

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1315/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 20 02 Ä 35 und 61 26 Lau 68	Datum 13.08.2010	<b>TOP</b>

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.08.2010		
<b>Beratungsfolge Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Datum</b>
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.08.2010
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Kenntnisnahme	26.08.2010
Ortsbeirat Mainz-Laubenheim	Kenntnisnahme	27.08.2010
Stadtrat	Entscheidung	01.09.2010
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Kenntnisnahme	08.09.2010

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "VEP L 68" (Satzungsbeschluss)

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

- hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

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

- hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 16.08.2010

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:** - siehe Seite 2 -

**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:

1. zu a) und b) die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. die Flächennutzungsplanänderung Nr. 35 einschließlich Begründung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB,
3. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und in Kenntnis des Durchführungsvertrages den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB,
4. die Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB/ § 10 Abs. 4 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.

## **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.

Aufgrund der fortschreitenden Planungen hat sich die Grenze des Vorhabens im Verlauf des Aufstellungsverfahrens um einige Meter geändert weshalb der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.06.2010 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst hat.

## **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 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch vertiefende Untersuchungen bzw. Gutachten erforderlich wurden.

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 Änderungen der Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes. Unter anderem musste der Geltungsbereich an die aktuelle Planung der Erschließungsstraße angepasst werden, was zusätzlich einen erneuten Aufstellungsbeschluss erforderte.

## **1.6 Offenlage**

Die Bauleitpläne wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.10 bis einschließlich 12.08.10 im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz, Im Rathaus, sowie in der Ortsverwaltung Mainz-Laubenheim öffentlich ausgelegt. Außerdem konnten die Planunterlagen in diesem Zeitraum im Internet eingesehen werden. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine inhaltlichen Anregungen vorgebracht.

Der Vermerk über diese Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigefügt. Änderungen des Bebauungsplanentwurfes haben sich nicht ergeben.

## **2. Änderungen der Vorhabenbeschreibung**

### **Betriebszeiten**

Im Rahmen der Vertragserstellung wurde seitens des Vorhabenträgers der Wunsch zur Änderung der Vorhabenbeschreibung an die Stadt Mainz herangetragen. Die Vorhabenbeschreibung enthielt bislang eine Beschränkung der Betriebszeiten für die Gastronomie (Montag bis Freitag von 16.00 bis 24.00 Uhr sowie Samstag und Sonntag von 11.00 bis 24.00 Uhr), die nunmehr gänzlich entfällt. Auf eine Beschränkung der Betriebszeiten im Städtebaulichen Vertrag wurde daher ebenfalls verzichtet. Dies vor allem, da das Lärmgutachten nachweist, dass eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Wohnbebauung auch ohne Einschränkung der Betriebszeiten nicht zu erwarten ist.

### **Anzahl der Sitzplätze**

Sowohl die Betriebsbeschreibung als auch der städtebauliche Vertrag enthielten bislang eine Begrenzung der Sitzplatzzahlen für die Gastronomie von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Plätzen im gesamten Vorhabengebiet. Auf Wunsch des Vorhabenträgers wurde im Rahmen der Vertragsverhandlungen eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die es dem Betreiber ermöglicht, an bis zu 12 Tagen pro Jahr weitere 180 Gäste zu bewirten. Diese Regelung soll es dem Vorhabenträger ermöglichen einzelne größere Veranstaltungen mit in der Summe bis zu 380 Gästen durchzuführen.

### **Pkw-Stellplätze/Verkehr**

Im gesamten Vorhabengebiet sind durch den Vorhabenträger nunmehr 129 Stellplätze an Stelle der zuvor 108 Stellplätze vorgesehen. Aufgrund der weitergeführten Planung und der größeren Gastraumfläche werden mehr Stellplätze als bisher für die Deckung des Bedarfs der Gastronomie erforderlich.

Durch das o.g. zusätzliche Gästeaufkommen ist an den 12 Tagen im Jahr zudem mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einem erhöhten Stellplatzbedarf zu rechnen. Die geplante Erschließungsstraße ist dabei ausreichend dimensioniert um diesen zusätzlichen Verkehr zu bewerkstelligen. Auch die geplanten Stellplätze auf dem Vorhabengelände reichen aus, um eine gleichzeitige Belegung aller vorhandenen Gastraumflächen (Scheune, Hütte und Terrassen) zu ermöglichen. Die bisher geplanten Überlaufstellplätze werden dabei durch die Belegung der zusätzlichen Flächen mit weiteren 180 Gästen vollständig erforderlich, sodass an 12 Tagen im Jahr keine Überlaufstellplätze mehr zur Verfügung stehen. An den restlichen 353 Tagen im Jahr dienen die 36 Stellplätze nach wie vor dem normalen Gastronomiebetrieb als Überlaufstellplätze.

## **3. 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.

Die Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und die Pkw-Erschließung inklusive des Fuß- und Radweges entlang der neu geplanten Erschließungsstraße und des Anschlusses an die K 13 werden vom Vorhabenträger getragen.

#### 4. Weiteres Verfahren

Im Anschluss an die bereits erfolgten Verfahrensschritte soll die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen werden.

Da sich auch in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Änderungen aus der Offenlage ergeben haben kann dieser nunmehr mitsamt der überarbeiteten Betriebsbeschreibung und in Kenntnis des städtebaulichen Vertrages als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1  
 nein