

Beschlussvorlage	4732/2017	Fachbereich 3 Herr Schlich
Bebauungsplan »Am Vulkanpark« (3. Änderung), Mayen -Aufstellung -beschleunigtes Verfahren -Unterrichtung -öffentliche Auslegung		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes »Am Vulkanpark« (3. Änderung), Mayen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Des Weiteren wird beschlossen, dass das Bebauungsplanaufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Ferner beschließt der Stadtrat die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 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 3. Änderung des Bebauungsplanes »Am Vulkanpark« war bereits im Sommer letzten Jahres Gegenstand von Vorberatungen im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft wie auch im Haupt- und Finanzausschuss und wurde dort einstimmig beschlossen. In der Stadtratssitzung am 13. Juli 2016 wurde die entsprechende Vorlage (Nr. 4488/2016) vertagt, da seitens eines Stadtratsmitgliedes Bedenken hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchung geäußert wurden. Diese Bedenken befassten sich mit der Darlegung von Immissionen, welche aus einem benachbarten Speditionsunternehmen im Kottenheimer Weg zu erwarten sind. Der Betreiber des Unternehmens hat differierende Aussagen gegenüber dem Gutachter und dem Stadtratsmitglied geäußert. Um hier nun eine eindeutige Aussage im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu erlangen wurde durch den Sachverständigen erneut die schalltechnische Situation des Speditionsunternehmens ermittelt. Unter Berücksichtigung der intensiveren Nutzung des am Kottenheimer Weges gelegenen Gewerbegrundstücks ergeben sich Änderungen bezogen auf die Lärmausbreitung, welche nun in der ergänzenden Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung Niederschlag gefunden haben. Somit geht hier auch eine Änderung der Nutzungsarten im Änderungsbereich des Bebauungsplanes einher.

Neben dieser Änderung wurden nun auch noch weitergehende Änderungen getroffen. Hier sind zu nennen die Gebietserweiterung, die Änderung von überbaubaren Bauflächen, teilweise Änderung der Geschossigkeit (II auf III zu Gunsten des Altenpflegeheimes) im nordöstlichen Mischgebiet bei Beibehaltung der max. Gebäudehöhe (Optimierung von Bauflächen, Schaffung der Voraussetzung für den Neubau eines Altenpflegeheimes) und Änderungen von Gebietsfestsetzungen (hier: Wegfall Gewerbegebiet, Neufestsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung nicht wesentlich störendes Gewerbe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Umwidmung von Mischgebieten hin zu Wohngebieten). Es ist beabsichtigt im Norden des Plangebietes eine Schulinutzung zu ermöglichen. Innerhalb des Sondergebietes wäre die Realisierung einer Schule planungsrechtlich zulässig. Diese Nutzung wäre in einem Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Aufgrund der mannigfaltigen Änderungen hat die Verwaltung davon abgesehen eine Referenzvorlage hierzu zu erstellen, da die damalige Ausgangsbasis nicht mehr zutreffend ist und durch weitergehenden Änderungsbegehren des Grundstückseigentümers / Investors zu einer erheblich veränderten Planung geführt haben.

Vor ca. 9 Jahren wurde der Bebauungsplan »Am Vulkanpark« aufgestellt. Hierbei wurden allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Zwischenzeitlich fanden bereits 2 Planänderungen (Festsetzung von Garagen- und Stellplätzen, Nachverdichtung Römerstraße etc.) statt.

Mit der nun vorliegenden 3. Änderungen wird auf die veränderte Emissionssituation in den umliegenden Gewerbegebieten reagiert. Es sind schallrelevante Emittenten entfallen bzw. deren Emissionen haben sich spürbar reduziert bzw. vermindert.

Der Urbebauungsplan sah eine Staffelung der Nutzungen (Gewerbegebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet) vor. Diese kann nun der neuen Situation angepasst werden, dahingehend, dass sich Teile des Gewerbegebietes nun als Mischgebiet und Teile der Mischgebiete nun als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden können.

Um die Emissionen und Immissionen bewerten zu können wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass bezogen auf die Immissionsrichtwerte eine Änderung der Nutzungsarten zulässig ist. Aufgrund von Unstimmigkeiten wurde eine ergänzende Stellungnahme zu schalltechnischen Untersuchung (Gutachten) eingeholt, welche Einfluss auf die Festsetzung von Misch- und Wohngebieten gegenüber der vorherigen angedachten Planung auslöste.

Die 3. Bebauungsplan-Änderung führt zu einer Zunahme von Flächen für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet unter gleichzeitiger Abnahme von Flächen der Mischgebiete. Teile des damaligen Gewerbegebietes (Neuplanung sonstiges Sondergebiet) können nun zu einem Mischgebiet umgewandelt werden. Des Weiteren findet eine Umwidmung des verbliebenen Gewerbegebietes in ein sonstiges Sondergebiet statt.

Aufgrund der Nutzungsänderungen erfolgt gleichzeitig eine geringere Versiegelung im Baugebiet „Am Vulkanpark“, da der mögliche Versiegelungsgrad, welcher durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt wird, eine Reduzierung (Gewerbegebiet/sonstiges Sondergebiet GRZ 0,8, Mischgebiet GRZ 0,6 und Wohngebiet GRZ 0,4) erfährt. |

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten trägt der Eigentümer / Investor.

Familienverträglichkeit:

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

Ja

Welche Lebensbereiche von Familien sind betroffen (z. B. materielle Situation von Familien, Betreuung von Kindern, Miteinander der Generationen, Vereinbarkeit von Familie und Beruf)?

Zusätzliche Schulbildungseinrichtung und zusätzliches Altenpflgeheim

Trägt die geplante Regelung zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen für Familien in der Stadt Mayen bei? Wenn ja, worin besteht diese Verbesserung?

Schaffung von Voraussetzungen zur Realisierung einer zusätzlichen ortsnahen Unterbringung von pflegebedürftigen Senioren sowie die Schaffung der Voraussetzung zur Realisierung eines zusätzlichen Schulstandortes.

Hat die geplante Entscheidung negative Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen? Wenn ja, welche? Begründung des Beschlussvorschlages bzw. Darstellung der Abwägung, die zu diesem Beschlussvorschlag geführt hat.

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
2. Bebauungsplan (DIN A 3, verkleinert, bunt)
3. Textfestsetzungen
4. Begründung
5. schalltechn. Untersuchung (für jede Fraktion einfach)
6. ergänzende Stellungnahme zur schalltechn. Untersuchung