

Aktz.: 61 26 - B 163

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)"

I. Vermerk

über die öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 25.02.2019 bis 01.04.2019 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz- Bretzenheim und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte am 15.02.2019 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

Während dieses Offenlagezeitraumes sind die nachstehend zusammengefassten Anregungen und die ebenfalls nachstehend zusammengefassten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen:

A Von den Bürgerinnen / Bürgern vorgebrachte Anregungen:

1. Absender/-in Nr. 1

- Schreiben vom 29.03.2019 -

- **Bebauungsplan "B 128"**

Die Wirksamkeit des Bebauungsplanes "B 128" werde in Frage gestellt, da mit dem Bebauungsplan "B 163" das dort geregelte Nutzungs- bzw. Nutzersystem durchbrochen werde. Es gebe kein besonderes öffentliches Interesse an der Planung "B 163". Es werde lediglich der Grundstückseigentümer bevorteilt.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)" ist seit 29.07.1991 rechtskräftig wirksam und daher für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich heranzuziehen.

Bei der geplanten Nutzung "Gutsschänke" handelt es sich nicht um eine zulässige Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 128", sondern um eine gewerbliche Nutzung, da im Gegensatz zu Straußwirtschaften Gutsschänken bauplanungsrechtlich als "normale" Schank- und Speisegaststätten und somit als gastronomischer Gewerbebetrieb einzustufen sind. Auf der

Grundlage des o.g. Bebauungsplanes "B 128" kann die vorgesehene Nutzung in Form einer Guttschänke nicht verwirklicht werden.

Die Errichtung und der Betrieb einer Guttschänke im Außenbereich setzt ein entsprechend konkretes Baurecht voraus, da die Nutzung "Guttschänke" gem. § 35 BauGB nicht privilegiert ist. Zur Abschätzung, ob jedes einzelne vom Betreiber beantragte Vorhaben negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld hat, wurde seitens der Stadt Mainz ein Kriterienkatalog erstellt, welcher sowohl Umweltbelange als auch Planungsbelange umfasst. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.08.2011 die Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich als Grundlage der Einzelfallprüfung von projektierten oder beantragten Guttschänken im Außenbereich beschlossen. Hierdurch geht die Stadt Mainz eine Selbstbindung ein, um die Zulässigkeit der jeweils beantragten Anlage anhand eines fachlich breiten und gleichzeitig vergleichbaren Beurteilungsspektrums zu überprüfen. Obwohl sich das geplante Vorhaben "B 163" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 128" befindet, werden die Leitlinien für die Beurteilung von Guttschänken im Außenbereich für das beantragte Vorhaben angewandt. Für das Areal "Am Heckerpfad" ist ein Sondergebiet für "landwirtschaftliche Betriebe" festgesetzt.

Hintergrund für diesen Bebauungsplan waren Aussiedlungsbestrebungen landwirtschaftlicher Betriebe, welche in diesem Gebiet gebündelt wurden. Landwirtschaftliche Betriebe, deren Ansiedlung im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen ist, sind als privilegierte Vorhaben grundsätzlich auch im Außenbereich zulässig. Vor diesem Hintergrund wurden zur Überprüfung der Zulässigkeit des Vorhabens die fachlichen Beurteilungskriterien des Kriterienkataloges angewandt.

Die Gemeinde hat die Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist u.a. aufgrund der Inhalte des o.g. "Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich" geboten. Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planung- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Da es sich bei dem zugrundeliegenden Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Investors handelt, wird für die Schaffung des erforderlichen Baurechts kein Angebotsbebauungsplan, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt. Der Vorhabenträger übernimmt hierbei die Planungs- und Erschließungskosten. Somit werden die Kosten für das Bebauungsplanverfahren vom Vorhabenträger übernommen und nicht, wie in einem klassischen "Angebots-Bebauungsplan" zum großen Teil von der Stadt Mainz.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- **Gebietserhaltung**

Der Gebietscharakter des "B 128" werde durch den "B 163" erheblich gestört. Es bestehe Anspruch der Eigentümer der anderen Flächen im "B 128" auf Gebietserhaltung, diese sei mit dem Vorhaben/VEP "B 163" nicht mehr gegeben.

Der "B 128" würde fragmentiert, sei hinsichtlich seines Zweckes funktionslos und würde sich damit insgesamt als unwirksam erweisen.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)" ist seit 29.07.1991 rechtskräftig, wirksam und daher für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich heranzuziehen. Die Voraussetzungen für die Annahme einer Funktionslosigkeit sowohl der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung noch des gesamten Bebauungsplanes "B 128" liegen nicht vor.

Funktionslos kann - unter Heranziehung der hierzu erfolgten Rechtsprechung - eine bauplanerische Festsetzung sein, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient (vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 2003, BauR 2004, 1128). Dabei darf gemäß Rechtsprechung eine Funktionslosigkeit von bauplanerischen Festsetzungen allerdings nur mit Zurückhaltung angenommen werden (so: BVerwG, Beschluss vom 17. November 1998 - 4 B 116.98 -). Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein (BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 2003, a.a.O.).

Diese Voraussetzungen sind in diesem Fall aus folgenden Gründen beim Bebauungsplan "B 128" keineswegs erfüllt:

Die von der Stadt Mainz mit dem Bebauungsplan "B 128" verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen, landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensiv- Tierhaltung anzusiedeln, sind im Plangebiet bereits umgesetzt. Die von der Stadt Mainz mit dem Bebauungsplan "B 128" verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen sind nach wie vor erreichbar. Die "Gestaltungsfunktion" des Bebauungsplanes "B 128" ist intakt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind noch ausreichende Flächen für die weitere Umsetzung der städtebaulichen Ziele des "B 128" vorhanden. Hierbei ist die Flächenverfügbarkeit unabhängig von der Eigentumsstruktur zu sehen - Flächen können veräußert bzw. von Aussiedlungswilligen erworben werden, Grundstücke können geteilt oder arrondiert werden.

Das in der Begründung zum Bebauungsplan "B 128" abgebildete Gestaltungskonzept diente mit Blick auf die städtebaulichen Zielsetzungen als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes u.a. bezüglich der "überbaubaren Grundstücksflächen" und bezüglich des "Maßes der baulichen Nutzung". Im Sinne einer gewissen Flexibilität für die landwirtschaftlichen Aussiedlungsvorhaben wurden die Festsetzungen - beispielsweise zu den überbaubaren Grundstücksflächen oder zur Stellung der baulichen Anlagen - gegenüber des vorliegenden Gestaltungskonzeptes in geringfügigem Umfang lockerer gefasst - aber immer auf Grundlage der vorliegenden Baukonzeption. Die ursprüngliche der Begründung beiliegende Baukonzeption ist bislang unter Heranziehung der Festsetzungen des Bebauungsplanes - wenn auch mit teilweise abweichender Verortung der Einzelgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - sehr eng umgesetzt worden. Dabei ist es völlig unerheblich, wo welcher Gebäudeteil der landwirtschaftlichen Betriebsstelle innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zum Liegen kommt. Die Lage der Einzelgebäude auf dem Grundstück (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) folgt der Funktion des landwirtschaftlichen Betriebsablaufes.

Die im "B 163" festgesetzte Art der Nutzung eines Sondergebietes "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" orientiert sich weitestgehend an der bereits im "B 128" festgesetzten Art der Nutzung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer VEP (B 163)" setzt als Art der Nutzung ein Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" fest. Zulässig sind landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Schank- und Speisewirtschaft, unter der Voraussetzung, dass diese in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht. Neben Anlagen zur Sammlung, Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sind Büro- und Verwaltungsräume und Werkstätten, sofern sie mit einem

landwirtschaftlichen Betrieb in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang stehen oder der Schank- und Speisewirtschaft (Gutsschänke) zugeordnet sind, zulässig. Dies gilt ebenfalls für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sein müssen. Insofern ist ein enger Bezug zu einem landwirtschaftlichen Betrieb für die Zulässigkeit von Vorhaben ausschlaggebend.

Bei der beantragten Gutsschänke sollen die bereits bestehenden und vom Vorhabenträger betriebenen beiden genehmigten "Straußwirtschaften" in eine "Gutsschänke" lediglich "umgenutzt" werden. Es entstehen keine neuen hochbaulichen Anlagen, die vorhandenen Baukörper werden nicht erweitert. Die Gutsschänke wird in den gleichen Räumen und in der unveränderten "baulichen Hülle" der bisherigen Straußwirtschaft betrieben.

Wesentlicher Bestandteil der festgesetzten Art der Nutzung des "B 163" gegenüber den im "B 128" getroffenen Festsetzungen ist die Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft. Dies jedoch unter der Voraussetzung, dass diese in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht. Es sind auch weiterhin nur zu den Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe gehörige Wohngebäude zulässig.

Das mit dem Bebauungsplan "B 128" verfolgte Ziel einer Konzentration landwirtschaftlicher Betriebe in dem Areal und der hierzu festgesetzten Art der Nutzung "Sondergebiet für landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivierhaltung" wird mit den im "B 163" getroffenen städtebaulichen Zielsetzungen und Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Die Zweckbestimmung des "Sondergebietes" wird gewahrt.

Entscheidung:

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

• **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan würde nicht geändert. Es würde angezweifelt, dass das geplante Vorhaben den Zielen des Flächennutzungsplanes entspräche und die Zweckbestimmung des Sondergebietes für landwirtschaftliche Betriebe gewahrt werden würde. Begründet würde dies mit den hohen Planungskosten für den Antragsteller und mit der geplanten Gaststättennutzung, welche in den Vordergrund treten würde.

Stellungnahme:

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

Der Antragsteller betreibt einen Landwirtschaft- und Weinbaubetrieb auf einer Fläche von über 100 ha. Neben dem bestehenden land- und weinwirtschaftlichen Betrieb und dem Wohnhaus der Antragsteller werden aktuell zwei Straußwirtschaften auf dem Gelände betrieben. Laut der Landesverordnung zur Ausführung des Gaststättengesetzes (Gaststättenverordnung - GastVO-) vom 2.12.1971 sind zur Führung einer Straußwirtschaft nur natürliche Personen befugt, die hauptberuflich im eigenen Weinbau tätig sind (Winzer). Die beiden bestehenden Straußwirtschaften sollen nun im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 163" in eine Gutsschänke umgewandelt werden. Diese Gutsschänke stellt auch nach der "Errichtung" bzw. "Inbetriebnahme" nur einen untergeordneten Bestandteil des gesamten bestehenden land- und weinwirtschaftlichen Betriebes des Antragstellers dar.

Bei der beantragten Gutsschänke sollen die bereits bestehenden und vom Vorhabenträger betriebenen beiden "Straußwirtschaften" in eine "Gutsschänke" lediglich umgenutzt werden. Es entstehen keine neuen hochbaulichen Anlagen, die vorhandenen Baukörper werden nicht erweitert. Die Gutsschänke wird in den gleichen Räumen und in der unveränderten "baulichen Hülle" der bisherigen Straußwirtschaft betrieben. Die derzeitige Öffnungszeit von acht Monaten im Jahr wird auf zwölf Monate erweitert.

Das mit dem Bebauungsplan "B 128" verfolgte Ziel einer Konzentration landwirtschaftlicher Betriebe in dem Areal und der hierzu festgesetzten Art der Nutzung "Sondergebiet für landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivierhaltung" wird mit den im "B 163" getroffenen städtebaulichen Zielsetzungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung weiterhin gewährleistet. Die Zweckbestimmung des "Sondergebietes" wird gewahrt.

Wesentlicher Bestandteil der festgesetzten Art der Nutzung des "B 163" gegenüber den im "B 128" getroffenen Festsetzungen ist die Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft. Dies jedoch unter der Voraussetzung, dass diese in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht. Planungsziel des "B 163" ist es, neben der privilegierten Nutzung "Landwirtschaft" eine Gutsschänke zu ermöglichen. Dafür wurde ein Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" festgesetzt. Die Nutzungsart Gutsschänke ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, die durch weitere Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag konkretisiert werden.

Nach den Festsetzungen des "B 163" ist eine Gutsschänke als Schank- und Speisewirtschaft unter der Voraussetzung zulässig, dass diese in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht. Hierbei muss es sich sowohl um eine funktionalen als auch einen betriebswirtschaftlichen Zusammenhang handeln. Ein eindeutiger Bezug zu einem landwirtschaftlichen Betrieb ist die Grundvoraussetzung für den Betrieb der geplanten Gutsschänke.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz wird für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Der FNP ist hierbei nicht parzellenscharf.

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

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird berücksichtigt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Zweckbestimmung eines Sondergebietes für "Landwirtschaftliche Betriebe" wird bei Gesamtbetrachtung der getroffenen Festsetzungen des "B 128" und des "B 163" gewahrt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

Die angeführten Kosten für Planung und Umsetzung der Planungsinhalte stellen keinen erkennbaren Grund dar, an der untergeordneten Funktion der geplanten Gutsschänke im Kontext der Inhalte und Ziele der Bebauungspläne "B 128" und "B 163" sowie gegenüber den Inhalten des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz zu sehen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- **Innere Erschließung des Grundstückes**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes würde problematisch erscheinen. Bei Vollausslastung der Parkplätze würden die Fahrbereiche eng werden. Hieraus würden sich Unfälle entwickeln.

Eine Andienung des landwirtschaftlichen Betriebes im Norden würde bei Voll- oder Teilausslastung nicht möglich. Die innere Erschließung sei nicht von einem stimmigen Konzept getragen.

Stellungnahme:

Die Erschließung des "B 163" erfolgt über eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße "Essenheimer Straße (K 3)". Es ist geplant, dass der vorhandene Wirtschaftsweg durch den motorisierten Erschließungsverkehr, von der "Essenheimer Straße (K 3)" aus kommend, einmal signalisiert (Ampelanlage) gequert wird. Der Wirtschaftsweg, der zur Erschließung des Vorhabens dient, soll hierzu in einem kleinen Teilbereich entsprechend ausgebaut werden. Konflikte mit landwirtschaftlichem Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr sollen hierdurch vermieden werden. Durch eine räumliche Trennung des Grundstückes zum Wirtschaftsweg mittels einer Heckenpflanzung und im Bereich der Anlieferungszufahrten mittels Poller, soll ein Befahren und Reparieren des Wirtschaftsweges durch Besucherverkehr vermieden werden.

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

Betriebsbedingte Zu- und Abfahrten zu den landwirtschaftlichen Betriebsteilen (z.B. Weinbereitung) sind in den betroffenen Bereichen durch Absperreffosten an der Grundstücksgrenze gewährleistet. Damit soll im Gaststättenbetrieb sichergestellt werden, dass Besucher mit PKW den Wirtschaftsweg nicht als Zufahrt zu den geplanten Parkplätzen nutzen können.

Die aktuell vorgesehene Zufahrt sowie die geplante Stellplatzsituation wurde bzw. wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Mainz erarbeitet. Die räumliche Lage der Zufahrt zum Plangebiet von der Essenheimer Straße "K 3" aus ist aufgrund verschiedener verkehrlicher Vorgaben in ihrer dargestellten räumlichen Lage (Knotenpunkt, etc.) nicht veränderbar.

Die interne Erschließung auf dem Vorhabengrundstück selbst, die Anfahrbarkeit der geplanten PKW-Stellplätze und die Zufahrt zu den einzelnen Gebäuden im Geltungsbereich wurden vom Antragsteller im Verfahren dargestellt und die Funktionalität nachgewiesen. Betriebsabläufe und interne Organisation des laufenden Betriebes sind jedoch Themenbereiche, welche im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden können. Die geplanten Fahrgassen erfüllen die verkehrstechnischen Mindestanforderungen bezüglich der notwendigen Breiten der internen Fahrerschließung.

Entscheidung:

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

- **Äußere Verkehrliche Erschließung**

Durch die geplante Zufahrt würde sich der Verkehrsfluss auf der Koblenzer Straße reduzieren. Es wäre nicht erkennbar, ob die Ausgestaltung der Kreuzung den Anforderungen an deren Leistungsfähigkeit gerecht würde. Es wäre bemerkenswert, dass keine Stellungnahme des "Landesbetriebes Mobilität" vorliegen würde.

Stellungnahme:

Bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses und im kompletten weiteren Bebauungsplanverfahren "Guttschänke Weyer" wurden die zuständigen Fachämter der Stadt Mainz intensiv an den Planungsüberlegungen bezüglich der Erschließungsplanung des Antragstellers beteiligt. Bei der Neukonzeption des Zufahrtsbereiches wurden hierbei die relevanten Aspekte der Verkehrssicherheit von Seiten der Gemeinde benannt und eine entsprechende Berücksichtigung im Verfahren gefordert und geprüft.

Es ist geplant, dass der vorhandene Wirtschaftsweg durch den motorisierten Erschließungsverkehr, von der "Essenheimer Straße (K 3)" aus kommend, einmal signalisiert (Ampelanlage) gequert wird. Der Wirtschaftsweg, der bisher zur Erschließung des Areals dient, soll hierzu in einem kleinen Teilbereich entsprechend ausgebaut werden.

Die aktuelle Planung für den Zufahrtsbereich wurde mit der Abteilung Verkehrswesen (Verkehrsplanung, Straßenverkehrsbehörde und Verkehrstechnik) der Stadt Mainz koordiniert. Hierbei wurden insbesondere die Themenbereiche "Beschilderung" und "Signalanlagen" sowie die Planung des Einfahrtsbereiches (Haltelinien, etc.) abgestimmt. Die geplante Zufahrt "Weyer" dient lediglich der Erschließung der geplanten Guttschänke durch Besucher-PKW's. Eine zusätzliche Nutzung der geplanten Zufahrt für landwirtschaftlichen Verkehr ist weder gewünscht noch vorgesehen und ist zudem durch die geplante technische Ausführung der neuen Zufahrt nicht möglich.

Die Signalisierung des Knotenpunktes wird erneuert bzw. werden für die Quering des Wirtschaftsweges entsprechende Signalisierungen und Beschilderungen vorgesehen. Markierungsmaßnahmen werden vorgenommen, um die Zufahrt zu regeln. Um die Sichtbeziehung auf den parallel geführten Wirtschaftsweg zu gewährleisten, sind Bäume zu fällen. Die Einsehbarkeit des Wirtschaftsweges wird durch die Freibaltung der "Sichtdreiecke" mittels geeigneter Maßnahmen (keine Bepflanzungen, Findlinge, etc.) gewährleistet.

Die Stadtverwaltung Mainz wird nach Fertigstellung der Ausbaumaßnahmen, sowohl im Bereich der neuen Zufahrt zur Essenheimer Straße als auch auf dem straßenbegleitenden Wirtschaftsweg, eine Überprüfung der verkehrlichen Situation durchführen. Sobald im Bereich der Zufahrt verkehrliche Probleme, wie etwa Gefährdung von Verkehrsteilnehmern, Unfälle, Stauerscheinungen o. ä. auftreten, welche nach fachlicher Beurteilung durch das Stadtplanungsamt, der Straßenverkehrsbehörde oder der Polizeidirektion durch die neu hergestellte Zufahrt entstehen, verpflichtet sich der Vorhabenträger auf seine Kosten zur sofortigen Umsetzung von zusätzlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation. Dies wird im Durchführungsvertrag entsprechend geregelt.

Der Landesbetrieb Mobilität (LBM) wurde im Verfahren in den jeweiligen Beteiligungsschritten (Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB) im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von Seiten des LBM wurden hierbei keine Anregungen oder Bedenken zum "B 163" vorgetragen.

Entscheidung:

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

- **Sitzplatzanzahl**

Es sei nicht nachvollziehbar, wie die Begrenzung von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen gesichert werden solle. In den textlichen Festsetzungen würden sich hierzu keine Regelungen finden.

Im Vorhabenplan seien 190 Sitzplätze für den Gastraum und 144 Sitzplätze im Bereich der Außenbewirtschaftung dargestellt, in Summe 334 Sitzplätze.

Für diese Anzahl an Sitzplätzen würde sowohl die Einhaltung der Werte der Immissionsprognose als nicht gegeben und die notwendige Anzahl der Stellplätze nicht nachgewiesen sein.

Die Frage, was Bewirtschaftung von Sitzplätzen bedeutet, würde sich stellen.

Stellungnahme:

Die Inhalte des Kriterienkatalogs "Leitlinien zur Beurteilung von Gutsausschänken im Außenbereich" wurden im Vorfeld mit dem Vorhabenträger kommuniziert und als bindende Vorgabe für das Bebauungsplanverfahren definiert. So wurde mit der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss eine dezidierte "Voruntersuchung" bezüglich der entsprechenden Kriterien erstellt. Zu den beiden Themenbereichen "Umwelt- und Planungsbelange" des Kriterienkataloges wurde eine Bewertungsmatrix, basierend auf den vorliegenden Unterlagen, erstellt. Diese war -als Bestandteil der Beschlussvorlage- den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beigelegt und somit für jedermann einsehbar. Die maximale Sitzplatzanzahl der geplanten Guttschänke (Schank- und Speisewirtschaft) orientiert sich an den Inhalten der Leitlinien. Es ist vom Vorhabenträger geplant, 200 gleichzeitig bewirtschaftete Sitzplätze (innen und außen) anzubieten. Dieser Wert darf nicht überschritten werden. Die Beschränkung des Sitzplatz- und Gastraumangebotes wird zusätzlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Da der Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes selber wird, unterliegt auch sein Inhalt, insbesondere die Festlegung des beabsichtigten Vorhabens, den Anforderungen an die Bestimmtheit des Vorhabens.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt nicht die abstrakte bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit der Bebauung sondern bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben, deren Durchführung der Vorhabenträger sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet. Das Vorhaben muss also konkret beschrieben werden ("Bestimmtheit des Vorhabens"). Durch die Fixierung der konkreten Planung unter "Punkt II. Guttschänke Planung" im Vorhaben- und Erschließungsplan wird unter Punkt "a." die Größe der Guttschänke wie folgt definiert: "Es ist geplant eine maximale Anzahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) anzubieten." Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben (wie im Vorhaben- und Erschließungsplan explizit beschrieben) und die Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. Insofern ist die Anzahl der maximal zulässigen, gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätze ausreichend bestimmt. Mit Abschluss des Durchführungsvertrages besteht eine eindeutige, vertraglich eingegangene Verpflichtung des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde, welche in letzter Konsequenz von der Gemeinde mit entsprechenden Maßnahmen durchgesetzt werden kann.

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

Die dargestellten Sitzplätze im Vorhaben- und Erschließungsplan (144 Sitzplätze im Außenbereich und 190 Sitzplätze im Innenbereich) stellen die maximal mögliche Anzahl an Sitzplätzen im Geltungsbereich des "B 163" dar. Auch wenn im Außen- und Innenbereich zusammen mehr

als 200 Sitzplätze vorhanden sind, so werden diese lt. den getroffenen, vertraglichen Vereinbarungen und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht alle gleichzeitig bewirtschaftet. Eine Bewirtschaftung im Winter erfolgt in der Regel innerhalb der Gebäudestrukturen, im Sommer meist auf den Außenbewirtschaftungsflächen. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Winter Sitzplätze auf den Außenflächen bewirtet werden. Eine Nutzung über das vertraglich geregelte Maximum von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen hinaus ist nicht zulässig.

Laut dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden vom Vorhabenträger keine Stehplätze oder Ähnliches vorgesehen. Es ist somit davon auszugehen, dass jedem Gast der Guttschänke ein Sitzplatz zur Verfügung steht bzw. gestellt wird. Eine "Bewirtschaftung" stellt sich somit als bewirteter, bedienter Platz dar, welcher zum Verzehr von Speisen und Getränken bereitgestellt wird.

Entscheidung:

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

• **Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Gutachtens zur Immissionsprognose würden zwei Szenarien bestehen. Für das Szenario 2 (Bebauung der Flurstücke 17/7 und 17/2) würde die Anlage von aktiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Es würde sich hierbei um Maßnahmen handeln, die aus Gründen des Drittschutzes bei Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten der Nachbargrundstücke den Vorhabenträger des "B 163" als Verpflichteten treffen würden.

Ohne Festsetzungen würde unklar bleiben, wie der erforderliche Immissionsschutz bewerkstelligt werden soll. Die Regelungen im Durchführungsvertrag würden nicht als drittschützend anzuerkennen sein. Der Bebauungsplan wäre ohne entsprechende Festsetzungen zur Art aktiver Schallschutzmaßnahmen fehlerbehaftet.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplanverfahren wurde ein schalltechnisches Gutachten (Dr. Rieger 28.12.2017) erstellt. Hierbei wurden sowohl die Lärminmissionen der Guttschänke auf die benachbarte Bebauung als auch mögliche, zukünftige Immissionssituationen untersucht. Lt. diesem Gutachten erfordert der Betrieb der Guttschänke Weyer für die Bestandssituation gegenüber der Umgebung keine schalltechnisch bedingten Festsetzungen. Für die mögliche, zukünftige Immissionssituation mit Wohngebäuden nach B-Plan "B 128" auf den Flurstücken 17/7 und 17/20 sind geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung -bedingt durch den Nachtbetrieb- erforderlich. Der Maximalansatz für die räumliche Lage der beiden zusätzlichen Immissionsorte (3 m entfernt von der Ostgrenze der beiden Flurstücke; dabei wird unterstellt, dass ein potenzielles Wohnhaus auch in der Ostfassade Fenster von Aufenthaltsräumen aufweisen kann) macht zusätzliche Maßnahmen zur Geräuschminderung erforderlich. Hierzu wurden "Lösungsvarianten" entwickelt. Im Zuge der Überarbeitung der Freiraumplanung wurde, basierend auf den Anregungen und Bedenken aus dem Anhörverfahren, eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung an die überarbeitete Freiraumkonzeption (z.B. geänderte Lage der Stellplätze) notwendig. Mit dem überarbeiteten schalltechnischen Gutachten vom 23.10.2018 wurde die im Verfahren geänderte Freiraumplanung erneut untersucht.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist festzuhalten, dass der Betrieb der Guttschänke für die Bestandsituation der Umgebung keine schalltechnisch bedingten Festsetzungen erfordert.

Eine mögliche künftige Immissionsituation ergibt sich, wenn auf den Flurstücken 17/7 und 17/20, Flur 13, Gemarkung Bretzenheim Wohngebäude gemäß des Bebauungsplanes "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)" errichtet werden. Die Untersuchungen ergaben, dass die räumliche Nähe der beiden möglichen zusätzlichen Immissionsorte zum Betriebsgrundstück des Vorhabenträgers geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung erfordert.

Im zu schließenden Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger sind für den o.g. Fall einer möglichen Wohnbebauung auf den Nachbargrundstücken dezidierte Regelungen beizubehalten. Für den Fall, dass auf den benachbarten Flurstücken 17/7 und 17/20 eine Nutzung in Form einer Wohnbebauung errichtet wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf eigene Kosten die im Gutachten dargestellten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und Carport-Konstruktion) durchzuführen. Die Lärmschutzmaßnahmen müssen vor Beginn der Nutzung der Wohnbebauung umgesetzt sein.

Führt der Vorhabenträger die Lärmschutzmaßnahme nicht oder verspätet durch, so verpflichtet sich der Vorhabenträger den Betrieb der Guttschänke solange abends spätestens um 22:00 Uhr einzustellen, bis die Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt wurden. Diese Einschränkung des Betriebs gilt ebenso, wenn Arbeiten an den Fernwärmeleitungen erforderlich sind und hierfür die mobilen Carports im Bereich der südlichen Stellplätze demontiert werden. Erst wenn die mobilen Carports als Lärmschutzmaßnahme wieder hergestellt sind, kann die Betriebseinschränkung aufgehoben werden.

Nach Prüfung des zuständigen Fachamtes darf die Lösung eines Immissionskonfliktes gemäß der gängigen Rechtsprechung auch durch geeignete vertragliche Regelungen erfolgen. Grenzen der Konfliktlösung durch Festsetzung des Bebauungsplans ergeben sich in gewissen Fällen daraus, dass aus den Festsetzungen des Bebauungsplans keine unmittelbare Durchführungspflicht folgt. Je nach Sachlage können aber die Durchführung der Festsetzung des Bebauungsplans und sonstige Verpflichtungen zu einem bestimmten Zeitpunkt Voraussetzungen für eine ergänzende Konfliktlösung sein. Für (materielle) Verpflichtungen ergänzender Konfliktlösungen können auch Vereinbarungen, insbesondere im Rahmen von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB und von Durchführungsverträgen mit Vorhabenträgern bei Vorhaben- und Erschließungsplänen nach § 12 BauGB in Betracht kommen, weil auch vertragliche Verpflichtungen die Wahrung von Belangen ggf. wie planerische Festsetzung sicherstellen können. (BVerwG Beschl. v. 9.5.1997 – 4 N 1.96; Beschl. v. 18.11.1997 – 4 BN 26.97, aaO vor Rn. 1)." So führt zum Beispiel das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht mit Beschluss vom 28. Februar (2007 – 2 Es 1/07.N –, juris) aus: "Sind bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft erforderliche Immissionschutzmaßnahmen und die hierbei einzuhaltenden Schutzmaßstäbe Gegenstand der planerischen Abwägung und ist die Umsetzung der Schutzmaßnahmen zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplans durch detaillierte Festlegungen im Durchführungsvertrag gesichert, ist es nicht von vornherein rechtsfehlerhaft, wenn der Bebauungsplan selbst keine Festsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen enthält. "

Entscheidung:

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

B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange:

I. Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:

- **Amt für Finanzen, Beteiligung und Sport (Amt 20)**
- **Planungsverband Rheinhessen-Nahe**
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht**
- **Telefonica Germany GmbH & Co KG**
- **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**
- **Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG**

II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

1. **Mainzer Fernwärme GmbH**

- Schreiben vom 13.05.2019 -

Fernwärmeleitungen

- Im Grundstück Gemarkung Bretzenheim Flur 13 Flurstück 17/22 seien Fernwärmeleitungen (2 x FH DN 350) verlegt. Ein Überbauen der Fernwärmeleitungen sei innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.
- Für die Fernwärmeleitungen sei eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Mainzer Fernwärme GmbH einzutragen. Die Eintragung sei vom Grundstückseigentümer zu bewilligen.
- Entwurfs- und Ausführungsplanung der Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Fernwärmeleitungen seien der Mainzer Fernwärme GmbH vorzulegen. Die Umsetzung sei erst nach schriftlicher Freigabe der Planung durch die Mainzer Fernwärme GmbH zulässig.
- Fundamente zur Aufnahme von Schallschutzwänden seien in dem festgesetzten Schutzstreifen von 10 m (beidseitig 5 m) möglich, sofern zwischen Fundamenten und Fernwärmeleitungen ein lichter Mindestabstand von 2 m eingehalten werde.
- Die über der Fernwärmetrasse zu montierende Schallschutzwand sei mobil zu gestalten, mindestens jedoch leicht demontierbar, so dass Arbeiten mit Baugerät an den Fernwärmeleitungen kurzfristig möglich seien. Die Kosten für die Demontage und Montage zwecks Arbeiten an den Fernwärmeleitungen würde der Vorhabenträger tragen.

Stellungnahme:

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan "B 163" sieht notwendige, aktive schallschutztechnische Maßnahmen vor, wenn auf den östlich des Geltungsbereiches des "B 163" gelegenen Grundstücken eine Wohnbebauung in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb realisiert werden sollte. Hierzu werden im schalltechnischen Gutachten dezidierte Aussagen getroffen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Betrieb der Guttschänke für die Bestandsituation der Umgebung keine schalltechnisch bedingten Festsetzungen erfordert. Für eine mögliche zukünftige Immissionsituation (Wohn-

gebäude in der Nachbarschaft) werden Maßnahmen zur Geräuschminderung (Schallschutzwände, Carport-Konstruktion in entsprechender Dimensionierung) erforderlich.

Die vom Gutachter vorgelegte Vorzugsvariante im Gutachten sieht im Bereich der Fernwärmeleitung die Errichtung von Carports vor.

Im Dialog mit der Mainzer Fernwärme GmbH (MFW) und dem Antragsteller wurde eine einvernehmliche Lösung erarbeitet. Diese Variante sieht eine "mobile" Carportlösung vor, welche ohne tiefgründende Fundamente auskommt, modular aufgebaut ist und im notwendigen Fall schnell demontierbar ist.

Um den Schallschutz sicherzustellen, stimmt die Mainzer Fernwärme GmbH unter bestimmten Voraussetzungen, welche im Durchführungsvertrag geregelt werden, dem Bau der mobilen Carports innerhalb des Schutzstreifens zu. Die Ausführungsplanung der mobilen Carports im Bereich der Fernwärmeleitungen ist z.B. der MFW vor Baubeginn vorzulegen. Weitere Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag fixiert.

Entscheidung:

Den Anregungen kann im o.g Umfang gefolgt werden.

2. Landesamt für Geologie und Bergbau

- Schreiben vom 01.04.2019 -

• Bergbau / Altbergbau / Boden und Baugrund:

Es werde auf die Stellungnahme vom 03.05.2018 verwiesen. Diese würde weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Stellungnahme:

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden mit Schreiben vom 03.05.2018 folgende Themenbereiche vorgebracht: Im Bereich des Bebauungsplanes und der geplanten Ausgleichsflächen sei kein Altbergbau dokumentiert und es erfolge kein aktueller Bergbau.

Der Untergrund würde von quartären Deckschichten gebildet, diese würden stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten aufweisen. Ein Baugrundgutachten würde daher empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

Das Plangebiet würde innerhalb eines Bereiches liegen, in welchem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Ein Radongutachten würde gewünscht.

Die getroffenen Hinweise wurden im Verfahren zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergab sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf.

Es handelt sich beim geplanten Vorhaben um eine Umnutzung der bestehenden Gebäude mit zwei Straußwirtschaften in eine Guttschänke. Es werden keine neuen baulichen Anlagen in Form von Gebäuden geplant. Die Erstellung von Baugrunduntersuchungen im Rahmen von Objektumsetzungen obliegt dem jeweiligen Bauherrn, bzw. Vorhabenträger.

Aktuell ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 128" die Nutzung "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Betriebe ohne Intensivtierhaltung" zulässig. die Guttschänke soll in den bestehenden Gebäuden und Räumlichkeiten installiert werden. Es werden keine Neubauten vorgesehen. Im geplanten Geltungsbereich des "B 163" werden gleichfalls "landwirtschaftliche Betriebe mit Guttschänke" als zulässig festgesetzt. Wohngebäude ein Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben sind ebenfalls zulässig. So ist dies im "B 128" bereits verbindlich geregelt. Es werden beim geplanten Vorhaben keine Neubauten, bzw. zusätzliche Wohnnutzungen geplant. Durch den Bebauungsplan

"B 163" wird somit keine sensiblere Nutzung (z.B. Wohnnutzung) im Geltungsbereich ermöglicht, als nach dem geltenden, aktuellen Baurecht zulässig ist. Für die im "B 163" geplante Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Guttschänke" ist nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes (Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz) kein Radongutachten erforderlich. Es wurde somit kein entsprechendes Gutachten im Bebauungsplanverfahren erstellt.

Entscheidung:

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

3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

- Schreiben vom 04.05.2018 -

- Falls die Stadt Mainz an einem Ausbau der Erschließung interessiert sei, würde Vodafone Kabel Deutschland GmbH ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zu Verfügung stellen.

Stellungnahme:

Die bisherige und die geplante Erschließung ist über die vorhandene "Essenbeimer Straße (K 3)" gesichert. Die Bestandsgebäude sind bereits an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) angebunden. Ein Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur ist nicht notwendig. Für die Bauleitplanung ergibt sich aus der Stellungnahme kein Regelungsbedarf.

Entscheidung:

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

4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Schreiben vom 07.03.2019 -

Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

- Der grundsätzlichen Entwässerungskonzeption würde zugestimmt. Für die Versickerung über die Rigolen sei eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Details wie Bemessung der Sickeranlagen, evtl. Filter, etc. seien im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu klären.

Stellungnahme:

Die getroffenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Die Umsetzung der Vorgaben und Inhalte des Entwässerungskonzeptes werden in dem zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungsinhalte wurden mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

Detailfragen werden im Erlaubnisverfahren mit der zuständigen Fachbehörde (SGD Süd) und im Rahmen der notwendigen Entwässerungsgenehmigung mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz geklärt.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

5. Landesbetrieb Mobilität Worms

- Schreiben vom 06.03.2019 -

Es werde auf die Stellungnahme vom 02.05.2018 verwiesen. Diese würde weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Stellungnahme:

Im Rahmen des Anhörverfahrens wurden mit Schreiben vom 02.05.2018 folgende Themenbereiche vorgebracht: Vom Bebauungsplanentwurf "B 163" sei die Kreisstraße "K 3" außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen betroffen. Die "K 3" befände sich in der Unterhaltungslast der Stadt Mainz. Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Worms würden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Die Hinweise zur Kreisstraße "K 3" werden zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus den Stellungnahmen kein Handlungsbedarf.

Entscheidung:

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

Mainz, 19.09.2019

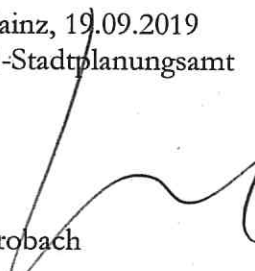


(Schuy)

- II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- III. Den tangierten städtischen Fachämter per Email z. K.



Mainz, 19.09.2019
61-Stadtplanungsamt



Strobach

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
SG:	0	1	2	3	4
SB:	0	1	2	3	4

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.

SA 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 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 Vollausslastung 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 Teilausslastung 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, Anhänger etc.) bei weitem nicht so flexibel zu händeln 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.



3.1



Stellungnahme Mainzer Fernwärme GmbH zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "B 163"

Strobel, Florian An: Michael.schuy@stadt.mainz.de

Stadtvverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
07.05.2019 08:31
Eingang: 13. Mai 2019

Antw. Dez.	z. d. lfd. 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

Von: "Strobel, Florian" <Florian.Strobel@KMW-AG.de>
An: "Michael.schuy@stadt.mainz.de" <Michael.schuy@stadt.mainz.de>
Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Sehr geehrter Herr Schuy,

im Rahmen der Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)“, möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Für die im Grundstück Gemarkung Bretzenheim Flur 13 Flurstück 17/22 verlegten Fernwärmeleitungen (2 x FH DN 350) (Anlage 13) gelten die Vorgaben aus dem vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)" nebst Anlagen.

Entwurfs- und Ausführungsplanung der Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Fernwärmeleitungen sind der Mainzer Fernwärme GmbH vorzulegen. Die Umsetzung ist erst nach schriftlicher Freigabe der Planung durch die Mainzer Fernwärme GmbH zulässig.

Ein Überbauen der Fernwärmeleitungen ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Fundamente zur Aufnahme von Schallschutzwänden sind in dem festgesetzten Schutzstreifen von 10 m (beidseitig 5 m) möglich, sofern zwischen Fundamenten und Fernwärmeleitungen ein lichter Mindestabstand von 2 m eingehalten wird.

Dies ist mittels Suchschachtungen der Mainzer Fernwärme GmbH nachzuweisen. Die über der Fernwärmetrasse zu montierende Schallschutzwand ist mobil zu gestalten, mindestens jedoch leicht demontierbar, so dass Arbeiten mit Baugerät an den Fernwärmeleitungen kurzfristig möglich sind. Die Kosten für die Demontage und Montage zwecks Arbeiten an den Fernwärmeleitungen trägt der Vorhabenträger.

Für die Fernwärmeleitungen ist gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)" nebst Anlagen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Mainzer Fernwärme GmbH einzutragen. Die Eintragung ist entsprechend Anlage 14 vom Grundstückseigentümer zu bewilligen.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Strobel
Dipl.-Ing. (FH)

52 10

Betriebsleiter
Fernwärme-Verteilung

Mainzer Fernwärme GmbH
Kraftwerkallee 1, 55120 Mainz
T 0 61 31 . 97 61 34 72
florian.strobel@kmw-ag.de
www.mainzer-fernwaerme.de

Mainzer Fernwärme GmbH
Kraftwerkallee 1, 55120 Mainz
T 0 61 31 . 97 61 34 72
florian.strobel@kmw-ag.de
www.mainzer-fernwaerme.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient or have received this e-mail in error please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Strobel
Dipl.-Ing. (FH)
Betriebsleiter
Fernwärme-Verteilung

Mainzer Fernwärme GmbH
Kraftwerkallee 1, 55120 Mainz
T 0 61 31 . 97 61 34 72
florian.strobel@kmw-ag.de
www.mainzer-fernwaerme.de

Mainzer Fernwärme GmbH
Sitz der Gesellschaft: Mainz
Registergericht: Amtsgericht Mainz, HRB 0293
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Thomas Bach, Dipl.-Betriebswirt (FH) Christian Theiler
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr.-Ing. Tobias Brosze

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn

Eintragungsbewilligung

Im Grundbuch von Bretzenheim Blatt 11816 sind die

Eheleute Frau Christina Weyer und
Herr Lothar Heinrich Weyer
Am Heckerpfad 24
55128 Mainz

als Eigentümer des Grundstückes

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch	Blatt	BVZ Nr.
Bretzenheim	13	17/22	Bretzenheim	11816	1

eingetragen.

Die Eigentümer bewilligen und beantragen zu Lasten des vorgenannten Grundstückes zu Gunsten der Mainzer Fernwärme GmbH, Kraftwerkallee 1, 55120 Mainz die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Mainzer Fernwärme GmbH in Mainz, bestehend in dem Recht für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Fernwärmeleitungen nebst Zubehör das Grundstück in Anspruch zu nehmen und für diesen Zweck zu betreten oder betreten zu lassen. In einem Schutzstreifen von 2m dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden können. Insbesondere ist der Schutzstreifen von Bauwerken, lagerndem Material sowie Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Entstehende Schäden werden dem Nutzungsberechtigten ersetzt. Eigentumsrechte erwirbt MFW nicht. Die Haftung regelt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.“

Der umseitige Lageplan ist Bestandteil der Eintragungsbewilligung.

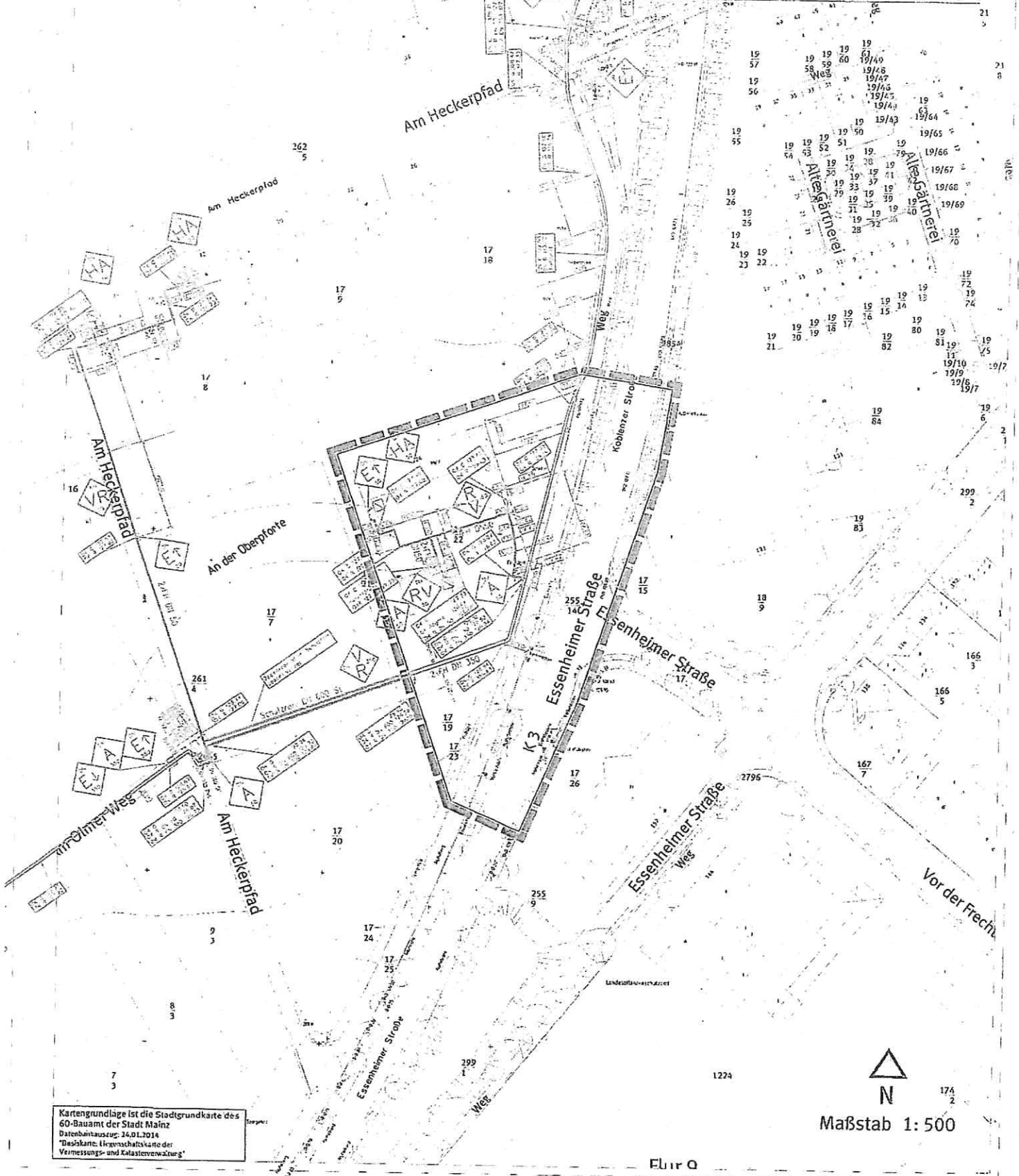
Die Kosten der Eintragung zahlt die Mainzer Fernwärme GmbH.

Eintragungsnachrichten werden an die Eigentümerin und die Mainzer Fernwärme GmbH erbeten.

Der Wert der Dienstbarkeit zur Kostenberechnung beträgt 500 €.

....., den

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutschänke Weyer - VEP (B 163)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des
60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbinauszug: 14.01.2014
"Beskarte: Liegenschaftskarte der
Vermessungs- und Katasterverwaltung"

▲
N
Maßstab 1: 500

Flur Q



TELEFAX

B.2

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-rip.de
www.lgb-rip.de

01.04.2019

→ 61.2.2p
Telefon

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 18.02.2019
3240-0055-14/V3 61 26 B 163
kp/pb

Vorhabenbezogener 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 / Boden und Baugrund:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.05.2018 (Az.: 3240-0055-14/V2), die auch für die Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Mit freundlichen Grüßen

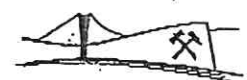
(Prof. Dr. Georg Wiëber)
Direktor

6126 B 163V
Zu den lfd. Akten

G:\prinz\240055143.docx

Mainz, den 08.04.19. 19

52 9



B.3

WG: Stellungnahme S00734231, VF und VF KD, Landeshauptstadt Mainz, Vorhabensbezogener Bebauungsplanentwurf "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)", Aktenzeichen: 61 26 B 163
Helen Bourguignon An Michael Schuy, Ralf Groh

01.04.2019 13:21

Von: Helen Bourguignon/Amt61/Mainz
An: Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz



Landeshauptstadt Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Helen Bourguignon
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau B
Tel 0 61 31 - 12 30 41
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 09. April 2019

Antw. Dez.	z. d. Hf. 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

----- Weitergeleitet von Helen Bourguignon/Amt61/Mainz am 01.04.2019 13:21 -----

Von: "Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland"
<koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>
An: <Helen.Bourguignon@stadt.mainz.de>
Datum: 01.04.2019 13:20
Betreff: Stellungnahme S00734231, VF und VF KD, Landeshauptstadt Mainz, Vorhabensbezogener Bebauungsplanentwurf "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)", Aktenzeichen: 61 26 B 163

Handwritten signature and initials

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Mainz - Amt 61 - Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtplanung -
Helen Bourguignon
Zitadelle - Bau A
55131 Mainz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00734231
E-Mail: TDRA.SWESchborn@Vodafone.com
Datum: 01.04.2019
Landeshauptstadt Mainz, Vorhabensbezogener Bebauungsplanentwurf
"Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)", Aktenzeichen: 61 26 B 163

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.02.2019.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.

Handwritten number 528

Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet.
Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaefstkunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemern unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben



5.4

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 12. März 2019

Antw. Dez.	z. d. lfd. 4				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				

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

07. März 2019

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

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
Mz 411.0, 02-07	18.02.2019	Kerstin Schwartz	06131 2397-114
1/Sw 1/La:33	AZ61 26 B 163	Kerstin.schwartz@sgdsued.rlp.de	06131 2397-155
Bitte immer angeben!			

**Bebauungsplan „Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)“
hier: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 18.02.2019 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

**Abwasserbeseitigung
Niederschlagswasser**

Der grundsätzlichen Entwässerungskonzeption der Rückhaltung und Versickerung kann zugestimmt werden. Für die Versickerung über die Rigolen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Details wie Bemessung der Sickeranlagen, evtl. Filter, etc. sind im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu klären.

1/2

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale 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



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

52 3



Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Heike Rohleder

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.



LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
WORMS

Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Str. 5 · 67547 Worms

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 08. März 2019

Antw. Dez.	z. d. W. A				WV				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

Ihre Nachricht:
vom 18.02.2019
61 26 B 163

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
Re- II 39a u. IV 46a

Ihre Ansprechpartnerin:
Renate Renth
E-Mail:
renate.renth
@lbm-worms.rlp.de

Durchwahl:
(06241) 401-679
Fax:
(0261) 29 141-6971

Datum:
6. März 2019

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Guttschänke Weyer – VEP (B 163)“**

Hier: Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Guttschänke Weyer – VEP (B 163)“ der Stadt Mainz nehmen wir Bezug auf unsere Stellungnahme vom 02. Mai 2018. Darüber hinaus bestehen seitens des Landesbetriebs Mobilität Worms keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peter Kroll

Im Auftrag

Renate Renth

52²

Besucher:
Schönauer Str. 5
67547 Worms

Fon: (06241) 401-5
Fax: (06241) 401-600
Web: lbm.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Arno Trauden

