

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2171/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 133 VEP	Datum 16.12.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 12.01.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	28.01.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	10.02.2021	Ö

Betreff:

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

- a) Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning (He 133-VEP)"
hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning (He 133-VEP)"
hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 05. Jan. 2021

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 14.01.2021

gez. Michael Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

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.

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 wird parallel das Verfahren zur Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich des "He 133-VEP" durchgeführt werden.

2. Erweiterung des Plangebiets

Aufgrund der vielfältigen Flächenansprüche an die Einhaltung von Mindestabständen zu bestehenden Strommasten, an die Vorhaltung von Versickerungsflächen, Grünerhalt und Grünentwicklung bei gleichzeitiger Wahrung der betriebswirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers hat der Vorhabenträger im Zuge des laufenden Verfahrens zusätzliche Flächenbedarfe auf dem Flurstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 angemeldet. Der Vorhabenträger hatte daher darum gebeten, die ursprüngliche Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 6.800 qm nunmehr auf eine Fläche von ca. 8.700 qm ausdehnen zu können. Das für die Verwaltung der sich im städtischen Eigentum befindlichen LE- Fläche zuständige Fachamt hat dieser Vorgehensweise zugestimmt. Hierbei werden vom Vorhabenträger die bisher definierten finanziellen Rahmenbedingungen zum Erwerb dieser Flächen sowie zur Kompensation des Verlusts der LE- Flächen und des Eingriffs auch weiterhin akzeptiert. Aus diesem Grund wurden sowohl der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes als auch der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" nach Westen erweitert.

3. Räumliche Geltungsbereiche

3.1 Bebauungsplanentwurf "He 133-VEP"

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. 192 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,
- sowie durch eine in der Lothary-Aue gelegene externe Ausgleichsfläche, Gemarkung Weisenau, Flurstück 9/59, Flur 7.

3.2 Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes

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. 192 m nach Westen versetzte Linie (entspricht dem neu zu bildenden Flurstück aus dem Teilstück des Flurstücks 96/4),
- im Osten durch den Bretzenheimer Weg.

4. Bisheriges Verfahren

4.1 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.

4.2 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 Stellungnahmen oder Anregungen ein.

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

4.3 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.

Zudem 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.

5. Weiteres Verfahren

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" soll der erneute Aufstellungsbeschluss gefasst werden, weil beide räumlichen Geltungsbereiche erweitert werden mussten.

Zudem sollen beide Bauleitpläne in "Planstufe II" beschlossen werden.

Auf Grundlage der in "Planstufe II" vorliegenden Bauleitpläne soll im nächsten Schritt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Bislang sind keine Anregungen zu geschlechtsspezifischen Aspekten vorgetragen worden.

7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

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

8. 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.

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

Anlagen:

- Entwurf der Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich "He 133-VEP", Planstufe II
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes "He 133-VEP", Planstufe II
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP", Planstufe II
- Entwurf der Begründung zur FNP-Ä 59 und zum "He 133-VEP", Planstufe II
- 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
- Umweltrelevante Stellungnahmen
- Umweltbericht
- Artenschutzgutachten
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Geotechnischer Bericht