

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0735/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26-He 129 61/61 20 02 Ä 47	Datum 20.04.2015	TOP

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

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Anhörung	07.05.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	20.05.2015	Ö

Betreff:

FNP-Änderung Nr. 47 und vorhabenbezogener Bebauungsplan "He 129" (Satzungsbeschluss)

- a) Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Guttschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)"
hier:
- Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - Beschluss der FNP-Änderung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 32 GemO
 - Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Guttschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)"
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, 21.04.2015

Gez.

Beigeordneter

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

- Beschlussvorschlag s. Seite 2 –

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt:

- zu a) - die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
 - die Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 mit Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m § 32 GemO,
 - die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB.

- zu b) - die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
 - 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,
 - die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 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 "Guttschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)" beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.10.2014 öffentlich bekanntgemacht.

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 Guttschänke 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 / Guttschänken" 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 "Guttschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)".

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

Mit einem Schreiben vom 02.04.2015 wird mitgeteilt, dass die Eheleute Frau Christine Spindler-Meier und Herr Marco Spindler das Vorhaben (VEP) durchführen werden. Dies begründet sich aus zwischenzeitlich geänderten, persönlichen Eigentumsverhältnissen.

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.

1.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.03.2015 einschließlich 23.04.2015 parallel zur Offenlage durchgeführt.

Seitens der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich jedoch keine Änderungen von Festsetzungen. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

1.5 Offenlage

Im Zeitraum vom 23.03.2015 bis einschließlich 23.04.2015 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage durchgeführt.

Im Zuge der Offenlage wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Inhaltliche Änderungen von Festsetzungen wurden aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger somit nicht notwendig.

Der Vermerk "Offenlage" ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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.

Der 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Guttschänke 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.

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 keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

4. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke die Karthauserie -VEP (He 129)" wurde 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 keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben.

5. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen.

Dieser Durchführungsvertrag ist Gegenstand einer separaten Beschlussvorlage.

6. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann die Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)" beschlossen und der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Die Karthauserie -VEP (He 129)" gefasst werden.

Anlagen:

- *FNP-Änderung Nr. 47*
- *Vorhabenbezogener Bebauungsplan "He 129"*
- *Textliche Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vorhabenplan mit Betriebsbeschreibung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Bürgerbeteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*
- *Umweltbericht*
- *Regenwasserbewirtschaftungskonzept*
- *Artenschutzrechtliches Gutachten*
- *Schreiben der Eheleute Spindler-Meier vom 02.04.2015*
- *Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB bzw. § 6 Abs. 5 BauGB*