

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0379/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61/61 26-He 129 61/61 20 02 Ä 47	Datum 18.02.2015	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 03.03.2015			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	12.03.2015	Ö

Betreff:

FNP-Änderung Nr. 47 und Bebauungsplan "He 129" (Planstufe II)

- a) Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)"
hier: - Vorlage in Planstufe II;
 - Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB;
- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gutsschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)"
hier: - Vorlage in Planstufe II
 - Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB;

Mainz, 24.02.2015

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

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

1. die Vorlage in Planstufe II,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Bisheriges Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschlüsse

Der Stadtrat hat am 01.10.2014 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des VEP auf der Grundlage der vom Investor erstellten Planungen und gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)" beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.10.2014 öffentlich bekanntgemacht.

Auf Grund der aus städtebaulichen Gründen notwendig gewordenen Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes hat der Stadtrat am 11.02.2015 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im seit dem 24.05.2000 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als "landwirtschaftliche Fläche" dargestellt. Neben dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und der betriebszugehörigen Wohnung wird aktuell eine Straußwirtschaft auf dem Gelände betrieben. Diese Straußwirtschaft soll nun in eine Gutsschänke umgewandelt werden. Die vorgesehenen Nutzungen stimmen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht überein.

Die erforderliche Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet "landwirtschaftliche Betriebe / Gutsschänken" dargestellt.

Der Stadtrat der Stadt Mainz fasste daher in der gleichen Sitzung am 01.10.2014 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes "Gutsschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)".

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde im Zeitraum vom 14.01.2014 bis 05.02.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie am 05.02.2014 ein Scoping-Termin im Stadtplanungsamt durchgeführt.

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

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 20.10.2014 bis zum 07.11.2014.

In diesem Zeitraum gingen keine Anregungen von Seiten der Bürgerinnen und Bürger ein.

Der Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)" liegt in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 4, südlich der Hechtsheimer Ortslage und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Teilfläche der Wirtschaftswegeparzelle mit der Flurstücksnummer 202/1 (Militärstraße) sowie einer Teilfläche der Wirtschaftswegeparzelle mit der Flurstücksnummer 215 (nördliche und südliche Grenze),
- Im Osten durch die östliche Grenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 156/2 und 156/3,
- Im Süden durch die südliche Grenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 156/3 und
- Im Westen durch die westliche Grenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 156/2 und 156/3 sowie einem ca. 7,5 m breiten und ca. 58 m langen Teilbereich des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 158.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes (FNP) entspricht, mit nachfolgenden Ausnahmen, dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 129". Der Bereich der Zufahrt von der Militärstraße über den Wirtschaftsweg im Norden und der Teilbereich des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 158 sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 47 liegt in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 4 und umfasst die beiden Grundstücke mit der Flurstücksnummer 156/2 und 156/3.

3. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte (Umnutzung einer Straußwirtschaft in eine Gutsschänke) sind derzeit keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

4. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke die Karthauserie - VEP (He 129)" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen, worin die Übernahme sämtlicher anfallenden Kosten (erforderliche Fachgutachten und allgemeine Verfahrenskosten - ohne Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für Umbauten an bestehenden Wirtschaftswegen werden in diesem Zuge ebenfalls vom Vorhabenträger übernommen.

Ansonsten sind derzeit keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben könnten.

5. Weiteres Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "He 129" soll in Planstufe II beschlossen werden.

Da es sich lediglich um eine Umnutzung der Straußwirtschaft in eine Gutsschänke handelt, werden keine Änderungen der bestehenden baulichen Anlagen, bzw. keine Neubauten vorgesehen. Aus den bisher im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Themenbereiche erkennbar, welche nicht bereits mit den zuständigen Fachämtern erörtert, bzw. geklärt wurden.

Zum Zwecke der Verfahrensbeschleunigung soll die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage erfolgen.

Anlagen:

- *FNP-Änderung Nr. 47*
- *Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf "He 129"*
- *Textliche Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vorhabenplan mit Betriebsbeschreibung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Bürgerbeteiligung*
- *Umweltbericht*
- *Regenwasserbewirtschaftungskonzept*
- *Artenschutzrechtliches Gutachten*
- *Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen*