

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

0767/2021

Amt/Aktenzeichen

61/ 61 02 20 Ä59 + 61 26 He 133-VEP

Datum

03.05.2021

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 18.05.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	17.06.2021	Ö

Betreff:

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

- a) Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning (He 133-VEP)"
hier: - erneute Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning (He 133-VEP)"
hier: - erneute Vorlage in Planstufe II
- Durchführung einer erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BAuGB

Mainz, 06.05.2021

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu den den o. g. Bauleitplanentwürfen

1. die erneute Vorlage in Planstufe II,
2. die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 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. 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 o. a. 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 Stellungnahmen oder Anregungen 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.

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.

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. Nach Überprüfung wurde festgestellt, dass die zeichnerische Festsetzung des Leitungsrechtes "L" im Bebauungsplanentwurf angepasst werden muss. Dies führt zwangsläufig zu einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "He 133-VEP". Zudem wurde die Pflanzenauswahl-liste redaktionell angepasst.

Die Abwägung zur Behandlung der im Zuge der ersten Offenlage eingegangenen Anregungen erfolgt zusammen mit den Anregungen aus der nunmehr zu beschließenden erneuten Offenlage. Der Vermerk über die erste Offenlage wird zusammen mit den Ergebnissen der

erneuten öffentlichen Auslegung erstellt und dann im weiteren Verfahren den Gremien zur Abwägung vorgelegt.

3. Weiteres Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning (He 133 - VEP)" sowie die Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" sollen erneut in "Planstufe II" beschlossen werden.

Auf Grundlage der in "erneuter Planstufe II" vorliegenden Bauleitpläne soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchgeführt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wird dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "eingeschränkte" Offenlage). Die geänderten Teile der Festsetzungen wurden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanentwurfes farblich kenntlich gemacht. Ebenfalls in Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB soll die Frist zur erneuten öffentlichen Auslegung aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen angemessen auf zwei Wochen verkürzt werden.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Bislang 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, da kein Wohnraum geschaffen wird.

6. 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. Dieser Durchführungsvertrag soll zeitlich parallel zur Durchführung der erneuten, eingeschränkten Offenlage erarbeitet werden.

Darüber hinaus sind 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", erneute Planstufe II
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes "He 133-VEP", erneute Planstufe II
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP", erneute Planstufe II
- Entwurf der Begründung zur FNP-Ä 59 und zum "He 133-VEP", erneute 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*