dachneigung und der Nutzung durch Fotovoltaik nicht möglich. Die Festsetzung „Dachbegrünung“ kann ihre Wirkung auf absehbare Zeit nur bei den geringen noch bebaubaren Flächen entfalten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann somit nur ein sehr geringer Effekt aus der Festsetzung Dachbegrünung erwartet werden.
- Die Priorität der Versickerung wird nicht gewahrt. Gegenüber der ursprünglichen Planung vom Dezember 2016 ist nunmehr keine Versickerung mehr vorgesehen. Das Regenwasser soll laut Konzept vollständig in Zisternen aufgefangen und der betriebsinternen Nutzung zugeführt werden. Zur Begründung führt der Gutachter aus: „Eine teilweise direkte Versickerung des Regenwassers mittels Mulden auf dem Grundstück ist aufgrund der flächenmäßigen Ausnutzung nicht sinnvoll möglich.“.

Da keiner der oben genannten Belange (wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften) der Versickerung entgegensteht, sollte das Entwässerungskonzept erneut überarbeitet werden. Das Argument der fehlenden Flächen kann nicht akzeptiert werden.

Zur Entwässerung des Plangebietes sind im weiteren Verfahren verbindliche Regelungen zu treffen. Dies können textliche Festsetzungen (bedingtes Baurecht) oder Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag sein.

6. Naturschutz, Artenschutz, Grünordnung

Den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange vorgelegten Umweltbericht haben wir geprüft. Es sind Anpassungen erforderlich. Der Umweltbericht ist insbesondere hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu überarbeiten. Der Ausgleichsbedarf ist durch einen Vergleich (Differenzbetrachtung) aller rechtskräftigen Bebauungspläne mit dem neuen Bebauungsplan „B 163“ zu ermitteln. Zusätzlich sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke“ die bisher rechtlich genehmigten Eingriffe durch Baugenehmigungen mit denjenigen, die der „B 163“ zulässt, abzugleichen. Der Umweltbericht wird derzeit mit dem Ersteller abgestimmt. Unsere abschließende Stellungnahme wird nach Vorlage des angepassten Umweltberichtes sodann zeitnah erfolgen.

Aufgrund der Überarbeitung erwarten wir Änderungen des Bebauungsplanes, der textlichen Festsetzungen (z.B. zum Umfang und Art der Ausgleichsmaßnahmen, Anpflanzflächen und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen).

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt bitten wir um Beachtung der folgenden Aspekte:

Das im „B 163“ festgelegte Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten erlaubt zukünftig eine Ausnutzung des Grundstückes bis zu einer GRZ von 0,85. Der rechtskräftige Bebauungsplan „B 128“ erlaubt dagegen nur eine Ausnutzung bis zu einer GRZ von 0,45. Dies bedeutet eine deutliche Mehrversiegelung und folglich Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser und als Lebensgrundlage auch für Tiere und Pflanzen. Auch vor dem Hintergrund der Sicherung der Freiraumqualität, der klimaökologischen Anforderungen (z.B. Klimawandel und Anpassung an den Klimawandel) sowie aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen (Artenschutz, Schaffung von Lebensraum, Rückhaltung von Niederschlagswasser) kann eine GRZ von 0,85 nicht mitgetragen werden.

Für den Geltungsbereich des „B 163“ sind im „B 128“ entlang des Wirtschaftsweges im Osten ca. 10 m breite Pflanzflächen festgesetzt. Diese sind jeweils mit landschafts- und standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Ca. alle 10 m ist ein Baum vorgesehen. Die erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken sind davon ausgenommen. Zwischen den überbaubaren 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. Diese ursprünglichen Anpflanzungen, die zur Einbindung des Baugebietes und zum Ausgleich der Eingriffe dienten, entfallen mit Umsetzung des „B 163“ fast vollständig bzw. werden auf schmale Heckenstreifen mit 1,0 m Breite reduziert. Die nunmehr im „B 163“ vorgesehenen Pflanzflächen lassen maximal eine einreihige Pflanzung zu. Unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes (Grenzabstand von Einfriedungen und Abstände zum Nachbargrundstück entsprechend der Heckenhöhe; dies bedeutet bei einer Heckenhöhe von 2,0 m einen Grenzabstand von mindestens 0,75 m) und des geringen verfügbaren Wurzelraumes (angrenzende teil- und vollversiegelte Hof- und Stellplatzflächen) wird bezweifelt, dass die vorgesehenen Pflanzflächen die Funktion der Eingrünung gleichwertig übernehmen können und ein dauerhafter Erhalt sichergestellt werden kann. Im „B 163“ sollten daher auch aus freiraumplanerischer Sicht Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 5 m festgesetzt werden zur Sicherstellung einer adäquaten Eingrünung der Grundstücksflächen in Fortführung der Anpflanzfestsetzungen des rechtskräftigen „B 128“. Die Mindestbreite gilt auch für die Eingrünung der Grundstücksflächen im Norden und sollte auch im Sinne der Gleichbehandlung der angrenzenden Grundstückseigentümer die gesamte Länge umfassen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8.1 „Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ kann nicht umgesetzt werden, da entsprechende Flächen für die Begrünung auf dem Grundstück fehlen. Wie der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt, beschränken sich die Grünflächen auf einen schmalen Streifen im Norden und Bereiche um das Wohnhaus, die zudem noch mit einer Terrassenbewirtschaftung und Fahrradstellplätzen belegt sind. Diese Flächen haben durch ihre beabsichtigte Nutzungsintensität nur eine geringe Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht. Eine aus ökologischer und freiraumplanerischer Sicht angemessene Begrünung ist mit der vorgelegten Planung nicht gegeben. Zur Sicherstellung und Berücksichtigung der ökologischen Belange, der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des Kleinklimas sind der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die textliche Festsetzung 8.1 anzupassen.

Unabhängig des noch zu bestimmenden prozentualen Grünflächenanteiles ist die Festsetzung redaktionell wie folgt anzupassen:

„Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind zu einem Anteil von mindestens [...] % zu begrünen. Mindestens [...] % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. [...]

Je angefangene 100 qm der zu begrünenden Fläche ist mindestens ein hochstämmiger groß- oder mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Es ist vorrangig heimische und standortgerechte Vegetation gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden.“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist hinsichtlich der Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen zu überprüfen. Die in der Festsetzung 8.5 Stellplätze enthaltenen Vorgaben zur Größe des durchwurzelbaren Raumes und der Pflanzscheibengrößen sollen einen dauerhaften Erhalt sicherstellen. Insbesondere im Norden sehen wir bei den vorgesehenen Baumpflanzungen diese Vorgaben derzeit nicht erfüllt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist dahingehend anzupassen. Darüber hinaus sind derzeit keine Bäume im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen vorhanden oder zum Erhalt festgesetzt. Die gemäß der Festsetzung 8.2.1 zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden. Die Festsetzung ist dahingehend anzupassen.

Die Festsetzung 8.2.1 Baumpflanzungen bitten wir zu ergänzen:

„[...] Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen.“ Es sind groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen.

Grundsätzlich kann die Einhaltung der textlichen Festsetzung 8.2.1 bis 8.5 und der Grünsatzung anhand des Vorhaben- und Erschließungsplanes derzeit nicht überprüft werden, da Angaben zu den Umfängen, Größe, Art und Qualität der Begrünung und Bepflanzung fehlen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist anzupassen.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Einfriedungen. Es ist zu erwarten, dass das Grundstück eingefriedet wird, um dem Bedürfnis nach Sicherheit Rechnung zu tragen. Wir bitten daher zu prüfen, ob eine Festsetzung zu Einfriedungen und deren Begrünung aus Sicht der Stadtgestaltung notwendig ist.

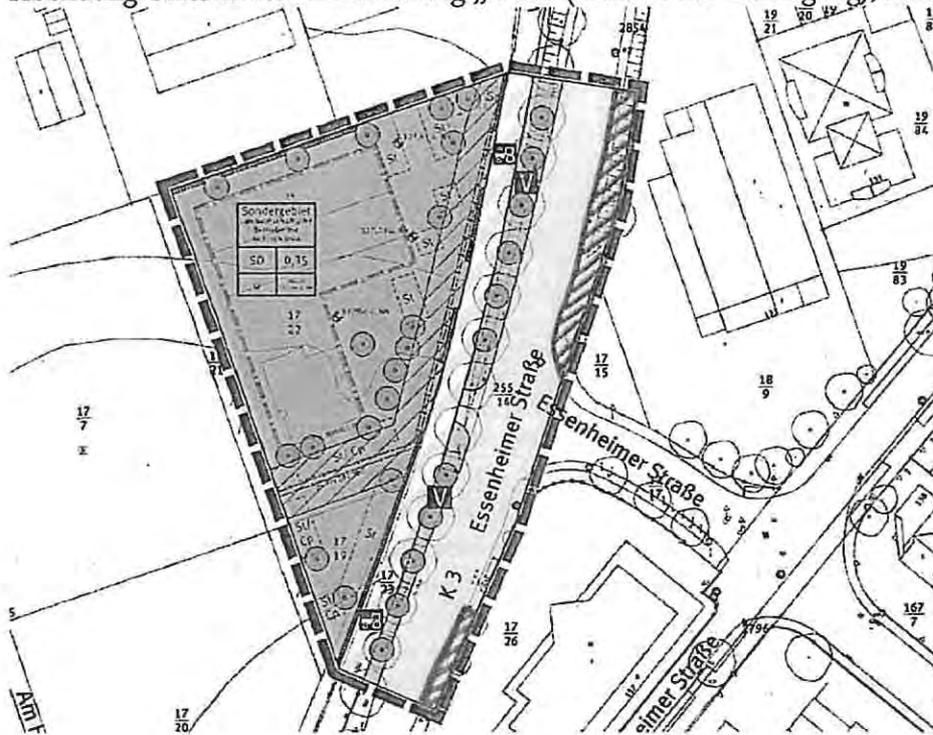
Bei der Artenauswahlliste sind die Schutzvorgaben hinsichtlich der Fernwärmeleitung (nur flachwurzelnde Sträucher) zu berücksichtigen und entsprechende Arten aufzunehmen.

Nach Aussage des Antragstellers (siehe Umweltbericht) sowie gemäß der Begründung (Seite 13) sollen die derzeit auf dem Areal gelagerten Maschinen zukünftig extern ausgelagert bzw. abgestellt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind keine Flächen dafür vorgesehen. Wir bitten um Konkretisierung der Abstellflächen und Angabe wo diese Flächen liegen. Zum Schutz der in der Bretzenheimer Feldflur weit einsehbaren Landschaft und des sensiblen Landschaftsbildes wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zum Abstellen und Lagern von Maschinen nicht befürwortet.

Die Einhaltung der Umfänge und Vorgaben zur Grünausstattung sind über entsprechende Regelungen und Sicherheiten im Städtebaulichen Vertrag zu gewährleisten.

Wir regen an, entlang der Essenheimer Straße im Osten ebenfalls öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün wie auf der westlichen Straßenseite festzusetzen (siehe nachfolgende Abbildung, in grün dargestellt). Dies entspricht bereits dem Bestand. Neben dem Erhalt der vorhandenen Straßeneingrünung und können damit auch Vernetzungsfunktionen dauerhaft gesichert werden.

Abbildung: Ausschnitt Planzeichnung „B 128 (Stand: TÖB-Beteiligung); Anregungen in grün



Für Rückfragen oder für ein Gespräch mit dem Vorhabenträger und seinen Gutachtern beim federführenden Stadtplanungsamt stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Nehrbaß



+49 6131 9254123



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU



TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Stadtplanungsamt
Postfach 38 20
55028 Mainz

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

22.01.2014

→ 61.2.2 M

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 14.01.2014
3240-0055-14/V1 Herr Schuy
Dr.Ku/ir

Telefon

Handwritten signature: H. Schuy

*Handwritten notes: 2 DEN LFB. AKTEN
61 26 Br 163V
msj*

Bebauungsplan "Gutsschenke Weyer - VEP (B 163)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes "Gutsschenke Weyer - VEP (B 163)" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim, BLZ 54651240, Kto.Nr. 20008
(BIC MALADE51DKH)
(IBAN DE70546512400000020008)
Ust. Nr. 28/673/0138/6

Anlage 36 zu Blatt 2
Az 1612618tel 163



+49 6131 9254123

**Rheinland-Pfalz**LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

– **mineralische Rohstoffe:**

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

– **Radonprognose:**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzutellen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;

+49 6131 9254123



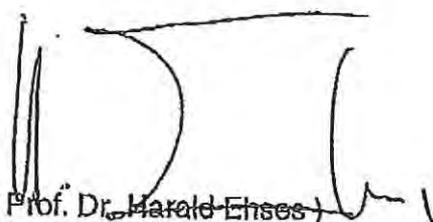
Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

- Radongerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonanforderungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



(Prof. Dr. Harald Ehses)
Direktor



TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
- Amt 61 -
Postfach 38 20
55028 Mainz

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

03.05.2018

→ 0121 447

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 28.03.2018
3240-0055-14/V2 61 26 - B 163
kp/lmo

Telefon

Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)" sowie der externen Ausgleichsfläche kein Altbergbau dokumentiert ist.

In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf.

Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
Ust. Nr. 26/673/0138/6

Anlage 31	zu Blatt 41	
6126 Bre	163	



Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGB's haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:



- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Direktor



Guttschänke Weyer VEP B 163
Ehlert, Christa (SGD Süd)

An:
'michael.schuy@stadt.mainz.de'

30.01.2014 14:46

Details verbergen

Von: "Ehlert, Christa (SGD Süd)" <Christa.Ehlert@sgdsued.rlp.de>

An: "'michael.schuy@stadt.mainz.de'" <'michael.schuy@stadt.mainz.de'>



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich werde am Koordinierungsgespräch am 04.02.2014 nicht teilnehmen. Ich gehe davon aus, dass die Belange des Immissionsschutzes vom Umweltamt wahrgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Christa Ehlert
Abteilung 2 - Gewerbeaufsicht
Regionalstelle Gewerbeaufsicht Mainz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kaiserstr. 31
55116 Mainz

Telefon 06131 96030-35
Telefax 06131 96030-99
Christa.Ehlert@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

Diese E-Mailadresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter Nachrichten geeignet.

SGD Süd -
GEWERBEAUFsicht

6126 Bre 163 ✓
Zu den lfd. Akten

Mainz, den 31.01.14 [Signature]

Anlage 45 zu Blatt 2			
Nr	6126	Bre	163



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
55032 Mainz

Postfach 6104
Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt

Eingang: 10. Feb. 2014

Anty. Bez.	z. d. lfd. 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	0	1	2	3
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3

Stadt Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
www.sgdsued.rlp.de

31.01.2014

Mein Aktenzeichen
Mz 411.0, 02-07;
1/Br:33
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
14.01.2014
61 26 -Bre 163

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Melanie Domokos
melanie.domokos@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-124
06131 2397-155

**Bebauungsplan „Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)“ in Mainz-Bretzenheim
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.01.2014 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft
1.1. Gewässer / Hochwasserschutz

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich keine Gewässer, daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

2. Abwasserbeseitigung
2.1. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

1/2

Konto der Landesoberkasse:
Sparkasse Rhein-Haardt
Konto-Nr. 20 008
IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08

BLZ 546 512 40
BIC: MALADE51DKH

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr

Anlage 46 zu Blatt 2

Az | 61 26 | Bre | 163 |





2.2. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickern. Eine gezielte Entwässerung (Versickerungsmulde, etc.) bedarf einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.

3. Bodenschutz

Im Geltungsbereich des B 163 sind mir keine Altstandorte, Ablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Es finden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster.

Aus den Unterlagen geht auch kein Hinweis auf bodenschutzrechtlich relevante Flächen hervor.

Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.

Sollten bei der Stadt Mainz (z. B. aus dem beim Umweltamt geführten Verdachtsflächenkataster oder anderen Quellen) Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Ablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Rohleder



Eing. 18. APR. 2018
AZ

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 | 55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 38 20
55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 18. April 2018

Antw. Dez.	z. d. ffd. 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	0	1	2	3
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
www.sgdsued.rlp.de

17. April 2018

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Mz 411.0, 02-07, 4/Ba 28.03.2018,
1/Me:33 61 26- B 163;
Bitte immer angeben!

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Jutta Bachstein
jutta.bachstein@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-130
06131 2397-155

**Bebauungsplan „Gutsschänke Weyer- VEP (B 163)“ der Stadt Mainz
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28.03.2018 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Abwasserbeseitigung

1.1. Niederschlagswasser

Dass das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gespeichert und teilweise landwirtschaftlich verwendet werden soll, ist zu begrüßen.

Ob eine Versickerung des Restanteils, der gedrosselt an die Mischwasserkanalisation abgegeben werden soll, über Rigolen untersucht wurde, ist aus den Unterlagen nicht zu entnehmen. Diese Betrachtung wird empfohlen.

1/3

Konto der Landesoberkasse:
Bundesbank Ludwigshafen
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC MARKDEF1545

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Anlage 43 zu Blatt 41
61 26 Bie 163



Für eine flächige Versickerung in Mulden soll der vorhandene Platz auf dem Grundstück nicht mehr ausreichen.

2. Bodenschutz

Für die Ausgleichsflächen sind mir keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Es finden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster.

Aus den Unterlagen geht auch kein Hinweis auf bodenschutzrechtlich relevante Flächen hervor.

Ansonsten bleibt die STN vom 31.01.14 nachfolgend aufgeführt unverändert bestehen.

Im Geltungsbereich des B 163 sind mir keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Es finden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster.

Aus den Unterlagen geht auch kein Hinweis auf bodenschutzrechtlich relevante Flächen hervor.

Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken:

Sollten bei der Stadt Mainz (z. B. aus dem beim Umweltamt geführten Verdachtsflächenkataster oder anderen Quellen) Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bo



denverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Boden-
veränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung.“

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jutta Bachstein



Wirtschaftsbetrieb Mainz, AöR, Industriestraße 70, 55120 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 17. April 2018

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

Buslinien: 60, 61, 76 u. 78
 Ansprechpartne Herr Nüsing
 Abteilung: Erschließung und Neubau
 Telefon: 06131 9715-261
 Telefax: 06131 9715-289
 Ihr Zeichen: 61 26 - Go 156
 Unser Zeichen: 75-70-B-B 163
 Bei Antwort angeben
 E-Mail: manfred.nuesing@stadt.mainz.de
 wirtschaftsbetrieb.mainz.de

Datum: 16. April 2018

Bauleitplanung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde Bebauungsplan-Entwurf „Guttschänke Weyer-VEP (B 163)“ Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der Vorgespräche in den vergangenen Monaten entspricht das Regenwasserbewirtschaftungskonzept, erstellt durch das Ingenieurbüro Harald Heims, Mainz-Finthen, vom 23.02.2018 weitgehend den Vorgaben des Wirtschaftsbetriebes Mainz. Das anfallende Niederschlagswasser ist komplett auf dem Privatgelände (Zisternen, Versickerung) zu verbleiben. Ein Notüberlauf in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Das anfallende Schmutzwasser kann problemlos in die bestehende Kanalisation in dem Wirtschaftsweg Am Heckerpfad wie bisher auch abgeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung


Dotzauer

Anlage 49 zu Blatt 41

61	26	Be	163
----	----	----	-----



Polizeipräsidium Mainz | Polizeiinspektion Mainz 3
Regerstraße 10 | 55127 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **17. Mai 2018**

Antw. Dez.	z. d. lfd. 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				

**Polizeiinspektion
Mainz 3**

Regerstraße 10
55127 Mainz
Telefon 06131 65-4310 - 4328
Telefax 06131 65-4309
pimainz3@polizei.rlp.de
www.polizei.rlp.de

06.05.2018

Mein Aktenzeichen
325028/06052018/2051
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
28.03.2018
61 26 - B 163

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Schmitt T. POK

Telefon / Fax
06131 65-4310

Bebauungsplan-Entwurf „Guttschänke Weyer – VEP (B163)

Stellungnahme der Polizeiinspektion Mainz 3

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei Bauleitplanungen wurde die Polizeiinspektion Mainz 3 um Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans gebeten.

Hintergrund der Änderung der Pläne sei der Antrag, die bisher bestehenden saisonalen Straußwirtschaften in eine ganzjährig geöffnete sogenannte „Guttschänke Weyer“ mit Sitzplätzen für bis zu 200 Personen zu überführen.

Aus Sicht der Polizeiinspektion Mainz 3 tangieren die Planänderungen polizeiliche Belange im Wesentlichen in den Bereichen

- Lärmschutz
- Verkehrssicherheit und
- Einsatz von Behörden und Organen mit Sicherheitsaufgaben.

Lärmschutz

Zur Frage des Lärmschutzes besteht bereits ein Schallgutachten der Firma ITA in Wiesbaden.

In der nachvollziehbaren Vergangenheit wurden bei der Polizeiinspektion 3 keine Beschwerden im Zusammenhang mit dem Ausschank bei den Straußwirtschaften Weyer bekannt. In diesem Bereich ist jedoch das Ordnungsamt originär zuständig, weshalb diesen Belang betreffend das Ordnungsamt konsultiert werden sollte.



325028_06052018_2051623

Antrag zu 39 an Stelle 41
61 26 Be 163

In diesem Bereich sollten Konflikte insbesondere zwischen den auf den Gutshof einbiegenden Kraftfahrzeugen und auf dem Wirtschaftsweg fahrenden Fahrrädern vermieden werden, da diese insbesondere im Hinblick auf mögliche Unfallfolgen das größte Gefahrenpotential darstellen.

Für alle sich in diesem Bereich bewegendem Verkehrsteilnehmer wird die Verkehrssituation insbesondere durch die bestehende und ggfs. neu zu schaffende Begrünung durch Bäume und Hecken schwer überschaubar sein. Eine klare Regelung des Verkehrs erscheint daher dringend geboten.

Folgende Maßnahmen wären denkbar, um künftige Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmern an dieser Stelle zu reduzieren:

1. Anschluss der neuen Ausfahrt an die bestehende Lichtsignalanlage; Errichtung eines VZ 205 für ausfahrende Fahrzeuge für die Betriebspausen der Lichtsignalanlage
2. Möglichst kein zeitgleicher Verkehr ein-/ausfahrender und querender Verkehrsteilnehmer auf dem Wirtschaftsweg; bei Grün für den einfahrenden Verkehr sollte der Verkehr auf dem Wirtschaftsweg durch Rotlicht angehalten oder durch orangefarbenes Blinklicht zumindest gewarnt werden.
3. Zurückverlegen der Haltlinie für ausfahrende Fahrzeuge, um Behinderungen für den Verkehr auf dem Wirtschaftsweg zu minimieren. Um die Sichtlinien für ausfahrende und querende Fahrzeuge zu verbessern und um für bessere Erkennbarkeit zu sorgen, könnte die Haltlinie ca. 100 cm in den Wirtschaftsweg eingerückt werden. Der entsprechend auf dem Wirtschaftsweg nicht zu befahrende Teil müsste deutlich gekennzeichnet werden, z. B. durch Sperrflächen. Die restliche verfügbare Fahrbahnbreite des Wirtschaftsweges betrage ca. 400 cm.
4. Beschränkung des Verkehrs auf dem Wirtschaftsweg, zum Beispiel für Fahrradfahrer und Fußgänger durch Anbringung von Verkehrszeichen (VZ 250/251 mit ZZ „Anwohner frei“) und Polleranlagen; hierdurch würde auch verhindert, dass der Wirtschaftsweg durch Gäste zugestellt wird.

Die vorgeschlagenen Änderungen wurden auf den als Anlage angefügten Skizzen schematisch farblich dargestellt.

Die Ideallösung eines Kreisverkehrs in diesem Bereich mit Einbeziehung des Wirtschaftsweges als Sonderweg für Fußgänger und Fahrradfahrer wird aus Gründen des Aufwandes und der Kosten kaum umsetzbar sein, wäre aus Gründen der Reduzierung der Geschwindigkeiten aller dort verkehrenden Verkehrsteilnehmer und des deutlich höheren Durchsatzes jedoch wünschenswert.

Die aktuelle Planung kann durch bauliche Maßnahmen und Verkehrsplanung die erkennbaren Konflikte und Gefahren prognostisch nur reduzieren, jedoch nicht ausschließen.

Einsatz von Behörden und Organen mit Sicherheitsaufgaben

Durch die Erhöhung der Kapazitäten und den ganzjährigen Betrieb kann es zu einer steigenden Anzahl von Einsätzen für Behörden und Organe mit Sicherheitsaufgaben am Gutshof Weyer kommen. Gerade bei voller Auslastung der Gastronomie ist davon auszugehen, dass die Parksituation auf dem Gelände sehr eng wird.

In diesem Zusammenhang wäre es wünschenswert, Räume für Hilfs- und Rettungskräfte einzuplanen, damit diese ungehindert zum Objekt gelangen und am Objekt agieren können.



POK Schmitt



PHK Born
Stellvertretender Leiter PI Mainz 3



Polizeiinspektion
Mainz 3

LICHTBILD-/ SKIZZENMAPPE

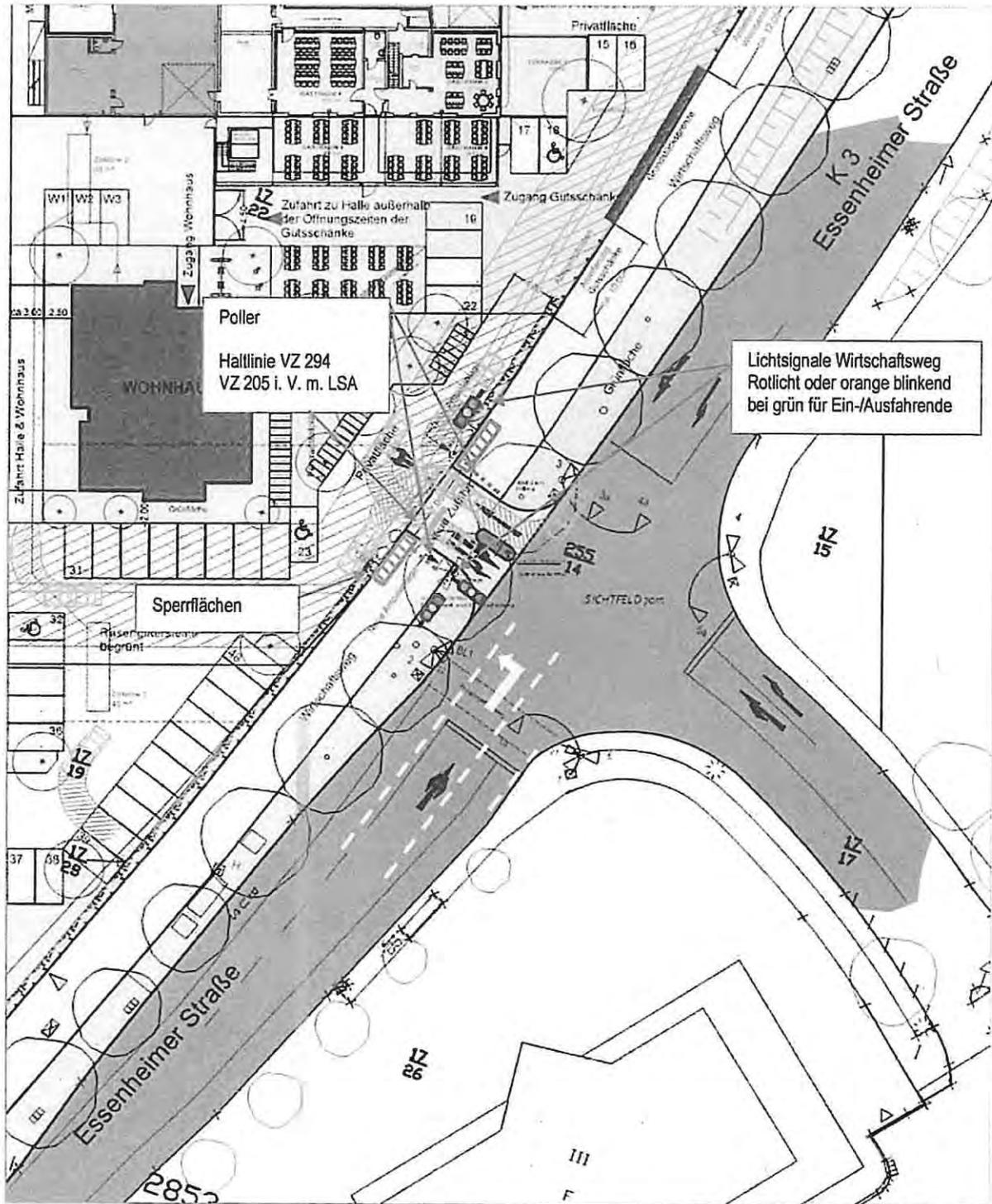
Vorgangsnummer 325028/06052018/2051

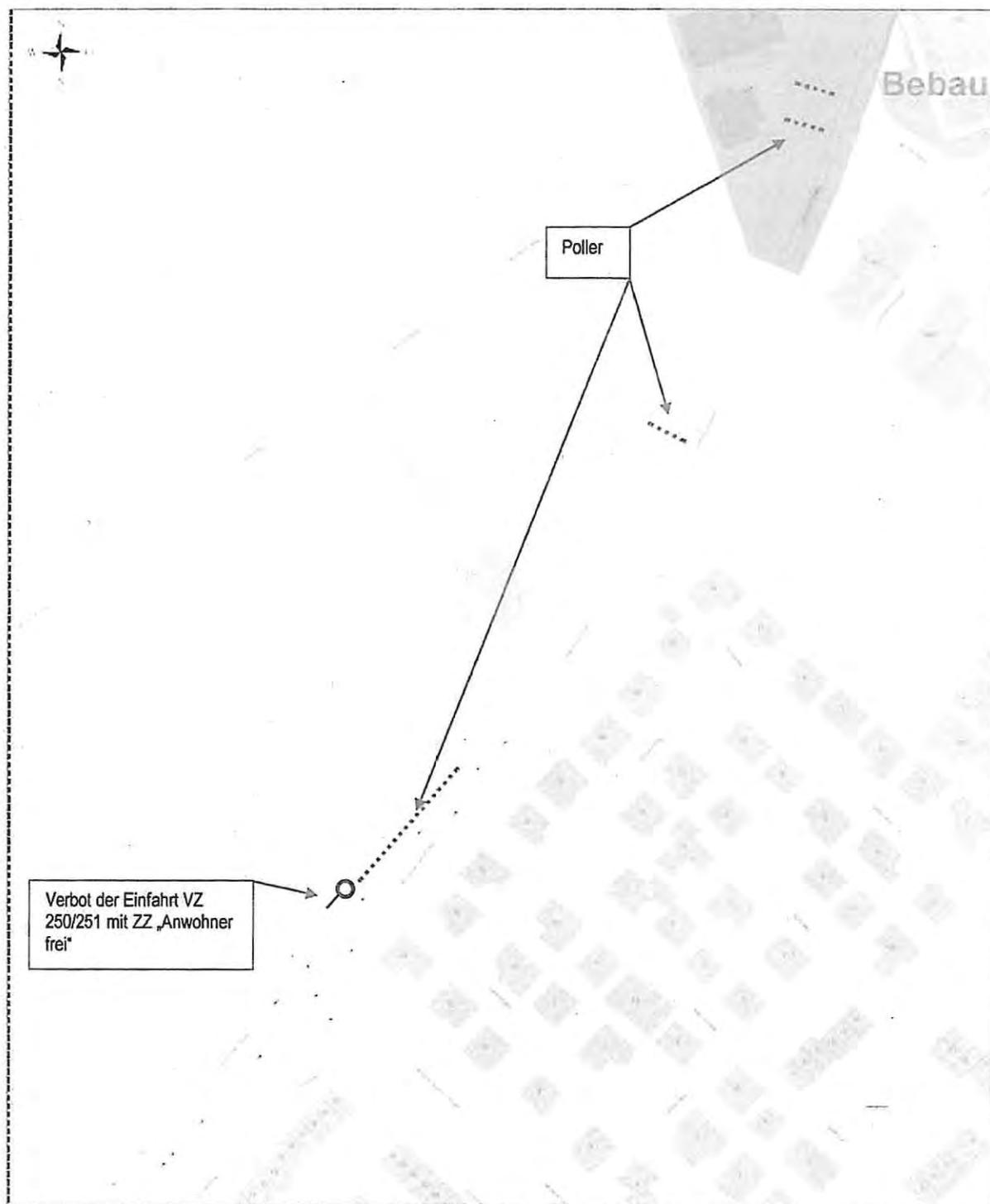
Inhalt 2 Skizzen

Lichtbilder gefertigt von Schmitt T. POK

Lichtbildmappe erstellt am 07.05.2018

Lichtbildmappe erstellt von Schmitt T. POK







WG: Anregungen zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP 163"
 Marianne Grosse An: Kristina Perne
 Gesendet von: Daniela Heilmann

25.01.2017 13:48

1.

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. Gez.	z. d. Lfd. A.	Wvl.	R
Abf.: 0	1	2	3
SG: 0	1	2	3
SB: 0	1	2	3

Eingang: 25. Jan. 2017
 durch:
 Z. v. Verant. Antw.-Entw. Z. d. Lfd. A. Wvl. R



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

Sehr geehrte Frau Grosse,
 Sehr geehrter Herr Ingenthron,

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

Mit besten Grüßen

36 1

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

Mainz, 25.01.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Guttschänke Weyer - VEP 163"

Anregungen der

Das geplante Vorhaben (Guttschänke) 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 Guttschänken 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

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

Antw. Dsz.	2. d. Rd. A	Vvl.	R
0	1	2	3
0	1	2	3
0	1	2	3

Mainz, 25.01.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Guttschänke Weyer - VEP 163"

Anregungen der

Das geplante Vorhaben (Guttschänke) 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 Guttschänken 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 Fahrradrouten. 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 "Gutsschänke

Gesendet von:

Sehr geehrte Frau Grosse,
Sehr geehrter Herr Ingenthron,



Anregungen Weyer, 25.01.2017.pdf bei finden Sie die Anregungen der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke 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									
Antw. Dez.	z. d. St. 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

2.

Ming

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 beauftragte
Mitarbeiter erschien unangemeldet auf dem und äußerte
unter anderem am Anfang "Sie sind störend mit ihrer Tierhaltung" am
Ende. Dieser Mitarbeiter wurde nun hinzugerufen und die Aussagen waren ge-
genseitlich. 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. 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 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 Aussiedlerhöfe der Standort südlich des Bergweges "An der Oberpförte" 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 (ND) 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 landschaftspflegerischen 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-Brätzenheim über die Landesstraße L 426 hinweg in eine stadtbedeutsame Grünfläche - rätialer 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 heangezogen.

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 bebauten 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 Bebauungsplänenentwurf 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 ländwirtschaftlich 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. ineiselförmig 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 wassergebündelter 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, den 7. SEP. 1983

Mainz, den 26.01.2017

Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Mainz
Postfach 3820
55028 Mainz

2.

Stadterverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 27. Jan. 2017

Antw. Dez.	z. d. Bd A				Wvl.				R					
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SC:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SE:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3

mg

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.

36 ³

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 landwirtschaftlichen 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 Bestandsaufnahme der den B 128 umgebenden Betriebe vorgenommen worden. Der beauftragte 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 gegensätzlich. 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 aussagt, daß mehr als 10 Wohnungen dort nun stehen.

Die machten darauf aufmerksam, daß nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz in bestehende landwirtschaftlichen Gebäuden bis zu 3 Wohnungen gebaut werden dürften, dies gilt auch für Baumaßnahmen im Außenbereich. 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 landwirtschaftliche 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 entstandenen 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 Verwicklung des B 128 hindere 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 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 (ND) 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 - rätialer 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 heangezogen.

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 Fahrbahnmitte ergibt.

Stündlicher nächtlicher Durchschnitt: 114 Kfz/h
was einen Lärmpegel von 55,5 dB(A) in 25 m Abstand von der Fahrbahnmitte 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 Wirtschaftswege gegeben. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Die Verlegung der durch das Plangebiet verlaufenden Wasserversorgungsleitung DN 200 in den westlich verlaufenden Wirtschaftsweg ist erforderlich.

Im nördlichen und östlichen Wirtschaftsweg muß eine Entwässerungsleitung (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. städtische 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 wasserbehördlichen Genehmigung.

Bei der zu erteilenden Entwässerungsgenehmigung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens soll bestimmt werden, ob Teile der Oberflächenentwässerung an die städt. Kanäle angeschlossen werden müssen, auf der Grundlage der besonderen Verhältnisse des zur Genehmigung 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 "E 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 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 Löß bestehender Boden versiegelt.

Die Mächtigkeit des Löß 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. insel förmig 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, 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 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. 11. 1968

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	0	1	2	3
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3

26. Januar 2017

Einspruch:

Bebauungsplanänderung Guttschänke 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 Guttschänke 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.

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 schafft 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

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 BK AGSV
am lid. Akten

36 7

Mainz, den 10.02.17 [Handwritten Signature]

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 Lärmbelastung weiterhin deutlich steigern. Die intensivere und dann ganzjährige Nutzung der Küche lässt zudem eine gesteigerte Geruchsbelastung 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

Kopie: Guenther Ingenthron, Michael Schuy

30.01.2017 08:00

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

6126 Bz 165 ✓

Zu den 10. Akten

Mainz, den 10.02.17 Pöy

36 8

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 Ergebnis?

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 zukunftsträchtiges 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.

21652

A. 1

Philipp-Gerlach • Teßmer

Kanzlei Philipp-Gerlach • Teßmer - Niddastr. 74 - 60329 Frankfurt/Main

**Stadtverwaltung Mainz
Amt 61 - Stadtplanungsamt
Postfach 3820**

55028 Mainz

Vorab per Fax: 06131 12-2671

Ihr Zeichen

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: **01. April 2019**

Antw. Dez.	z. d. ffd. A		Wvl.		F	
Abt.: 0	1	2	3	4	5	6
SG: 0	1	2	3	4	5	6
SB: 0	1	2	3	4	5	6

Unser Zeichen

2018 B 185

Ursula Philipp-Gerlach
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dirk Teßmer
Rechtsanwalt

Tobias Kroll
Rechtsanwalt

Niddastraße 74
60329 Frankfurt/Main

Tel.: 069 / 4003 400-13
Fax: 069 / 4003 400-23

kanzlei@pg-t.de

Frankfurt am Main, den

29.03.2019

Stadt Mainz

hier: Einwendung zu Bebauungsplanentwurf B 163 (Hof Weyer)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgende Stellungnahme zu dem Planentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan B 163 bitte ich namens und in Auftrag der [redacted] und [redacted] umfassend zu berücksichtigen und die darin angeführten Konflikte für den Planbegünstigten wie auch für die Plannachbarn bestmöglich zu lösen.

Wenn man davon ausgeht, dass der Bebauungsplan B 128 wirksam ist, stellt sich die Frage, wieso die Stadt Mainz der Auffassung ist, das dort geregelte Nutzungs- bzw. Nutzersystem durchbrechen zu wollen und zu können. Die Erläuterungen in der Begründung belegen nicht, dass es ein besonderes öffentliches Interesse an der Planung gibt. Erstes Indiz dafür ist bereits, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt. Bevorteilt wird durch den Bebauungsplan lediglich der Grundstückseigentümer, für den die Nutzung vom zweimaligen Straußwirtschaftsbetrieb auf einen Gaststättenbetrieb umgestellt wird. Zwar wird nicht verkannt, dass durch diese Planung eine neue Ordnung für die Grundstücksnutzung und den fließenden wie ruhenden Verkehr im Zusammenhang

Bankverbindung: GLS Gemeinschaftsbank eG Frankfurt/Main
IBAN: DE60 4306 0967 8022 8160 00
BIC: GENODEM1GLS

Wegbeschreibung: 5 Minuten vom Hauptbahnhof
Richtung Messe, Platz der Republik.

51 1

mit der Erreichbarkeit des Grundstücks getroffen werden kann. Das ist angesichts der zum Teil desolaten Park-Ist-Situation und des Besucherandrangs an Wochenenden zwar durchaus begrüßenswert. Allerdings hätte es die Stadt Mainz auch ohne städtebauliche Neuordnung in der Hand, diesem Problem durch ordnungsrechtliches Handeln Herr zu werden und zwar ganz im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes B 128. Unter Zugrundelegung der Sinnhaftigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans B 128 ist nicht ansatzweise erkennbar, warum von diesem Plan, zu dessen Geltungsbereich der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans B 163 zählt, abgewichen werden können dürfte. Insofern müsste man davon aufgehen, dass die Eigentümer der anderen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 128 einen Anspruch auf Gebietserhaltung haben, der durch den Bebauungsplan B 163 erheblich gestört wird.

Wenn man davon ausgeht, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans B 128 nicht mehr die Steuerungsfunktion haben, die für eine zeitgemäße Nutzung des Plangebietes bedeutsam sein sollten, erscheint die Überplanung nach Maßgabe des Bebauungsplans B 163 gegenüber den Eigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 128 rechtlich vertretbarer. Warum sollte an den Festsetzungen eines Bebauungsplanes festgehalten werden, die seit vielen Jahren nichts im Sinne der Zielsetzung des Bebauungsplanes steuern können, der tatsächlichen Nutzung im Plangebiet bei realitätsnaher Betrachtung nur in Ansätzen entsprechen und gleichzeitig neuen, wirtschaftlich nachvollziehbaren Grundstücksnutzungsinteressen von Eigentümern, die offensichtlich auch im Interesse der Stadt Mainz liegen, entgegenstehen. In einer solchen Situation dürfte für einen Anspruch auf Gebietserhaltung kein Raum mehr sein, weil sich der Bebauungsplan B 128 als in erheblichem Maße fragmentiert, hinsichtlich seines Zwecks als funktionslos und damit insgesamt als unwirksam erweisen dürfte.

Die Planbegründung erläutert, dass neben dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und dem vorhandenen Wohnhaus aktuell zwei Straußwirtschaften auf dem Gelände betrieben werden. Die Straußwirtschaften sollen nun in eine Gutsschänke umgewandelt werden. Die Gutsschänke stelle auch nach deren „Errichtung“ nur einen untergeordneten Bestandteil des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes dar. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes für „landwirtschaftliche Betriebe“ werde gewahrt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes sei nicht erforderlich.

Die Aussage erscheint angesichts der Planungsintention doch zumindest zweifelhaft. Der Begünstigte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat sämtliche Kosten der Planung und Umsetzung zu tragen hat. Bereits der Umfang der Planunterlagen lassen erwarten, dass schon für den Planungsprozess Kosten im mittleren fünfstelligen bis an die Grenze

des sechsstelligen Bereiches angefallen sind. Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfordern weitere Investitionen in nicht unerheblichem Umfang, die insgesamt sicher im sechsstelligen Bereich liegen werden. Insbesondere dann, wenn vorhabenbezogen die Koblenzer Straße geändert und an der Kreuzungsstelle mit einer Ampelanlage ausgestattet wird. Dieser Aufwand wird betrieben, um eine Gastbewirtung von acht Monaten im Jahr auf zwölf Monate im Jahr zu erweitern, also für eine Betriebszeiterweiterung von 2/3 eines Jahres auf das ganze Jahr. Gleichzeitig wird das Sitzplatzangebot gegenüber der Ist-Situation zu Spitzenzeiten deutlich reduziert auf 200. Wirtschaftlich sinnvoll ist die Umsetzung der geplanten Maßnahmen nur dann, wenn durch diese Änderung des Betriebskonzeptes Mehreinnahmen erwirtschaftet werden können, die diese Investitionen decken. Hinzu kommt, dass der geplante dauerhafte Gaststättenbetrieb die Grundstücksnutzbarkeit in etwa die Hälfte der Fläche für sich in Anspruch nimmt. Die Gaststättennutzung tritt damit deutlich in den Vordergrund. Denn auf der anderen „Hälfte“ des Grundstückes findet sich neben der landwirtschaftlichen Betriebsstätte noch das Wohnhaus. Ob damit die Darstellung des Flächennutzungsplanes über das Sondergebiet für landwirtschaftliche Betriebe gewahrt wird, erscheint zumindest zweifelhaft. Voraussetzung für die Annahme, dass die Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan noch als entwickelt anzusehen ist, wäre, dass der Betrieb der Gutsschänke abhängig davon ist, dass es einen tatsächlich wie wirtschaftlich beherrschenden landwirtschaftlichen Betrieb gibt, dessen Produkte zumindest auch in der Gutsschänke verkauft wird. Die tatsächliche und wirtschaftliche Beherrschung der Gutsschänke wäre vom Vorhabenträger nachzuweisen.

Problematisch erscheint auch die innere verkehrliche Erschließung des Grundstückes, wenn gleich die Bestrebungen, den ruhenden Verkehr möglichst vollständig auf das Betriebsgrundstück zu verlagern, begrüßt werden. Der Begründung des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass eine Bewirtschaftung von 200 Sitzplätzen rund 39 Stellplätze für PKW erfordert. Aus dem Vorhabenplan ergibt sich, wie diese Stellplätze auf dem Grundstück angeordnet werden sollen.

Erkennbar wird, dass im Falle der Volllastung der Parkplätze der Rangierraum für PKW nicht gerade üppig ist. An manchen Stellen sind die Fahrbereiche so eng, dass ein Begegnungsverkehr ausgeschlossen ist. Bei dieser Situation und angesichts des Andrangs, der schon in der Vergangenheit insbesondere an Tagen mit gutem Wetter vorhanden war, ist damit zu rechnen, dass sich Unfälle, zumindest Blechschäden und ggfs. auch Personenschäden entwickeln werden.

Erkennbar ist auch, dass bei einer Voll- oder auch nur Teilauslastung der Stellplätze im nördlichen Bereich eine Andienung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht möglich ist.

Das folgt auch aus den Eintragungen von Fahrwegen für landwirtschaftlichen Verkehr im Vorhabenplan. Dabei ist zu bedenken, dass der landwirtschaftliche Verkehr aufgrund der Größe des eingesetzten Gerätes (Traktoren, Hänger etc.) bei weitem nicht so flexibel zu handeln ist, wie der PKW-Verkehr von Besuchern.

Insgesamt wirkt die innere verkehrliche Erschließung nicht von einem schlüssigen Konzept getragen.

Ob die äußere verkehrliche Erschließung über die Koblenzer Straße, die diesseits im Grundsatz ebenfalls begrüßt wird, funktionsfähig, insbesondere für den Verkehr auf der Koblenzer Straße ist, entzieht sich diesseitiger Kenntnis. In jedem Fall dürfte aber eine weitere Kreuzung in der Koblenzer Straße (ampelgesteuert oder nicht) den Verkehrsfluss reduzieren. Ob die Ausgestaltung der Kreuzung insgesamt den Anforderungen an deren Leistungsfähigkeit nach technischen Vorgaben gerecht wird, ist nicht erkennbar.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass (noch) keine Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität, weder zur inneren noch zur äußeren Erschließung, vorliegt.

Wenig nachvollziehbar ist auch, wie die Begrenzung von 200 Sitzplätzen effektiv gesichert werden kann und soll. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird angegeben, dass die Zahl der gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätze (innen und außen) auf maximal 200 begrenzt wird. Das ist auch Grundlage für die Immissionsprognose und das Stellplatzangebot. Aus den textlichen Festsetzungen heraus ergibt sich keine Begrenzung. Die Begründung verweist insofern auf den zu schließenden Durchführungsvertrag, in dem eine Vereinbarung hinsichtlich der zulässigen Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze getroffen werden soll.

Wenn man sich den Vorhabenplan ansieht, dann erkennt man dort 190 eingetragene Sitzplätze für die Gasträume und 144 Sitzplätze im Bereich der Außenbewirtschaftung, insgesamt also 334 Sitzplätze. Für 334 gleichzeitig bewirtschaftete Sitzplätze wird man die Einhaltung der Werte der Immissionsprognose als nicht gegeben und die erforderlichen Stellplätze als nicht nachgewiesen bewerten müssen.

Nun lässt sich zwar sagen, dass der Gaststättenbetreiber 334 Sitzplätze vorhalten darf, aber nur 200 Sitzplätze gleichzeitig bewirtschaften darf. Wie soll aber die beabsichtigte vertragliche Vereinbarung zur maximalen Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze aber daraufhin kontrolliert werden, dass sie eingehalten wird? Diese Regelung spielt ja eine Rolle für die verkehrliche Erschließung und für die Immissionsprognose. Insofern muss si-

chergestellt sein, dass es sich um eine vollziehbare, nachweisbare und kontrollierbare Regelung handelt. Die Führung eines Nachweises ist aber weder dem Gaststättenbetreiber noch den Nachbarn effektiv möglich, wenn 334 Sitzplätze dauerhaft vorgehalten werden.

Und es stellt sich die Frage, was Bewirtschaftung von Sitzplätzen bedeutet. Wird auf die tatsächliche Bedienungsleistung des einzelnen Gastes abgestellt? Dann könnten Sitzplätze, an denen noch keine Bestellung aufgenommen wurde oder bei denen schon die Rechnung beglichen wurde, aus der Betrachtung fallen. Trotzdem sitzen dort schon oder noch Menschen. Und es könnte auch eine Tür für eine missbräuchliche Anwendung bzw. Auslegung dieser Maßgabe geöffnet werden. Denn wenn, was gerade für den Bereich der Außenbewirtschaftung für die Gäste noch gut handhabbar wäre, mit der Ware immer zugleich die Rechnung gebracht wird und diese bezahlt werden muss, dann würden diese Sitzplätze immer nur kurzfristig als bewirtschaftet gelten. Denkbar wäre auch eine Außenbewirtschaftung im Sinne eines Self-Service-Bereiches. Liegt dann überhaupt eine Bewirtschaftung der dort vorhandenen Plätze vor?

Insofern erscheint die Aussage, dass nur 200 Sitzplätze gleichzeitig bewirtschaftet werden, für die Begründung des Bebauungsplanes und für den Durchführungsvertrag zu ungenau und unbestimmt.

Schließlich ist auch unklar, ob und wie Stehplätze an Stehtischen berücksichtigt werden müssten. Zwar sind keine Stehtische im Vorhabenplan eingezeichnet oder sonst in die Betrachtung aufgenommen. Es ist aber keineswegs ausgeschlossen, dass Stehplätze angeboten werden. Auch die Gäste an Stehtischen reisen an und ab.

Mit anderen Worten: Um die Angaben zur Immissionsprognose und zur Zahl der erforderlichen Stellplätze als verlässlich bewerten zu können, müssten andere Anknüpfungspunkte für eine Regelung gefunden werden. Zudem müssten diese Anknüpfungspunkte effektiv kontrollierbar sein, am besten so, dass es nicht auf die Erfassung der zu einem bestimmten Zeitpunkt anwesenden Gäste erforderlich wird. In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass die Erfassung der zu einem bestimmten Zeitpunkt anwesenden Gäste, etwa durch Fotodokumentationen seitens städtischer Mitarbeiter zur Nachweissicherung, könnte unter Umständen auch zu einem Eingriff in die Persönlichkeitsrechte der Gäste führen.

Mit Blick auf die Immissionssituation werden in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs und im Rahmen des Gutachtens zur Immissionsprognose zwei Szenarien bearbeitet. Für die Bestandsituation (Szenario 1) ergibt sich unter Zugrundelegung von 200 Gästen kein Bedarf für Maßnahmen des aktiven Schallschutzes. Für das Szenario 2 (Bebauung

der Flurstücke 17/7 und 17/20) wird hingegen die Anlage von aktiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen. In dem Entwurf der Festsetzungen findet sich hierzu nichts. In der Begründung heißt es, dass eine entsprechende Regelung hierzu im Durchführungsvertrag getroffen wird. In der Immissionsprognose heißt es, dass es auch andere Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes gebe. Letztlich handelt es sich hierbei um Maßnahmen, die aus Gründen des Drittschutzes bei Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten der Nachbargrundstücke den Vorhabenträger des Bebauungsplanes B 163 als Verpflichteten treffen. Ohne konkrete Festlegung bleibt aber unklar, wie der erforderliche Immissionsschutz im Fall des Eintritts des Szenarios 2 tatsächlich bewerkstelligt werden soll. Die Regelungen im Durchführungsvertrag werden kaum als drittschützend anzuerkennen sein. Insofern erscheint der Bebauungsplanentwurf ohne entsprechend Festsetzungen zur Art aktiver Schallschutzmaßnahmen fehlerbehaftet, obwohl er deren Notwendigkeit erkannt hat.

