

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2033/2009/1
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 20 02 Ä 35 und 61 26 Lau 68	Datum 18.02.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 23.02.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.03.2010
Stadtrat	Entscheidung	23.03.2010
Ortsbeirat Mainz-Laubenheim	Kenntnisnahme	23.04.2010
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Kenntnisnahme	28.04.2010
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Kenntnisnahme	29.04.2010

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Gutshof Laubenheimer Höhe - VEP (L 68)"
(Aufstellungsbeschluss)

a) Änderung Nr. 35 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutshof Laubenheimer Höhe - VEP (L 68)"

- hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3

Abs. 1 BauGB

b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutshof Laubenheimer Höhe - VEP (L 68)"

hier: - Entscheidung über die Einleitung gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und Aufstellungs-

- beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3

Abs. 1

BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 19.02.2010

gez. M. Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim** / der **Ortsbeirat Mainz-Laubenheim** / der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau** nimmt zur Kenntnis, der **Stadtrat** beschließt zu den o. g. Bauleitplanentwürfen:

- zu a) den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
- zu b) die Einleitung des VEP auf der Grundlage der vom Investor vorgelegten Plangrundlagen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
- zu a) und b) - die Vorlage in Planstufe I
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren

1. Sachverhalt

Auf der Laubenheimer Höhe zwischen den Stadtteilen Laubenheim und Hechtsheim wurde durch die HeidelbergCement AG ein Reiterhof zusammen mit einem landwirtschaftlichen Hof betrieben. Mit der endgültigen Aufgabe des Steinbruchs und dem Verkauf des Werksareals wurde auch der bestehende Reiterhof aufgegeben und veräußert.

Der neue Eigentümer beabsichtigt, an dieser Stelle eine Ausflugsgastronomie in Verbindung mit einem Reiterhof zu errichten. Hierzu sollen die bestehenden Gebäude niedergelegt und an gleicher Stelle neue Gebäude in ähnlicher Anordnung errichtet werden. Zudem soll unmittelbar südlich angrenzend an das Areal eine Maschinenhalle errichtet werden, die dem bisher auf dem Gelände ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Gemäß Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers sollen eine Reithalle mit Pferdeställen für ca. 20 Pferde, sowie Gastronomieflächen mit insgesamt 200 gleichzeitig

bewirtschafteten Sitzplätzen errichtet werden. Die festgelegte Anzahl von 200 bewirtschafteten Sitzplätzen darf auch bei einer gleichzeitigen Belegung der Sitzplätze im Außenbereich und im Innenbereich nicht überschritten werden, auch wenn mehr als 200 Sitzplätze bestehen.

Diese Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Vorhabenträger hat damit eine Reduzierung seines Vorhabens gegenüber den ursprünglichen Planungsabsichten vorgenommen. Im südlichen Teilbereich bleibt die bestehende Maschinenhalle für den Reiterhof bestehen. Ein Gebäude zur Unterbringung der Umkleideräume und einer Wohneinheit wird in diesem Abschnitt neu errichtet. Unmittelbar südlich der bestehenden Maschinenhalle soll eine weitere Maschinenhalle errichtet werden, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Diese wird jedoch nicht Teil des Vorhabenplans zum VEP werden, da die Halle nicht vom Vorhabenträger der Gastronomie und des Pferdehofes sondern durch einen eigenen Betreiber errichtet und genutzt wird. Die Erschließung des gesamten Areals erfolgt über bestehende Wirtschaftswege von der K 13 zwischen Laubenheim und Hechtsheim (Pfarrer-Goedecker-Straße) aus, die zu diesem Zweck ausgebaut werden.

Die heutige (Teil-)Nutzung der Hofstelle als landwirtschaftlicher Betrieb zur Erzeugung der Futtermittel für die Versorgung der Pensionspferde soll im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gutshof erfolgen. Hierzu soll südlich des Pferdehofes eine weitere Maschinenhalle errichtet werden, die der Unterbringung des landwirtschaftlichen Betriebes dient. Der Betreiber des Hofes hat sich bereit erklärt hierzu die erforderlichen Grundstücksflächen von dem Vorhabenträger des Reiterhofes und der Gastronomie zu erwerben und die Maschinenhalle zu errichten und dafür auf die Errichtung eines separaten Aussiedlerhofes im Außenbereich zu verzichten. Durch die Bündelung der beiden Nutzungen kann eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

1.1 Antrag auf Einleitung des Verfahrens

Mit Schreiben vom 25.09.2009 hat Herr Christian Barth die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "L 68" beantragt. Die Fläche des ehemaligen Reiterhofs befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Herr Christian Barth hat zwischenzeitlich schriftlich mitgeteilt, dass er sich mit dem o. g. Betreiber des Hofes, Herr Mirlach geeinigt habe, ihm eine Fläche von 2.000 m² zu veräußern.

1.2 Erfordernis und Ziel der Planung

Für die betreffende Fläche auf der Laubenheimer Höhe existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bereich ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich nicht um eine privilegierte landwirtschaftliche Nutzung, sondern um eine gewerbliche Nutzung, die auf einer bereits bebauten Fläche im Außenbereich errichtet werden soll.

Da eine Privilegierung für eine solche gewerbliche Nutzung gem. § 35 BauGB nicht vorliegt, ist zur Verwirklichung des Vorhabens die Schaffung von Baurecht mittels Bebauungsplan erforderlich. Da es sich bei dem geplanten Reiterhof und der Gastronomie um ein konkretes Einzelvorhaben und einen einzigen Investor handelt, soll für die Schaffung des erforderlichen Baurechts kein Angebotsbebauungsplan, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden.

Die südlich angegliederte landwirtschaftliche Nutzung wird durch einen zweiten Investor errichtet und betrieben. Aus diesem Grund wird die Fläche zwar Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, nicht jedoch des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des VEPs in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung einer Ausflugsgastronomie und eines Reiterhofs auf der Laubenheimer Höhe.

1.3 Zulässigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes 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 Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Zur Realisierung der vom Vorhabenträger beabsichtigten Bebauung ist die Schaffung von neuem Bauplanungsrecht erforderlich. Des Weiteren hat der Investor zu erkennen gegeben, die übrigen Verpflichtungen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, zu erfüllen. Die Anwendung des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" ist somit begründet.

1.4 Abgrenzung des Plangebietes

Das Vorhaben umfasst die Flurstücke Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 62 und 63 sowie teilweise die Flurstücke 92, 93/1, 93/2 und 94. Da sich das Vorhaben innerhalb der Feldflur abgerückt der K 13 befindet, sind zur Erschließung weitere Grundstücke und Wirtschaftswege in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst lediglich die Flächen des eigentlichen Vorhabens ohne die erforderlichen Erschließungsflächen und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Wegeparzelle Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 172,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 63, die südliche Begrenzung der Wegeparzelle Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 177/2, die östliche Begrenzung des Flurstückes Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 92,
- im Süden durch eine um ca. 38 bzw. 58 m nach Süden verschobene Linie parallel zur südlichen Begrenzung der Wegeparzelle Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 177/2,
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Wegeparzelle Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 176.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zusätzlich die Erschließungsflächen und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der K 13,
- im Osten durch die östliche Begrenzung der Wegeparzelle Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 173, die nördliche Begrenzung der Wegeparzelle Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 172, die östliche Grenze des Flurstückes Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 64, die nördliche Begrenzung der Wegeparzelle Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 177/2, die östliche Begrenzung des Flurstückes Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 92,
- im Süden durch eine um ca. 38 bzw. 58 m nach Süden verschobene Linie parallel zur südlichen Begrenzung der Wegeparzelle Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 177/2,
- im Westen durch die westliche Begrenzung der Wegeparzelle Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 176, die südliche Begrenzung der Wegeparzelle Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 172, die westliche Begrenzung der Wegeparzelle Gemarkung Laubenheim Flur 3, Flst. 173.

1.5. Darstellung des Flächennutzungsplans

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist der Bereich, in dem das Vorhaben geplant ist, als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "L 68" soll für den Bereich ein Sondergebiet (SO) "Pferdehof" bzw. "Gastronomie" sowie ein Sondergebiet "Landwirtschaft" gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes "L 68" erforderlich.

1.6 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Zu den Bauleitplanverfahren fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.10.2009 bis 27.10.2009 statt. Am 27.10.2009 erfolgte zudem im Stadtplanungsamt Mainz die Vorkoordinierung mit den betroffenen Fachämtern. Insbesondere zu folgenden Punkten sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch vertiefende Untersuchungen bzw. Gutachten erforderlich:

- Verkehrserschließung
- Entwässerung (Schmutzwasser/Niederschlagswasser)
- Artenschutz
- Landschaftsbild
- Lärm

Darüber hinaus wurden seitens der Fachämter unter anderem folgende Anregungen vorgebracht:

- Seitens des 12-Amt für Stadtentwicklung Statistik und Wahlen wird auf die Vorbildwirkung eines solchen Vorhabens im Außenbereich hingewiesen und eine mögliche Beeinträchtigung der Gastronomie in den Ortskernen gesehen.

Sämtliche Anregungen sind im Vermerk über die Vorkoordinierung dargestellt, der dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist.

1.7. Abweichung von den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (RROP 2004)

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe aus dem Jahre 2004 stellt für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowohl eine bestehende Siedlungsfläche als auch ein Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung dar. Aus diesem Grund hatte im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung sowohl die Regionale Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe als auch die SGD-Süd als Obere Landesplanungsbehörde auf diesen Konflikt hingewiesen. Eine Abweichung von dem raumordnerischen Ziel der Rohstoffsicherung vor dem Abschluss der laufenden Fortschreibung des RROP (voraussichtlich 2011) wurde bisher nicht in Aussicht gestellt.

Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens nach § 10 Abs. 6 LPlG, welches bereits im Dezember 2009 seitens der Stadt Mainz bei der SGD-Süd beantragt wurde, wird geprüft, ob für die Ausweisung eines Sondergebietes "Freizeit/Gastronomie" eine Abweichung von dem o.g. Ziel der Raumordnung "Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung" vertretbar wäre.

Dieses Verfahren wird in Folge der o.g. Beantragung durch die Stadt Mainz von der SGD-Süd, Obere Landesplanungsbehörde durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren (vor allem die Offenlage gem. § 3 Abs. 2) kann erst dann weiterbetrieben werden, nachdem zu diesem Zielabweichungsverfahren seitens der SGD-Süd ein positiver Bescheid vorliegen wird.

2. Kosten

Der Stadt Mainz entstehen durch die Planung und Realisierung des Vorhabens keine Kosten. Zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Einzelheiten im Sinne von § 12 BauGB geregelt werden sollen.

Die Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inklusive der erforderlichen Gutachten sowie die Kosten für die Erschließung sind vom Vorhabenträger zu tragen.

3. Weiteres Verfahren

Im Rahmen des von der Stadt Mainz bei der SGD-Süd beantragten Zielabweichungsverfahrens wird über die Zulässigkeit einer durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen Abweichung von dem Ziel des Regionalen Raumordnungsplans gemäß § 10 Abs. 6 des Landesplanungsgesetzes entschieden.

Dieses Verfahren ist ausschließlich auf Ebene der Regional- und Landesplanung veranlagt und wird von der SGD-Süd als Obere Landesplanungsbehörde durchgeführt.

In Folge dessen soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens VEP "L 68" erst dann die Offenlage durchgeführt werden, wenn ein positiver Bescheid zu dem von der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde durchgeführten Zielabweichungsverfahren vorliegt.

Parallel wird auf der Grundlage der jetzt vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und das Anhörverfahren durchgeführt. Zudem werden im weiteren Verfahren die noch ausstehenden gutachterlichen Untersuchungen sowie ein Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan erstellt, die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet und die Planung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Anhörverfahrens abgestimmt.

Von den beiden Investoren werden im weiteren Verfahren verbindliche schriftliche Zusagen eingeholt, dass die Teilfläche im Süden für die landwirtschaftliche Maschinenhalle an den Betreiber übertragen wird (siehe die bei Pkt. 1.1 genannte Absichtserklärung), und dass die geplante Maschinenhalle auch tatsächlich an diesem Standort und nicht als Aussiedlung an anderer Stelle verwirklicht wird.

Finanzielle Auswirkungen

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1
 nein