

Auftraggeber:

Christian Barth
Karl-Weiser-Strasse 1
55131 Mainz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gutshof Laubenheimer Höhe (L68)“

Vorhabenbeschreibung

Dieser Bericht umfasst 9 Seiten.
Proj.-Nr.: 124-09

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

Mainz, den 12.02.2010

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	2
2	LAGE DES VORHABENS	2
3	BESTANDSSITUATION	3
4	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	7

1 Einleitung

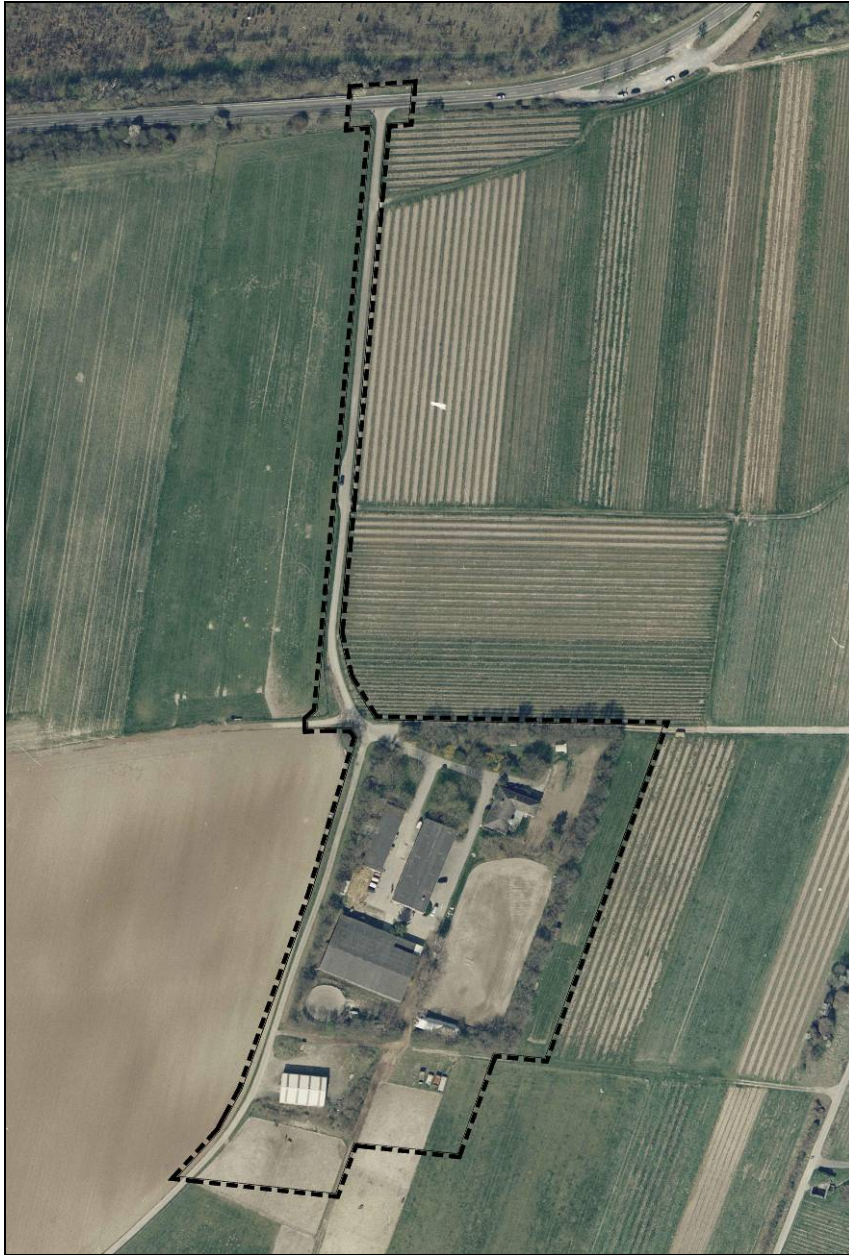
Im Süden der Stadt Mainz, im Außenbereich des Stadtteiles Laubenheim, plant Herr Barth im Bereich eines bestehenden Aussiedlerhofes den Neubau einer Reithalle, von Stallungen und sonstigen Anlagen der Pferdehaltung sowie eine Ausflugsgastronomie.

Der vorliegende Bericht beinhaltet die Vorhabenbeschreibung sowie eine Beschreibung der Bestandssituation.

2 Lage des Vorhabens

Das geplante Vorhaben soll im südlichen Stadtgebiet von Mainz zwischen den Stadtteilen Hechtsheim und Laubenheim in der Gemarkung Laubenheim im Bereich des bestehenden Aussiedlerhofes realisiert werden. Die Erschließung erfolgt über die nördlich des Hofes gelegene K 13 sowie den davon abzweigenden asphaltierten Wirtschaftsweg. (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“ (Abbildung ist unmaßstäblich)



3

Bestandssituation

Die durch den bestehenden Aussiedlerhof genutzten Flächen werden zum Großteil durch Gebäude sowie Hof- und Lagerplätze beansprucht und durch den in Ost-West-Richtung querenden Wirtschaftsweg in zwei Bereiche geteilt (siehe Abbildung 1).

Im Nordteil des Geländes befinden sich die Reithalle, das Stallgebäude sowie eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Geräte. Die Gebäude sind durch großflächige versiegelte Hofflächen eingefasst (siehe Abbildung 2). Südlich der Reithalle liegt ein Longierzirkel. Der Reitplatz mit Sandaufbau liegt im Osten des Geländes. Das nördlich des Reitplatzes gelegene Wohngebäude ist von Grünflächen, die als Gartenbereiche genutzt werden umgeben (siehe Abbildung 3). Weitere größere Grünflächen sind dem Stallgebäude und der Lagerhalle vorgelagert (siehe Abbildung 4). Diese sind als Rasenfläche gestaltet, auf denen einzelne größere Laubbäume stehen.

Abbildung 2: Reithalle, mit Stallgebäude linkerhand und Lagerhalle rechterhand



Abbildung 3: Blick vom Stallgebäude auf den Reitplatz und das Wohnhaus im Norden



Abbildung 4: Blick auf die der Lagerhalle vorgelagerte Rasenfläche mit einzelnen Bäumen



Im Südteil des Geländes befindet sich südwestlich eine weitere Lagerhalle, die von einer geschotterten Hoffläche umgeben ist. Östlich davon schließt sich Grünland an, das überwiegend als Weide sowie als Lagerfläche genutzt wird. Zum Teil fehlt auf den Weiden durch die hohe Beanspruchung die Grasnarbe. (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6)

Abbildung 5: Blick auf die Lagerhalle im Südteil des Aussiedlerhofgeländes



Abbildung 6: Blick auf die Weiden und Lagerflächen im Südosten



Das gesamte Gelände wird von einem dichten Gehölzgürtel aus Bäumen und Sträuchern umgeben, so dass das Anwesen von den angrenzenden Flächen aus nicht einsehbar ist (siehe Abbildung 7 und Abbildung 8).

Abbildung 7: Blick von Osten auf den Gehölzgürtel des Geländes



Abbildung 8: Blick von Nordwesten auf den Gehölzgürtel des Geländes



Der Hof wird, wie schon erwähnt, von Norden über einen ca. 290 m langen und asphaltierten Wirtschaftsweg erschlossen. Beidseitig dieses Wirtschaftsweges befinden sich Pferdekoppeln und Rebflächen (siehe Abbildung 9).

Abbildung 9: Zufahrt zum Ausiedlerhof, im Norden ist die K 13 zu sehen



4 Beschreibung des Vorhabens

Für die geplanten Nutzungen von Pferdehaltung, Pferdesport und Ausflugsgastronomie mit den dazugehörigen Folgeeinrichtungen wird das bereits bebaute Gelände städtebaulich neu geordnet und gestaltet (siehe Abbildung 10).

Der Bau der neuen ca. 25,0 x 65,0 m großen Reithalle ist am selben Standort der bereits vorhandenen Reithalle vorgesehen. Daran schließt sich im Süden ein Stallgebäude mit Pensionspferdehaltung an, das den nicht mehr zeitgemäßen Stall ersetzt. Es sind ca. 20 Einstellplätze für Pferde vorgesehen. Das bestehende Stallgebäude und die Gerätehalle werden abgebrochen und die entstehende Freifläche als großzügige Hofanlage gestaltet. Die Freiflächen und Einzelbäume, die erhalten werden können, werden dabei in die Gestaltung mit eingebunden. Östlich des neuen Reithallen- und Stallgebäudes befindet sich der neue Reitplatz, der mit den Abmessungen von 45,0 x 20,0 m kleiner dimensioniert ist als der alte Reitplatz. (siehe Abbildung 10)

Die Ausflugsgastronomie wird im Nordosten des Geländes, im Bereich des ehemaligen Wohngebäudestandortes errichtet und umfasst eine „Weinberghütte“ und eine „Scheune“. Im städtebaulichen Vertrag wird abschließend geregelt, dass die Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze von 200 nicht überschritten wird. Die „Weinberghütte“ soll Ausflugsgästen, Radfahrern und Wanderern zum Einkehren dienen. Im Osten der Gastronomiegebäude werden daher Terrassen sowie ein Weingarten angelegt (siehe Abbildung 10), die für die Sommernutzung bestimmt sind. Die „Scheune“ wird hauptsächlich für Sonderveranstaltungen im Sinne einer Bedarfsgastronomie auf Anfrage genutzt.

Die Betriebszeiten der Ausflugsgastronomie sind wie folgt vorgesehen: Montag bis Freitag von 16:00 bis 24:00 Uhr sowie Samstag und Sonntag von 11:00 bis 24:00 Uhr. Die Nutzung der Flächen im Außenbereich erfolgt bei entsprechender Witterung.

Die Mainzer Winzer werden in das gastronomische Angebot eingebunden. Neben der Präsentation lokal erzeugter Weine auf der Weinkarte sind auch Weinvorstellungen und die Außenanwendung der Weinregion Mainz und Rheinhessen im Rahmen der „Great Wine Capitals“ vorgesehen.

Ein Großteil der Besucher wird das Gelände zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Das Plangebiet ist an örtliche und überörtliche Rad- und Wanderwege gut angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 800 m Entfernung an der K13 / Erich-Koch-Höhenweg.

In dem durch den vorhandenen Wirtschaftsweg getrennten Südteil des Gutshofgeländes ist weiterhin der Bau des Longierplatzes sowie eines weiteren Gebäudes vorgesehen, das dem Aufenthalt der Reiter und zum Umkleiden dient. Beiderseits des Longierplatzes, parallel zum Wirtschaftsweg werden weitere 19 Stellplätze für die Reithallennutzer angelegt. Die bestehende Lagerhalle im Südosten wird erhalten. (siehe Abbildung 10) Für diesen Teilbereich sowie im Norden ist die Realisierung von jeweils einer Betriebswohnung vorgesehen.

Gemäß den Anforderungen der rheinland-pfälzischen Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden für die geplante Gastronomie 40 Stellplätze benötigt. Die erforderliche Stellplatzanzahl wird mit der im Nordwesten des Gutshofgeländes vorgesehenen insgesamt 44 Stellplätze umfassenden Stellplatzanlage erfüllt. Die zusätzlichen 4 Stellplätze sowie die westlich des Gastronomiegebäudes liegenden 33 Stellplätze dienen als Überlaufstellplätze. (siehe Abbildung 10)

Für den Pferdehof im südlichen Teil des Gutshofgeländes sind nach der Stellplatzverordnung 10 Stellplätze nachzuweisen, die nördlich des geplanten Verwaltungsgebäudes untergebracht sind. Nordöstlich der Gerätehalle befinden sich weitere 9 Stellplätze. Zusätzlich sind 12 Stellplätze südlich des Reithallen- und Stallkomplexes vorgesehen. (siehe Abbildung 10)

In der Summe sind damit auf dem Gutshofgelände bis zu 108 Stellplätze verfügbar. Nutzungskonflikte durch parkende Fahrzeuge in der angrenzenden Feldflur können dadurch ausgeschlossen werden.

Im äußersten Süden wird auf ca. 2.000 m² der derzeitige Pächter des Aussiedlerhofes Herr Mirlach seinen landwirtschaftlichen Betrieb mit den im betrieblichen Zusammenhang stehenden Anlagen sowie mit den Anlagen zur Sammlung, Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse realisieren. Wohnnutzung ist hier nicht vorgesehen. (siehe Abbildung 10) Durch die Unterbringung im räumlichen Zusammenhang ist eine zusätzliche Aussiedlung im Außenbereich nicht erforderlich. Damit wird einer weiteren Zersiedlung vorgebeugt.

Abbildung 10: Städtebauliches Konzept „Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)“



Im Wesentlichen werden für die Realisierung des Vorhabens die bereits durch den Aussiedlerhof genutzten Flächen umgestaltet. Lediglich im Süden werden im Vergleich kleinräumiger bisher nicht durch bauliche Anlagen beanspruchte Flächen in die Gestaltung mit einbezogen.

Der Gehölzgürtel wird bis auf kleine Abschnitte im Bereich des querenden Wirtschaftsweges erhalten. Die Flächen im Süden und Südosten werden mit einer ca. 6,0 m breiten dichten Gehölzpflanzung abgepflanzt, so dass das Gutshofgelände auch zukünftig eine dichte Eingrünung aufweist. Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen liegt bei ca. 10 m. Aufgrund

des Gehölzgürtels, der das Gelände derzeit umrahmt, werden die Gebäude im Umfeld kaum sichtbar sein.

Für die Erschließung des Gutshofes „Laubenheimer Höhe“ wird der vorhandene ca. 3 m breite asphaltierte Wirtschaftsweg um 2 m verbreitert. Die Wirtschaftswegen im Osten, Norden und Süden des Gutshofgeländes werden nicht beansprucht und stehen weiterhin der Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie den Naherholungssuchenden zur Verfügung.

Da der motorisierte Erschließungsverkehr für den Gutshof ausschließlich über den regelgerecht ausgebauten Wirtschaftsweg verläuft, sind keine Beeinträchtigungen der für die Naherholung maßgeblichen Wegebeziehungen Erich-Koch-Höhenweg im Osten und Bodenheimer Weg im Westen gegeben.

Die Schmutzwasserbeseitigung wurde mit dem zuständigen Wirtschaftsbetrieb abgestimmt und ist gesichert.

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht gemäß §2a BauGB erstellt.

Das für das Vorhaben erstellte schalltechnische Gutachten kommt im Hinblick auf die Gesamt-Schalleinwirkungen zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft unterschritten und damit eingehalten werden. Der Freiraum wurde ebenfalls untersucht. Am östlich des Gutshofes verlaufenden Erich-Koch-Höhenweg werden durch das Vorhaben Beurteilungspegel von 50 dB(A) einwirken. Dies entspricht einem Immissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete am Tag. Zu berücksichtigen ist, dass der Raum bereits durch Schallimmissionen aus dem Flugverkehr des Frankfurter Flughafens sowie bei bestimmten Wetterlagen durch Schallimmissionen von der Autobahn und der Kreisstraße vorbelastet ist.

Gemäß dem Masterplan zum Regionalpark Rheinhessen ist der Erich-Koch-Höhenweg ein Entwicklungsschwerpunkt und Teil einer Regionalparkroute. Durch Aufgreifen wesentlicher Gestaltungsmerkmale des Masterplankonzeptes, besteht die Möglichkeit Regionalparkkonzept und Vorhaben sinnvoll miteinander zu verknüpfen und eine Ergänzung und Fortführung des Masterplankonzeptes zu verwirklichen. Der Vorhabenträger hat diesbezüglich bereits Kontakt mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe aufgenommen.