

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

## INHALTSVERZEICHNIS

1	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
2	<b>LAGE DES VORHABENS.....</b>	<b>2</b>
3	<b>BESTANDSSITUATION.....</b>	<b>3</b>
4	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....</b>	<b>7</b>

---

### **1 Einleitung**

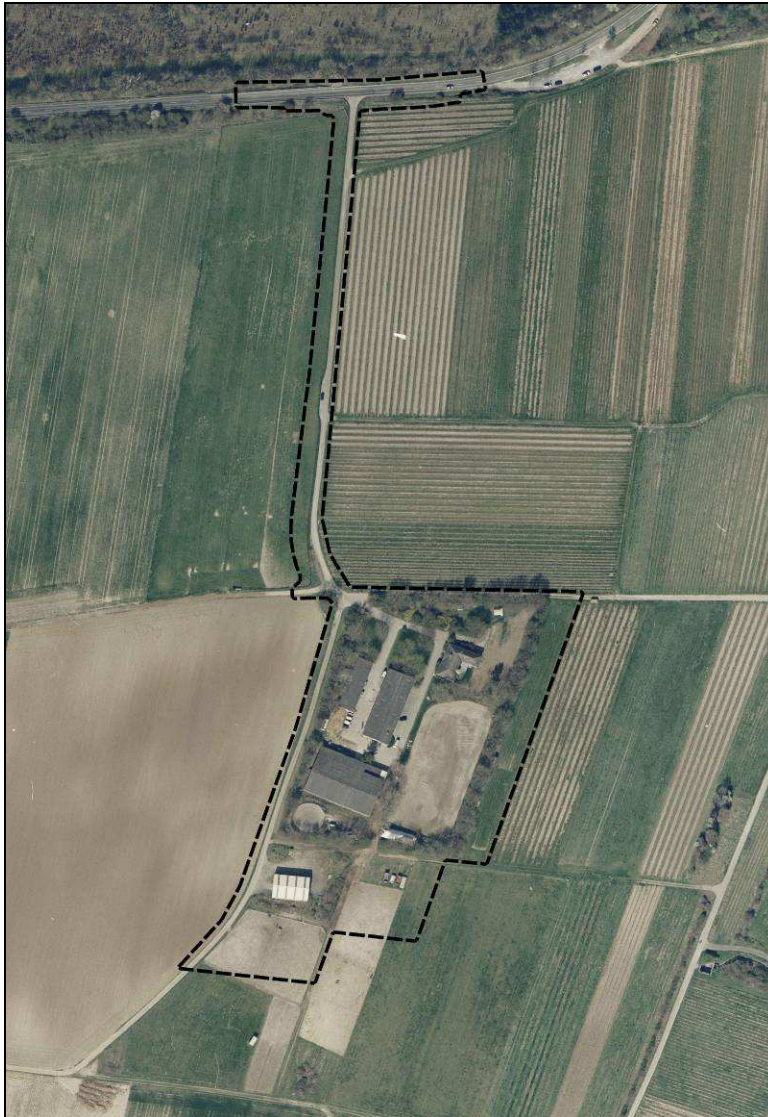
Im Süden der Stadt Mainz, im Außenbereich des Stadtteiles Laubenheim, plant Herr Barth im Bereich eines bestehenden Aussiedlerhofes den Neubau einer Reithalle, von Stallungen und sonstigen Anlagen der Pferdehaltung sowie eine Ausflugsgastronomie.

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 64,0 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“. Die Anzahl gleichzeitig bewirtschafteter Sitzplätze wird auf 200 begrenzt. Lediglich an 12 Tagen im Jahr wird diese Anzahl um bis zu 180 Sitzplätze zusätzlich überschritten. 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 genutzt. 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 Außendarstellung der Weinregion Mainz und Rheinhessen im Rahmen der „Great Wine Capitels“ 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 Verwaltungszwecken und der Unterbringung einer Betriebswohnung dient. Eine weitere Betriebswohnung ist im Norden vorgesehen.

Die bestehende Lagerhalle im Südosten wird erhalten. Die für den Betrieb des Pferdestalles erforderliche Düngelagerstätte wird westlich dieser Lagerhalle errichtet und als ca. 36 m<sup>2</sup> große Stahlbetonplatte mit einer ca. 1,0 m hohen Aufkantung ausgebildet (siehe Abbildung 10). Die Dimensionierung der Düngelagerstätte ist für die zu erwartende Menge an anfallenden Festmist von ca. 29 m<sup>3</sup> pro Monat und unter der Voraussetzung der Entsorgung aller 4 Wochen ausreichend.

Für den Pferdehof im südlichen Teil des Gutshofgeländes sind gemäß den Anforderungen der rheinland-pfälzischen Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge 8 Stellplätze nachzuweisen. Für die geplante Ausflugsgastronomie werden nach der Stellplatzverordnung 82 Stellplätze und für die Betriebswohnung und das Verwaltungsbüro weitere 3 Stellplätze benötigt. Bei der o.g. zusätzlichen Belegung an 12 Tagen im Jahr mit weiteren 180 Gästen ist davon auszugehen, dass sowohl die innen liegenden Gastraumflächen als auch die Außenbewirtschaftungsflächen genutzt werden. Aus diesem Grund werden für diese 12 Tage weitere 36 Stellplätze für die Außenbewirtschaftungsflächen erforderlich. An den restlichen 353 Tagen im Jahr stehen diese Stellplätze dem normalen Gastronomiebetrieb als Überlaufstellplätze zur Verfügung. Die insgesamt erforderliche Stellplatzanzahl von zusammen 129 Stellplätzen wird auf dem Gutshofgelände mit der im Nordwesten vorgesehenen insgesamt 47 Stellplätze umfassenden Stellplatzanlage, den östlich davon liegenden 30 Stellplätzen, den 14 Stellplätzen südlich des Reithallen- und Stallkomplexes und den parallel zum Wirtschaftsweg vorgesehenen 26 Stellplätzen, den 5 Stellplätzen westlich des Verwaltungsgebäudes sowie den 7 Stellplätzen an der Lagerhalle nach-

gewiesen (siehe Abbildung 10). Nutzungskonflikte durch parkende Fahrzeuge in der angrenzenden Feldflur können dadurch ausgeschlossen werden.

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





Im äußersten Süden wird auf ca. 2.400 m<sup>2</sup> 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.

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 als vorhandene Eingrünung des Geländes wird weitestgehend bis auf kleine Abschnitte im Bereich des querenden Wirtschaftsweges erhalten. Die geplanten Sichtfenster innerhalb des Gehölzgürtels im Bereich der Gastronomie werden bezüglich Dimension, Art und Zeitpunkt der Herstellung in Abstimmung mit der Stadt (Umweltamt) festgelegt. Die Funktion des Gehölzgürtels als Ortsrandeingrünung bleibt weiterhin gewährleistet. Die Flächen im Süden und Südosten werden mit einer ca. 5,0 m breiten dichten Gehölzpflanzung abgepflanzt, so dass das Gutshofgelände insgesamt 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 Wirtschaftswege 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.

Mainz,

Christian Barth