

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1457/2021
Amt/Aktenzeichen 61/61 02 20 Ä59 + 61 26 He 133-VEP	Datum 15.10.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.10.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	11.11.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	24.11.2021	Ö

Betreff:

FNP-Ä Nr. 59 und vorhabenbezogener Bebauungsplan "He 133-VEP" (Satzungsbeschluss)

- a) Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning (He 133-VEP)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 32 GemO
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning (He 133-VEP)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 19.10.2021

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 26.10.2021

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt

1. zu a) und b) die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB,
2. die Flächennutzungsplanänderung Nr. 59 einschließlich Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m § 32 GemO,
3. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange 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 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB/ § 10 Abs. 4 BauGB.

1. Sachverhalt/ Planungserfordernis

Die Fa. Moser Caravaning betreibt seit Mitte der 1960er Jahre im Gewerbegebiet Hechtsheim auf dem Grundstück "Curiestraße 24" einen Betrieb zum Verkauf sowie zur Wartung und Reparatur von Wohnmobilen, Wohnwagen und Freizeitfahrzeugen aller Art. Ausgehend vom ursprünglichen Betriebsstandort unmittelbar an der Curiestraße hat die Fa. Moser Anfang der 1980er Jahre das Betriebsgelände nach Westen erweitert und in diesem Bereich weitere Ausstellungsflächen für Wohnmobile und Wohnwagen geschaffen. Mit der Zielsetzung, den bestehenden Betriebsstandort weiter zu stärken und auf die steigende Nachfrage mit einem entsprechend größeren Angebot betriebswirtschaftlich zu reagieren, ist die Fa. Moser Caravaning mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, das Betriebsgelände nochmals erweitern zu können.

Um einen Teil der für die Erweiterung der Fa. Moser Caravaning geplanten Fläche zukünftig gewerblich nutzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. des gültigen Baurechts erforderlich. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Caravaning- Betriebes an der Curiestraße geschaffen werden. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der Erweiterung zusätzliche Ausstellungsflächen für Wohnmobile, Wohnwagen und Freizeitfahrzeuge sowie eine Werkstatt und ein Verkaufsgebäude geplant. Da es sich bei dem Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Vorhabenträgers handelt, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss auch der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" geändert werden. Hierzu wurde parallel das Verfahren zur Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich des "He 133-VEP" durchgeführt.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschlüsse

Für das Plangebiet hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 01.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung des Bauleitplanes "Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning (He 133-VEP)" sowie die Einleitung des Bauleitplanverfahrens und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning (He 133-VEP)" beschlossen. Zudem hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 10.02.2021 die erneute Aufstellung der beiden Bauleitpläne beschlossen.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung/ Scoping

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.12.2019 bis einschließlich 08.01.2020 und in Form eines "Scoping- Termins" am 17.12.2019.

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 28.08.2020 im Aushangverfahren. Aus der Öffentlichkeit gingen im Zuge dieses Verfahrensschrittes keine Anregungen oder Bedenken ein.

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

2.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) erfolgte in der Zeit vom 19.10.2020 bis einschließlich 23.11.2020.

Aufgrund der im Zuge des Anhörverfahrens vorgetragenen Anregungen wurden ergänzende Festsetzungen zu den Themen "Eingrünung", "Grünerhalt" und "Neuanpflanzungen" vorgenommen. Zudem wurden Festsetzungen zu den erforderlichen Ausgleichsflächen in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen. Weiterhin wurde sowohl der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes als auch der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" nach Westen erweitert.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

2.5 Offenlage

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Offenlage) erfolgte in der Zeit vom 01.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in o.g. Zeitraum keine Stellungnahmen vorgetragen.

Seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Zuge der Offenlage darauf hingewiesen, dass Abweichungen zwischen tatsächlichem Bestand und den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Lage des im Plangebiet verlaufenden Mischwasserkanals bestünden. Die zeichnerische Festsetzung des Leitungsrechtes "L" wurde im Bebauungsplanentwurf daraufhin angepasst. Zudem wurde die Pflanzenauswahlliste redaktionell angepasst.

2.6 Erneute Offenlage

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB (erneute, eingeschränkte Offenlage) erfolgte in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 19.07.2021. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in o. g. Zeitraum keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Der Vermerk über die erste Offenlage zusammen mit den Ergebnissen der erneuten öffentlichen Auslegung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

3. Weiteres Verfahren

Da alle nach Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann die Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes "Erweiterung Moser Caravaning (He 133-VEP)" beschlossen und der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf "Erweiterung Moser Caravaning (He 133-VEP)" gefasst werden.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

In den Bauleitplanverfahren sind keine Anregungen zu geschlechtsspezifischen Aspekten vorgetragen worden.

5. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Die geplanten Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" ziehen kein Verfahren der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung nach sich. Es werden hierdurch keine Infrastrukturkosten für die Stadt ausgelöst.

6. Durchführungsvertrag

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 133-VEP" wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser Durchführungsvertrag ist Gegenstand einer separaten Beschlussvorlage.

7. Kosten

Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen, worin die Übernahme sämtlicher anfallender Kosten durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird. Darüber hinaus sind keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Verfahren heraus für die Stadt Mainz ergeben könnten.

Anlagen:

- Entwurf der Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich "He 133-VEP"
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP"
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes "He 133-VEP"
- Entwurf der Begründung zur FNP-Ä 59 und zum "He 133-VEP"
- Vorhabenbeschreibung
- Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Vermerk über die erste Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie über die erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
- Umweltbericht
- Artenschutzgutachten

- *Regenwasserbewirtschaftungskonzept*
- *Geotechnischer Bericht*
- *Zusammenfassende Erklärung*