

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0748/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 133 VEP	Datum 14.04.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.05.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.06.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	25.06.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	01.07.2020	Ö

Betreff:

FNP-Ä Nr. 59 und vorhabenbezogener Bebauungsplan "He 133-VEP" (Aufstellung / Planstufe I)

- a) Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning (He 133 VEP)"
hier: -Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning (He 133 VEP)"
hier: - Entscheidung über die Einleitung gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 06.05.2020

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 08.05.2020

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zu den o. g. Bauleitplanentwürfen

1. zu b) die Einleitung auf der Grundlage der vom Investor erstellten Planungen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB
2. zu a) und b) den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
3. zu a) und b) die Vorlage in Planstufe I,
4. zu a) und b) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aus-hangverfahren.

1. Sachverhalt/ Planungserfordernis

Die Fa. Moser Caravaning betreibt seit Mitte der 1970er 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 2000er 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. Geplant ist eine Erweiterung des Betriebes in Form einer räumlichen Ausdehnung der bisherigen - westlich des Verkaufsgebäudes "Curiestraße 24" gelegenen - Ausstellungsflächen in Richtung Westen. Hierzu soll eine Teilfläche der städtischen Parzelle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 von der Stadt erworben werden. Im Zuge der Erweiterung sind zum einen eine Neuorganisation der bestehenden Ausstellungsflächen sowie eine Erhöhung der Ausstellungskapazität und zum anderen die Errichtung eines Werkstattgebäudes sowie eines Beratungs- und Verkaufsgebäudes geplant. Zudem sollen Teile der Ausstellungsflächen zum Schutz der hochpreisigen Fahrzeuge vor Vogelkot in Form von Carportanlagen überdacht werden.

Für den Bereich der städtische Parzelle Nr. 96/4, Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, die für die Betriebserweiterung herangezogen werden soll, existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)". In diesem ist für die o. g. städtische Parzelle eine landespflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt. Um einen Teil der für die Erweiterung der Fa. Moser Caravaning geplanten Fläche zukünftig gewerblich nutzen zu können, ist jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. des gültigen Baurechts erforderlich.

Da die im Bebauungsplan "He 105 festgesetzte landespflegerische Ausgleichsfläche bereits angelegt und hergerichtet ist und sich seit 2005 in der dauerhaften Unterhaltung der Stadt Mainz befindet, mussten im Vorfeld der geplanten Antragstellung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" mit dem Vorhabenträger eine Vielzahl an Abstimmungsgesprächen durchgeführt werden. Denn die geplante Änderung des Bau- und Planungsrechtes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 133 - VEP" bedarf sowohl einer Verlagerung des betroffenen Ausgleichsflächenanteils des Bebauungsplanes "He 105" an naturschutzfachlich geeignete Stellen als auch eines Ausgleichs für den "Time-Lag-Effekt" (auszugleichende Differenz der ökologischen Funktionsleistung des Inventars einer Fläche im Vergleich zu einer Neupflanzung). Der in der Summe erforderliche Ausgleichsbedarf muss im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren "He 133-VEP" ergänzend zu der darzulegenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des eigentlichen Vorhabens untersucht und konkretisiert werden. Hinzu kommt, dass alle der durch die oben dargestellte Vorgehensweise entstehenden Kosten für die Neuplanung, Verlagerung und Kompensation sowie für die Durchführung eines erforderlichen Bauleitplanverfahrens vom Antragsteller zu tragen sind.

Im Nachgang zu diesem Abstimmungsprozess bezüglich der Verlagerung der landespflegerischen Ausgleichsflächen und der daraus resultierenden Kosten für den Vorhabenträger hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.09.2019 die Verwaltung ermächtigt, aus dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 eine ca. 6.000 m² gro-

ße Teilfläche an die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" zu veräußern. Auf Basis der vorab beschriebenen Rahmenbedingungen hat nunmehr die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" auf Grundlage des § 12 BauGB die Einleitung eines Satzungsverfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

2. Ziel der Planung

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 hierzu kein Angebotsbebauungsplan, sondern 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 soll parallel das Verfahren zur Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich des "He 133-VEP" durchgeführt werden. Für das Plangebiet sollen zukünftig "gewerbliche Bauflächen" dargestellt werden.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - VEP

Die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" hat aus den oben dargestellten Gründen mit Schreiben vom 27.02.2020 die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133-VEP)" bei der Stadt Mainz beantragt. Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereiches ist bereits im Eigentum der Fa. Moser Caravaning. Für die erforderliche Erweiterungsfläche hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.09.2019 die Verwaltung ermächtigt, aus dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 eine Teilfläche an die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" zu veräußern. Des Weiteren hat der Vorhabenträger zu erkennen gegeben, die übrigen Verpflichtungen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, zu erfüllen sowie alle erforderlichen Untersuchungen auf eigene Kosten erstellen zu lassen. Die Anwendung des Planungsinstruments eines "vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP)" ist somit begründet.

4. Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für einen Großteil des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" mit der Zweckbestimmung "Extensivwiesen" und "Streuobstwiesen" dargestellt. Zudem sind für das Plangebiet "oberirdische Elektrizitätsfreileitungen" und eine "unterirdische Fernölleitungstrasse" dargestellt. Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 133-VEP" überplante Teilfläche des bestehenden Betriebsgeländes an der Curiestraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Da Bebauungspläne aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierzu soll das Verfahren zur Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

5. Räumliche Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "He 133-VEP" liegt in den Gemarkungen Hechtsheim sowie Bretzenheim, südlich der Autobahn A 60 und wird begrenzt

- im Norden durch die Böschung der Autobahn A 60 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 87/2, 81/10 und 95/5, alle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17,
- im Süden durch die Diebstraße (Flurstück 90/3) sowie durch eine unmittelbar nördlich des Betriebsgebäudes "Curiestraße 24" gezogene Linie durch die Flurstücke 5/3, Gemarkung Hechtsheim, Flur 19,
- im Westen durch die Diebstraße (Flurstück 90/3, Gemarkung Bretzenheim, Flur 17) sowie durch eine parallel zur westlichen Grenze des Bretzenheimer Weges um ca. 85 m nach Westen versetzte Linie (entspricht dem neu zu bildenden Flurstück aus dem Teilstück des Flurstücks 96/4, Gemarkung Bretzenheim, Flur 17),
- im Osten durch die Curiestraße sowie durch die östliche Grenze des Bretzenheimer Wegs (Flurstück 29/5, Gemarkung Hechtsheim, Flur 19), durch die östliche Grenze der Flurstücke 5/3 und 33/4, beide Gemarkung Hechtsheim, Flur 19, und durch die östliche Grenze der Flurstücke 85 und 86, beide Gemarkung Bretzenheim, Flur 17.

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning (He 133)" abzüglich der östlich des Bretzenheimer Weges liegenden Flächen, liegt in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, südlich der Autobahn A 60 und wird begrenzt

- im Norden durch die Böschung der Autobahn A 60 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 81/10 und 95/5,
- im Süden durch die Diebstraße (Flurstück 90/3),
- im Westen durch die Diebstraße (Flurstück 90/3) sowie durch eine parallel zur westlichen Grenze des Bretzenheimer Weges um ca. 85 m nach Westen versetzte Linie (entspricht dem neu zu bildenden Flurstück aus dem Teilstück des Flurstücks

96/4),

- im Osten durch den Bretzenheimer Weg.

6. Bisheriges Verfahren

6.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themen vorgebracht:

- einzuhaltende Abstände zur Autobahn (Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone),
- einzuhaltende Abstände zu Hochspannungsmasten sowie in diesem Bereich einzuhaltende Bauhöhenbeschränkungen,
- Bedarf an verschiedenen Fachgutachten sowie
- Bedarf eines Umweltberichtes.

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

7. Weiteres Verfahren

Zunächst soll die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133 - VEP" auf Grundlage der vom Vorhabenträger erstellten Planungen beschlossen werden. Darüber hinaus soll für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning (He 133 - VEP)" sowie für die Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Zudem sollen beide Bauleitpläne in "Planstufe I" beschlossen werden.

Auf Grundlage der in "Planstufe I" vorliegenden Bauleitpläne soll im nächsten Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

Im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

9. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Die geplanten Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" ziehen kein Verfahren der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung nach sich, da kein Wohnraum geschaffen wird.

10. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133 - VEP)" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen, worin die Übernahme sämtlicher anfallender Kosten (erforderliche Fachgutachten und allgemeine Verfahrenskosten - ohne Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

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

Anlagen:

- *Antrag auf Durchführung eines VEP- Verfahrens*
- *Vorhabenbeschreibung*
- *Entwurf der Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich "He 133-VEP"*
- *Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes "He 133-VEP"*
- *Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP"*
- *Entwurf der Begründung zur FNP-Ä 59 und zum "He 133-VEP"*
- *Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*