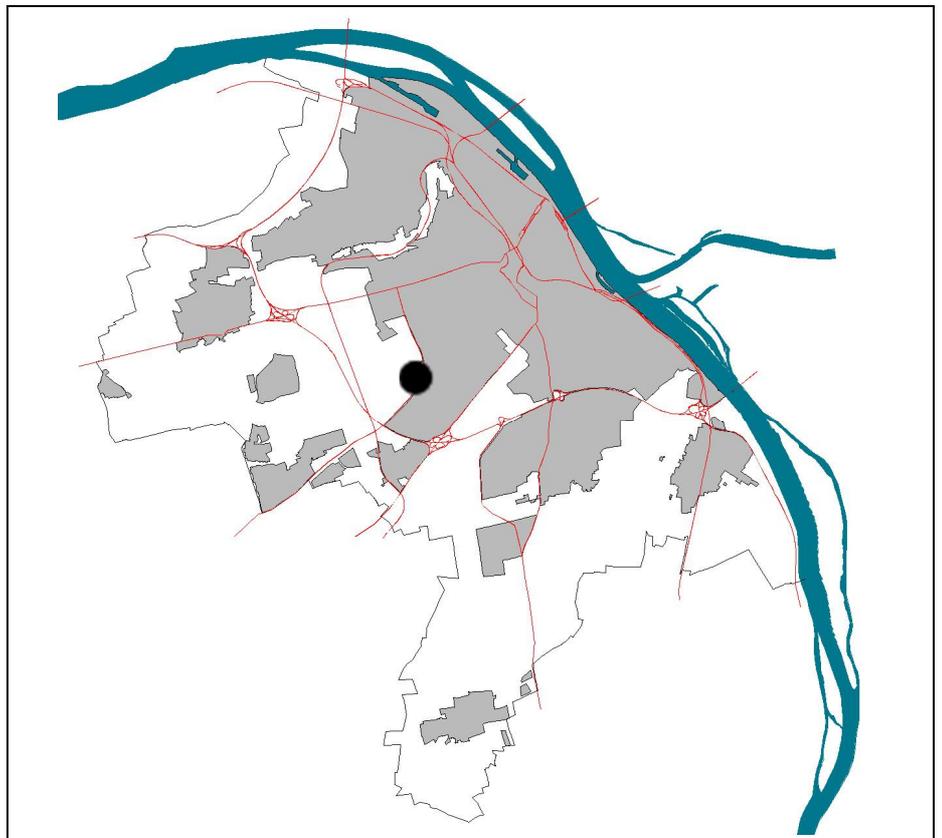


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan
"Guttschänke Weyer-VEP (B 163)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)"

Das Bauleitplanverfahren "Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)" wurde durchgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des vom Investor vorgelegten städtebaulichen Vorhabens, der Errichtung einer Gutsschänke, zu schaffen.

Ziel ist die Errichtung einer dauerhaften, ganzjährig geöffneten Schank- und Speisegaststätte. Hierbei sollen die typischen, charakteristischen Merkmale der beiden bestehenden Straußwirtschaften auf dem Areal erhalten bleiben. Es entstehen keine neuen baulichen Anlagen, die vorhandenen Baukörper werden nicht erweitert. Die Gutsschänke wird in den gleichen Räumen und in der unveränderten "baulichen Hülle" der bisherigen Straußwirtschaft betrieben. Umbaumaßnahmen, wie z.B. die Vergrößerung der Küche im EG, Schaffung von Lagerflächen und eines Sozialraumes sind zusätzlich geplant, ebenso wie Außenbewirtschaftungsflächen und Stellplätze.

Im "B 163" wird ein Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe mit Gutsschänke" festgesetzt. Hierbei sind u.a. landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Schank- und Speisewirtschaft, unter der Voraussetzung, dass diese in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb steht, zulässig. Ergänzend zum Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)" erfolgte der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "landwirtschaftliche Betriebe" dargestellt. Neben dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und dem Wohnhaus der Antragsteller werden aktuell zwei Straußwirtschaften auf dem Gelände betrieben. Diese beiden Straußwirtschaften sollen nun in eine Gutsschänke umgewandelt werden. Diese Gutsschänke stellt auch nach der "Errichtung" nur einen untergeordneten Bestandteil des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes dar. Durch die im Bebauungsplan "B 163" ergänzend zur festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung geplante Schank- und Speisewirtschaft wird die von der Gemeinde dargestellte Art der Bodennutzung für den hier interessierenden Bereich mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet für landwirtschaftliche Betriebe" weiterhin beibehalten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Aus verkehrstechnischen Gründen ist eine direkte Anbindung des Areals von der "Essenheimer Straße (K 3)" im Bereich des bestehenden Knotenpunktes vorgesehen. Der Wirtschaftsweg, der zur Erschließung des Vorhabens dient, soll hierzu in einem kleinen Teilbereich entsprechend ausgebaut werden. Die geplante Zufahrt "Weyer" dient lediglich der Erschließung der geplanten Gutsschänke durch Besucher-PKWs.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die für das Verfahren wesentlichen Untersuchungen beziehen sich auf den Artenschutz, den Bodenschutz, Ausgleichsmaßnahmen, die Entwässerung sowie den Schallschutz.

Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird eine Fläche im Stadtteil Mainz-Gonsenheim im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Ausgleichsmaßnahmen

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

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

Immissionsschutz/Schallschutz

Gemäß dem Gutachten werden bei Betrieb einer Guttschänke die Immissionsrichtwerte sowohl zu Tages- wie auch zu Nachtzeiten an den betrachtenden Immissionsorten eingehalten. Relevante Schallquellen waren dabei die Gäste sowie der Parkverkehr zur Nachtzeit. Für eine zukünftige Immissionssituation mit -unter entsprechenden Bedingungen- möglichen Wohngebäuden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 128" auf den westlich angrenzenden Flurstücken 17/7 und 17/20 werden geeignete Maßnahmen zur Geräuschkürzung wie eine Lärmschutzwand zwischen Halle und Wohnhaus und Maßnahmen an den westlichen Stellplätzen (Überdeckung mit Carports) erforderlich.

Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Das Oberflächenwasser von den Gebäuden, Hallendächern und der Hoffläche wird derzeit in zwei Zisternen geleitet. Flächen für eine geplante Wasserrückhaltung und Versickerung stehen auf dem eigenen Gelände nicht zur Verfügung. Eine teilweise direkte Versickerung des unbelasteten Regenwassers mittels Mulden auf dem Grundstück ist aufgrund der flächenmäßigen Ausnutzung nicht sinnvoll möglich. Das Regenwasser soll in den Zisternen gesammelt und der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Geplant ist eine weitere Zisterne im südlichen Grundstücksbereich von 40 m³, zur Aufnahme des Regenwassers der zusätzlichen befestigten Flächen der neuen Parkplätze, sowie eine weitere 20 m³-Zisterne im Grünbereich nördlich der Halle. Insgesamt wird dann ein Gesamtvolumen mit den bereits vorhandenen Zisternen von 140 m³ zur Verfügung stehen.

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Anregungen insbesondere zu den Themenbereichen Klima, Umweltbelange, Orts- und Landschaftsbild, Geplante Anzahl der Sitzplätze, Verkehrserschließung, ruhender Verkehr, Schleichverkehr, bestehendes Baurecht, Verkehrslärm, Lärmimmissionen, Schallschutz, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abstandsflächen, Einfriedung, Geruchsbelästigungen vorgebracht. Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung führ-

ten zu Planänderungen, bzw. Optimierungen. Insbesondere wurde die Erschließungsplanung konkretisiert und die Freiflächenplanung optimiert.

Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in zwei Schritten. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch die Fachämter das Erfordernis verschiedener Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren aufgezeigt. Diese Gutachten wurden dann im Anschluss durch externe Fachbüros erarbeitet und von den jeweiligen Fachämtern geprüft.

Im Rahmen des späteren Anhörverfahrens wurde eine Reihe von Anmerkungen zu den getroffenen Bebauungsplaninhalten vorgebracht. Diese wurden weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es wurden weitergehende Regelungen zu grünplanerischen Festsetzungen, zu Maßnahmen und Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft, zum Baumerhalt, zur Eingrünung des Grundstückes, zur Anzahl und Lage der Stellplätze, zu den Außenbewirtschaftungsflächen, etc. in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und darüber hinaus erforderliche redaktionelle Änderungen und Konkretisierungen der bisherigen textlichen Festsetzungen und Hinweise vorgenommen. Die notwendigen Gutachten wurden entsprechend den Umplanungen überarbeitet.

Ergebnisse der Offenlage

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht: bestehendes Baurecht, Wirksamkeit des Bebauungsplanes "B 128", Flächennutzungsplan, innere und äußere Verkehrserschließung, Lärmimmissionen, Schalltechnische Untersuchung, Anzahl der Sitzplätze.

Die Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger aus der Offenlage wurden zum Teil bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht, beinhalteten teilweise neue Aspekte, welche dezidiert geprüft wurden. Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Darüber hinaus haben einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Anregungen vorgebracht bzw. ihre Anregungen aus den vorangehenden Beteiligungsverfahren wiederholt. Die hierin enthaltenen Themenbereiche wurden jedoch überwiegend bereits im vorhergehenden Verfahrensschritt, dem Anhörverfahren, umfassend beleuchtet und bewertet, so dass auch durch eine erneute Prüfung keine Änderung an der Planung erforderlich wurde.

Ergebnisse der erneuten, eingeschränkten Offenlage

Aufgrund einer Änderung der externen Ausgleichsfläche wurde der Bebauungsplanentwurf "B 163" einschließlich Begründung und Fachgutachten erneut öffentlich ausgelegt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wurde dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen und Bedenken insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht: Schallschutzmaßnahmen, Schalltechnische Untersuchung, Abgrenzung zum Nachbargrundstück, Dimensionierung des Betriebes, Bestehendes Baurecht, Wirksamkeit des Bebauungsplanes "B 128" und Ausgleichsflächen.

Die Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger aus der erneuten, eingeschränkten Offenlage wurden teilweise bereits in den vorangegangenen Bürgerbeteiligungen vorgebracht, beinhalten zudem nur einen relevanten Beitrag zur gegenständli-

chen Ausgleichsfläche der erneuten eingeschränkten Offenlage. Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Darüber hinaus haben einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Anregungen vorgebracht bzw. ihre Anregungen aus den vorangehenden Beteiligungsverfahren wiederholt. Die hierin enthaltenen Themenbereiche wurden jedoch überwiegend im vorhergehenden Verfahrensschritten umfassend beleuchtet und bewertet, so dass auch durch eine erneute Prüfung keine Änderung an der Planung erforderlich wurde.

Die für die erneute, eingeschränkte Offenlage relevanten Anregungen bezüglich des Überschwemmungsbereiches des "Gonsbaches" für einen nördlichen Teil der externen Ausgleichsfläche in Mainz-Gonsenheim wurden vom zuständigen Fachamt geprüft. Als Ergebnis erfolgt eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht. Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich beim Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Investors. Die zwei bereits existierenden Straußwirtschaften sollen in eine Gutsschänke umgewandelt werden. Ziel ist die Errichtung einer dauerhaften, ganzjährig geöffneten Schank- und Speisegaststätte. Für die Schaffung des erforderlichen Baurechts wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt.

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).

Die Untersuchung anderweitiger Planungsmöglichkeiten war, da hier ein konkretes Vorhaben realisiert werden soll, nicht zielführend, bzw. hätte den Inhalten eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht entsprochen. Alternativen zum Standort des geplanten Vorhabens bestanden nicht, zumal sich auf dem Areal bereits zwei Straußwirtschaften und die entsprechenden Gebäude- und Infrastruktur des Vorhabenträgers befanden.