

Mitteilung	3867/2014	Fachbereich 3 Herr Schlich
Baugebiete		
Folgenden Gremien zur Kenntnis: Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft		

Information:

Baugebiet »Unter der Hecke«, Mayen-Alzheim

Die Planungen sind ins Stocken geraten, nachdem für die Oberflächenwasserbewirtschaftung eine aufwendige Lösung in Form eines Regenwasserrückhaltebeckens (keine Versicherung wegen Bodenverhältnisse möglich) mit gedrosseltem Abfluss über eine kaskadenförmige offene Ableitung Richtung zum nächstgelegenen Vorfluter erforderlich geworden ist. Von dort wird letztendlich über den Plunsbach das Oberflächenwasser in die Netze abzuleiten.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung eine Vielzahl von Stellungnahmen und Bedenken vorgetragen, schwerpunktmäßig aus dem Bereich des Erschließungsbeitragswesens wie auch aus dem Bereich der äußeren Erschließung (Anbindung an die Teichstraße, Anbindung an die Mayener Str. / K 25 nur als Rechtsabbieger möglich).

Ebenfalls hat ein Eigentümer, welcher ein mittig des Geltungsbereiches gelegene Grundstück besitzt, im Rahmen der Beteiligung erhebliche Bedenken hinsichtlich der Planung im Gesamten geäußert.

Es ist beabsichtigt, in 2015, die Planung aufleben zu lassen. Der Geltungsbereich soll verkleinert werden, auf ca. 20 Baugrundstücke, Erschließung wird der Gebietsreduzierung angepasst. Als nächster Verfahrensschritt steht dann eine erneute öffentliche Auslegung an. Die Verwaltung beabsichtigt für die ausstehenden Planungsleistungen die Einstellung von Planungsmitteln in einer Höhe von 6.500,- € in den Haushalt 2015 zu berücksichtigen.

Baugebiet Barwinkel („Hinten im Heckenberg“)

Die Infrastruktur (Straßen, Ver- und Entsorgung, Regenwasserrückhaltebecken) ist vollständig umgesetzt worden. Im Geltungsbereich des BPlanes stehen 66 Baugrundstücke zur Verfügung. Es sind bisher 23 Bauanträge genehmigt worden. Mit 15 Bauvorhaben ist begonnen worden. Hiervon ist mittlerweile eine Vielzahl von Bauvorhaben realisiert worden. Zugunsten der Lebenshilfe (Kindergarten, Wohnung für Menschen mit Beeinträchtigungen) wurde eine Bebauungsplan-Änderung im Zeitraum 26.09.2012 bis 26.06.2013 durchgeführt, die am 2.7.2013 Rechtskraft erlangt hat. Der dazugehörige Bauantrag ist im August 2014 genehmigt worden.

Baugebiet Hausen

Nachdem das Baugebiet Hausener Tal fast vollständig bebaut ist und im Minibaugebiet im Ortskern (BPlan „In der vorderen Cond“ (3. Änderung)) sämtlich Baugrundstücke an Dritte veräußert sind bestehen Überlegungen im Bereich „Unterm Dorf“ (Trimbser Weg / Industriestraße / L 98 (ehemalige Bundesstraße B 258)) ein Baugebiet zu entwickeln. Dieser Bereich kann aber nicht in Gänze einer Wohnbebauung zugeführt werden, da auf Schall- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch gewerbliche

Einrichtungen (ehemals Holzland Orth, jetzt Zelte Frank) sowie geplanter Feuerwehrneustandort (L 98/Industriestraße) Rücksicht genommen werden muss.

Baugebiet Kürrenberg

Einzigste Vergrößerungsmöglichkeit des OT Kürrenberg besteht in östlicher Richtung des Neubaugebietes „Auf den Steinen“ im Distrikt „Am Drötscher Weg“. Hierbei ist der landwirtschaftliche Betrieb / Reiterhof Müller zu berücksichtigen. Wegen der angrenzenden Nutzung wird hier max. die Festsetzung eines Mischgebietes möglich sein. Problematisch erscheint hier jedoch noch die äußere Erschließung, da diese wie auch das Gebiet „Auf den Steinen“ fast ausschließlich über den Tannenweg abgewickelt werden müsste. Eine zusätzlich eigene Anbindung der Neubaugebiete an die B 258 ist als nicht realistisch anzusehen.

Gewerbe- und Industriegebiete

Die Verwaltung beabsichtigt die Erschließung einer Teilfläche des Baugebietes „Im Sürchen“ von der Robert Bosch Straße aus. Die Fläche weist ein ca. 6 ha großes Gewerbegebiet aus. Des Weiteren befindet sich das Industriegebiet „Spurzem“ weiterhin in Planung. Voraussichtlich wird in der Dezember Sitzung die erneute öffentliche Auslegung beschlossen werden können, sofern bis dahin die äußere Erschließung und die Kompensationsmaßnahmen abgestimmt sind. Derzeit wird die Abstimmung der äußeren Erschließung (Rechtabbiegespur B 262) mit dem LBM vorgenommen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Industriegebiet „Auf Lend“. Problematisch erscheint hier ebenfalls die äußere Erschließung. Hier wurde geprüft inwieweit eine Anbindung an die B 262 mittels Kreisellösung möglich wäre. Gutachterlich wurde die Kreisellösung untersucht, mit dem Ergebnis, dass nur die Leistungsfähigkeit des Kreisels unter Berücksichtigung der Hauptverkehrsbeziehungen Tier-Mayen und Mayen-Trier gewährleistet ist, wenn im Bereich „Auf Lend“ nur ein 13 ha großes Industriegebiet zur Umsetzung kommt, welches nur ein geringes Verkehrsaufkommen mit sich führt. Diese Planungskonzeption wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt mit dem LBM erörtert. Im Anschluss muss über die „Zukunft“ des Industriegebietes „Auf Lend“ entschieden werden. Es ist zu bedenken, dass hier bereits aber ein rechtskräftiger Bebauungsplan seit Jahren vorliegt, der wegen der aufwendigen äußeren Erschließung bisher nicht zur Umsetzung gelangt ist.

Entwicklung von Flächen östlich K 21 („Am Betzinger Scheidweg“, K21/Bahnlinie/Alter Andernacher Weg)

Problematisch erscheint hier die äußere Erschließung, da seitens LBM eine Linksabbiegespur auf der K 21 (Kostenvolumen ca. 100.000 €) gefordert wird. Des Weiteren liegen im Geltungsbereich Grundstückseigentümer, welche nicht bereit sind ihre Grundstückflächen an die Stadt zu veräußern. Eine Baulandumlegung ist als schwierig anzusehen. Darüber hinaus bedarf es einer aufwendigen Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form eines Regenwasserrückhaltebeckens. Sowohl die äußere Erschließung als auch die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfordern hohe finanzielle Mittel, die den Baulandpreis negativ beeinflussen und eine Vermarktung erheblich erschweren.

Gewerbliche Entwicklungen im Bereich OBI – Hausen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden im Bereich OBI eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel, hier: Baumarkt vorgesehen, damit eine

Expansionsmöglichkeit zugunsten des bestehen Baumarktes gewährleistet werden kann. Darüber hinaus wurden im weiteren Verlauf Richtung Hausen teilweise gewerbliche Bauflächen im FNP dargestellt. Im Rahmen einer Planung zur Entlastung der Koblenzer Straße wurden im Verlauf der K 26 und der Koblenzer Straße bzw. L 98 (Auffahrt B 262 Richtung Mayen-Mendig) eine äußere Anbindung ggfls. mittels Kreisels angedacht. Weitere planerische Leistungen sind hier noch nicht erfolgt.

Mail der CDU Fraktion vom 28. Juli 2014