

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0915/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 20 02 Ä 35 und 61 26 Lau 68	Datum 01.06.2010	<b>TOP</b>

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 08.06.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.06.2010
Stadtrat	Entscheidung	30.06.2010

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "Gutshof Laubenheimer Höhe - VEP (L 68)" - Planstufe II

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

hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

- Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 02.06.2010

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zu den o. g. Bauleitplanentwürfen:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe II
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

## **1. Bisheriges Verfahren**

### **1.1 Abweichung von den Zielen der Raumordnung**

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.

Die Stadt Mainz hat daher im Dezember 2009 einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) Rheinhessen-Nahe 2004 gestellt. Im Rahmen dieses Zielabweichungsverfahrens nach § 10 Abs. 6 LPlG, wurde geprüft, ob für die Ausweisung eines Sondergebietes "Freizeit" eine Abweichung von dem o.g. Ziel der Raumordnung "Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung" vertretbar ist.

Mit Bescheid vom 04.03.2010 teilte die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Obere Landesplanungsbehörde mit, dass für das geplante Vorhaben eine Abweichung von dem Ziel der Rohstoffsicherung zugelassen wird. Die vorliegenden Bauleitplanverfahren können auf dieser Grundlage weiter betrieben werden.

### **1.2 Einleitungs- / Aufstellungsbeschluss**

In seiner Sitzung am 23.03.2010 hat der Stadtrat der Stadt Mainz den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutshof Laubenheimer Höhe - VEP (L 68) und die die Änderung Nr. 35 des Flächennutzungsplanes gefasst.

### **1.3 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. Hierbei zeigte sich, dass zu folgenden Punkten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch vertiefende Untersuchungen bzw. Gutachten erforderlich sind:

- 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.

#### **1.4 Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.04.10 bis 23.04.10 im Aushangverfahren durchgeführt. Der Vermerk über diese Bürgerbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt. Änderungen des Bebauungsplanentwurfes haben sich durch die vorgebrachten Anregungen nicht ergeben.

#### **1.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von 01.04.2010 bis 30.04.2010. Der Vermerk über diese Beteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Auf Grund der Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen erfolgten folgende Änderungen der Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes:

- Anpassung des Geltungsbereiches an die aktuelle Planung der Erschließungsstraße.
- Festsetzung einer privaten an Stelle einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Vorhabengebietes.
- Darstellung der vorhandenen Fernölbetriebsleitung und Festsetzung eines Leitungsrechtes sowie eines Schutzstreifens.

### **2. Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Aufgrund der fortgeschrittenen Planungen hat sich die Grenze des Vorhabens im Süden um einige Meter verschoben. Zudem hat sich der Geltungsbereich im Bereich der Zufahrtsstraße an die aktuelle Planung angepasst. Hierbei wurden Teile der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Parzelle mit in den Geltungsbereich aufgenommen um den erforderlichen Ausbau der Erschließungsstraße zu ermöglichen. Aus diesem Grund soll ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den angepassten Geltungsbereich gefasst werden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "L 68" befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Laubenheim, auf der Laubenheimer Höhe zwischen den Stadtteilen Hechtsheim und Laubenheim. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des einbezogenen Teilbereiches der K 13,
- im Osten durch die östliche Begrenzung des Weges "Auf der Laubenheimer Höhe" (Wegeparzellen Flurstück 174 und 173), die nördliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 172, die östliche Grenze des Flurstückes 64, die nördliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 177/2 und die östliche Begrenzung des Flurstückes 92 – alle Gemarkung Laubenheim, Flur 3,

- im Süden durch eine um ca. 43 m bzw. 73 m nach Süden versetzte und parallel zur südlichen Wegeparzelle Flurstück 177/2 verlaufende Linie, die die Flurstücke 92, 93/1, 93/2 und 94 - alle Gemarkung Laubenheim, Flur 3 - durchschneidet und
- im Westen durch die westliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 176, die südliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 172 und die westliche Begrenzung des Weges "Auf der Laubenheimer Höhe" (Wegeparzelle Flurstück 173) – alle Gemarkung Laubenheim, Flur 3.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung Nr. 35 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)" befindet sich in der Gemarkung Laubenheim, Flur 3 und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 172,
- im Osten durch, die östliche Grenze des Flurstückes 63, die nördliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 177/2 und die östliche Begrenzung des Flurstückes 92,
- im Süden durch eine um ca. 43 m bzw. 73 m nach Süden versetzte und parallel zur südlichen Wegeparzelle Flurstück 177/2 verlaufende Linie, die die Flurstücke 92, 93/1, 93/2 und 94 durchschneidet und
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Wegeparzelle Flurstück 176.

### **3. Immissionsschutz**

Im Rahmen des Anhörverfahrens erfolgten, teilweise aufgrund von Anregungen der Träger öffentlicher Belange, vertiefende Untersuchungen zu den zu erwartenden Immissionskonflikten. Neben den Lärmeinwirkungen auf die nahegelegene Wohnbebauung wurde auch der Lärmeintrag auf den Außenbereich sowie eine mögliche Geruchsbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des "Gutshofes" untersucht.

#### **Lärmschutz für den Außenbereich**

Der "Gutshof Laubenheimer Höhe" befindet sich im Außenbereich in unmittelbarer Nähe zum Erich-Koch-Höhenweg als bedeutendes Naherholungsgebiet. Durch die im Vorhabengebiet geplante Gastronomie und die hier vorgesehenen Musikdarbietungen ergibt sich ein Lärmeintrag auf den umliegenden Außenbereich.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) erfüllt der Laubenheimer Hang als landschaftliches Umfeld der Stadt Mainz die Funktion der stadtnahen Erholung. Der Bereich der Laubenheimer Höhe ist dabei in seiner Bedeutung als Naherholungsgebiet insbesondere als Raum für naturnahe, landschaftsgebundene stille Erholung zu sichern.

Durch den Betrieb der Gastronomie sowie insbesondere durch die mögliche Darbietung von Musik auf der Außenterrasse erfolgt ein Lärmeintrag auf die angrenzende freie Landschaft und den nahe gelegenen Erich-Koch-Höhenweg. Das erstellte Schallgutachten zeigt auf, dass ein Lärmeintrag im direkten Umfeld zu erwarten ist.

Als Musikveranstaltung werden begleitende Dinnermusik sowie Darbietungen oder Ständchen an Festivitäten zugrunde gelegt. Popkonzerte bzw. vergleichbare Veranstaltungen sind nicht geplant und daher nicht Gegenstand des Vorhabens. Eine Regelung hierzu erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

Da für den Schutz des Außenbereiches keine rechtlichen Regelungen (analog der TA-Lärm) existieren, werden hier keine eindeutigen Grenz- oder Orientierungswerte zu Grunde gelegt. Im Vergleich zu den Regelungen der TA-Lärm kann als Orientierung ausgeführt werden, dass in einem Umfeld von ca. 225 m um das Vorhaben herum die Grenzwerte für ein Reines Wohngebiet (WR) überschritten werden. In einem Abstand von mehr als 225 m werden die Grenzwerte für ein WR unterschritten und damit eingehalten.

Bei dem Erich-Koch-Höhenweg handelt es sich um einen Fuß- und Radweg, der sich insgesamt über mehrer Kilometer Länge erstreckt und in einem Teilabschnitt von ca. 300 m innerhalb des o.g. Umfeldes von ca. 225 m verläuft. Die Wahrnehmung der Musikgeräusche ausgehend vom "Gutshof" wirken jedoch nur auf einen vergleichsweise kurzen Abschnitt. Da die Radfahrer und Fußgänger diesen Bereich lediglich queren und keine Aufenthalts- / Ruhebereiche betroffen sind, kann nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

An den nächstgelegenen Wohngebäuden werden die Grenzwerte nach TA Lärm eingehalten. Lärmkonflikte ergeben sich aus der Planung des Vorhabens bei den zu Grunde liegenden Voraussetzungen nicht.

### **Lärmschutz bei Sonderveranstaltungen**

Sofern innerhalb des Vorhabengebietes ausnahmsweise Sonderveranstaltungen stattfinden sollen, die nicht im Rahmen des Schallgutachtens berücksichtigt wurden (z. B. Reitveranstaltung mit Lautsprecherdurchsagen) so sind hierfür eigenständige immissionsschutzrechtliche Genehmigungen bei der Unteren Immissionsschutzbehörde einzuholen.

### **Geruchsbelastung durch die Landwirtschaft**

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Aufgrund dieser Nutzung ist damit zu rechnen, dass gelegentlich Beeinträchtigungen in Form von Gerüchen beim Ausbringen von Mist und Gülle entstehen, die aber in Abhängigkeit vorherrschender Windrichtungen nur kurzzeitig auftreten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den begleitenden Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ist für den Außenbereich üblich und insofern unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme durch den "Gutshof" hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters der Geruchsimmissionen und da innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls landwirtschaftliche Nutzungen (Pferdehaltung) vorhanden sind, von denen Geruchsbelastungen ausgehen können, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikte zu erwarten.

## **4. 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 Bebauungsplans inklusive der erforderlichen Gutachten sowie die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und die Erschließung inklusive des Anschlusses an die K 13 sind vom Vorhabenträger zu tragen. Der hierfür zuvor gesetzte Kostenrahmen wird nach den aktuellen Kostenkalkulationen eingehalten.

Der Stadt Mainz entstehen durch die Planung und Realisierung des Vorhabens keine Kosten.

## **5. Weiteres Verfahren**

Auf Grundlage des in Planstufe II beschlossenen Bebauungsplanentwurfes soll in einem nächsten Schritt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 erfolgen. Parallel hierzu wird der städtebauliche Vertrag erarbeitet der vor Satzungsbeschluss des VEP "L 68" unterzeichnet werden soll.

Finanzielle Auswirkungen

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

nein