

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

FNP-Änderung Nr. 35 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)"



Zusammenfassende Erklärung

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

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutshof Laubenheimer Höhe (L 68)"

Ziel des Bauleitplanverfahrens "L 68" war die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung einer Ausflugsgastronomie sowie eines Pferdehofes auf der Fläche eines bestehenden Pferde- und Aussiedlerhofes auf der Laubenheimer Höhe. Mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung durch den Eigentümer HeidelbergCement wurde das Betriebsgelände an einen privaten Investor veräußert, der mit dem Wunsch zur Errichtung des Gastronomievorhabens auf die Stadt Mainz zugetreten ist.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Investors handelt wurde der Bebauungsplan in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP erstellt. Wegen der Lage im Außenbereich war zur Verwirklichung der Nutzung auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Darstellung von Rohstoffsicherungsflächen im Regionalen Raumordnungsplan sowie im Landesentwicklungsprogramm LEP IV führten dazu, dass vor der Durchführung des Bauleitplanverfahrens ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Landesplanung durchgeführt werden musste. Aufgrund der geringen Flächengröße in Bezug zur gesamten Rohstoffsicherungsfläche und der Lage im Randbereich wurde eine Abweichung von den Zielen der Landesplanung mit Bescheid vom 04.03.2010 zugelassen.

Die Lage des Plangebietes im Außenbereich auf der Laubenheimer Höhe führte zu einem erhöhten Untersuchungsaufwand insbesondere in Bezug auf das Landschaftsbild und den Aspekt der Naherholung, da in unmittelbarer Nachbarschaft der Erich-Koch-Höhenweg als bedeutender Rad- und Wanderweg verläuft.

Folgende vertiefende Gutachten wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingeholt:

- Schallgutachten
- Untersuchung zur Regenwasserbereitstellung, Schmutzwasserentsorgung, Feuerlöschwasserversorgung
- Sichtbarkeitsanalyse (als Teil des Umweltberichtes)

Die Ergebnisse der Gutachten bestätigten, dass das Vorhaben aufgrund seiner Eigenschaften insbesondere Auswirkungen auf den umliegenden Naherholungsraum durch Schalleinwirkungen hat. Aus diesem Grund wurden im städtebaulichen Vertrag zum VEP Regelungen zur Einschränkung möglicher Emissionen aufgenommen.

Die Anbindung des Vorhabens an die kommunalen Ver- und Entsorgungssysteme ist gewährleistet. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt vor Ort. Belastungen des Bodens im unmittelbaren Bereich des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

Auf Grund des Ergebnisses der eingeholten Gutachten und des Umweltberichtes, sowie den Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Anhörverfahrens - die Gutachten sowie der Umweltbericht hatten den Behörden beim Anhörverfahren vorgelegen - wurden bezüglich der Umweltbelange im wesentlichen die nachfolgenden Punkte im Bauleitplanverfahren berücksichtigt:

- Erhalt und Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen als Lebensraum für die vorkommenden Tierarten sowie zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild.
- Festsetzung einer Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer.
- Einschränkung möglicher Musikereignisse zur Minderung von Schallemissionen auf den Außenbereich und die nächstgelegene Wohnbebauung.
- Erhaltung bestehender Bäume auf dem Grundstück zur Minimierung des Eingriffs.
- Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort auf dem Vorhabengrundstück.
- Sicherung einer internen Ausgleichsfläche mittels Festsetzung sowie externer Ausgleichsmaßnahmen im nahen Umfeld des Vorhabens innerhalb der Gemarkung Mainz-Laubenheim mittels vertraglicher Vereinbarung.
- Anpflanzung von Gehölzstrukturen und Baumreihen entlang von Wegen zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.04.2010 bis 23.04.2010 im Aushangverfahren beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden in diesem Verfahrensschritt keine inhaltlichen Anregungen vorgebracht.

Auch im Rahmen der nachfolgenden Offenlage in der Zeit vom 12.07.2010 bis zum 12.08.2010 wurden keine Anregungen vorgebracht, die zu Änderungen des Bauleitplans geführt haben.

Alternativen zum Standort des geplanten Vorhabens bestanden nicht. Obwohl die Landschaftliche Umgebung wegen der exponierten Lage am Rheintal sowie des unmittelbar benachbarten regional bedeutsamen Wanderweges eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild hat, wäre ein Verschieben des Vorhabenstandortes nicht sinnvoll gewesen. Das betroffene Grundstück war bereits mit einem bestehenden Aussiedlerhof bebaut und damit das Landschaftsbild bereits vorgeprägt. Ein anderer Standort hätte zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Landschaft geführt. Auch die Flächenverfügbarkeit war nur an diesem Standort gegeben. Die Erschließung von Grundstücken im Außenbereich stellt sich üblicherweise als problematisch dar. Diese wurde jedoch durch die bereits bestehenden Infrastruktureinrichtungen des Aussiedlerhofes erheblich erleichtert.