

Beschlussvorlage	4722/2017	Fachbereich 3 Herr Schlich
Bebauungsplan »Am Betzinger Scheidtweg«, Mayen - frühzeitige Beteiligung, – Beteiligung der Nachbargemeinden, – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB
2. die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
3. die Abstimmung der Planungen mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung und</u>					
<u>Wirtschaft</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 47.355 m². Hiervon entfallen 34.416 m², von denen schon ca. 12.200 m² bebaut sind, auf die geplante gewerbliche Baufläche, 5.297 m² sind Verkehrsfläche, 6.240 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur und 1.402 m² Fläche für die Abwasserbeseitigung.

Derzeit liegt die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das heißt das hier nur landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben zulässig sind. Allerdings muss die Stadt Mayen, aufgrund des hohen und ansteigenden Bedarfes nach Gewerbeflächen, neue Flächen für diese Nutzung generieren. Die Umwidmung der Fläche durch eine Bauleitplanung entspricht den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes, welcher hier eine Gewerbefläche vorsieht.

Auf der Fläche ist somit ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehen. Das Bebauungsplangebiet untergliedert sich in zwei Zonen, eine nördlich der „Graf-Zeppelin-Straße“ und eine südlich dieser. Die Erschließung dieser Bauflächen erfolgt über die „Graf-Zeppelin-Straße“, diese wiederum ist direkt angeschlossen an die K21. Die derzeitige Art der Erschließungsstraße ist für die Entwicklung des zukünftigen Gebietes ausreichend. Bei weiteren Planungen ist es auch möglich, aufgrund der Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsfläche hier einen Kreisverkehr zu errichten.

Die Festsetzungen der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Baumasse orientieren sich an den Werten des § 17 BauNVO und ermöglichen somit eine optimale und flächenschonende Nutzung der Fläche. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 15 m über der Höhe von 274 m Meereshöhe beschränkt, nur unselbständige Gebäude wie Schonsteine, Silos, Tanks, Aufzüge etc. können bis zu 20 m hoch gebaut werden, wenn dies notwendig ist. Durch die Höhenregulierung wird der Eingriff in das Landschaftsbild an dieser Stelle minimiert.

Die Oberflächenwasserbeseitigung wird durch ein Regenrückhaltebecken gewährleistet, welches dazu dient das Wasser zwischenzulagern, bis es gedrosselt in die Kanalisation weitergeleitet werden kann.

Um den Eingriff in den Naturraum so klein wie möglich zu lassen, wird im nördlichen Bereich eine Fläche für Schutz und Pflege des Gehölzbestandes ausgewiesen, zudem wird entlang der K 21 ein Pflanzstreifen mit Breiten zwischen 4 und 12,5 m ausgewiesen, neben dem Naturschutz dient dieser als Sichtschutz und liegt innerhalb der Bauverbotszone der K 21.

Weiteres Verfahren:

Das Plangebiet wird im klassischen Bauleitverfahren entwickelt. Bei Beschluss wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden durchgeführt. Anschließend werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen und mit einem neuen Entwurf zusammen dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Wenn dies erfolgt ist wird nochmals eine Beteiligung der Behörden, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden durchgeführt. Die aus dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden abgewogen und für den Satzungsbeschluss dem Stadtrat vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungen werden durch das Stadtplanungsbüro WeSt-Stadtplaner GmbH durchgeführt. Die Kosten liegen in dem üblichen Rahmen eines Bauleitverfahrens.

Familienverträglichkeit:

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?
nein

Demografische Entwicklung:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung
- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung)

und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

nein

Anlagen:

1. Satzung „Am Betzinger Scheidtweg“
2. Bebauungsplan „Am Betzinger Scheidtweg“ (Verkleinert A3, Farbe)
3. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften „Am Betzinger Scheidtweg“
4. Begründung und Umweltbericht „Am Betzinger Scheidtweg“